

08 DE JANEIRO DE 2024

# FLASH NORMATIVO

## URBANISMO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E INDÚSTRIA – Reforma e Simplificação dos Licenciamentos

Foi hoje publicado o **Decreto-Lei n.º 10/2024**, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria (anunciando-se ainda que serão futuramente adotadas novas iniciativas legislativas com o mesmo propósito de simplificação e redução dos encargos administrativos para as empresas também noutras áreas, incluindo, em especial: i) o comércio, serviços e turismo; e ii) a agricultura).

O presente decreto-lei vem, assim, aprovar medidas para, alegadamente, promover a habitação e reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, sobre as empresas, designadamente através da:

- a) Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios;
- b) Eliminação da necessidade de obter algumas licenças, criando novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia;
- c) Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual;
- d) Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas;
- e) Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados;

f) Adoção de uma comunicação prévia com prazo de 20 dias, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo;

g) Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano;

h) Flexibilização dos termos em que pode ser aceite o pedido do prazo de execução das obras, através da eliminação de que este apenas possa correr por uma única vez e do limite de a prorrogação não poder ser superior a metade do prazo inicial;

i) Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, seja para conceder licenças de construção, evitando, assim, a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo;

j) Adoção de regras para que a contagem dos prazos de decisão seja mais transparente, através das seguintes medidas:

i) Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento;

ii) 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, pelo que, se a Administração Pública formular esses pedidos, os prazos de decisão não ficam automaticamente suspensos;

iii) A Administração Pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento;

k) Determinação de que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, se considera que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução;

l) Determinação de que, em caso de pedidos de pareceres, o procedimento deve continuar durante o lapso temporal entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão e o decurso do respetivo prazo;

m) Determinação de que não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural relativamente aos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:

i) Se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacte no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;

ii) Se trate de obras de conservação no exterior;

iii) Relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano;

n) Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling (BIM)*;

o) Clarificação de que apenas compete ao município verificar o cumprimento de normas de planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, o uso proposto, as normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações e a suficiência das infraestruturas, não lhe competindo, designadamente, apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.);

p) Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei;

q) Revogação ou substituição de certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas e que não correspondem à proteção de um interesse público atual como, por exemplo, a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho, a possibilidade de que na casa de banho possa existir um duche, em vez de uma banheira, e a utilização de soluções para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*;

r) Revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026;

s) Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do país;

t) Eliminação de exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas;

u) Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, passando a licença ou a comunicação prévia urbanística a integrar essa licença, que por vezes é necessária para a realização da obra, pois refere-se, por exemplo, à colocação de caixas de entulho ou à colocação de andaimes na via pública;

v) Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas;

w) Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra;

x) Obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias;

y) Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, através da eliminação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização;

z) Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados;

aa) Agilização dos procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através da eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional e da eliminação da fase de concertação;

bb) Criação de condições para a existência de um maior número de casos de isenção de controlo urbanístico, ou seja, para a eliminação da necessidade de obter licenças ou realizar comunicações prévias, através da densificação do conteúdo das unidades de execução que, quando possuam certas características, passam a dispensar a licença ou a comunicação prévia.

**O presente decreto-lei procede às seguintes alterações legislativas:**

a) À alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);

b) À alteração ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual;

c) À quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.os 136/2014, de 9 de setembro, 125/2017, de 4 de outubro, e 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via público e edifícios habitacionais;

d) À sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana;

e) À terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 115/2011, de 5 de dezembro, e 265/2012, de 28 de dezembro, 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;

f) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;

g) À oitava alteração ao regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;

h) À alteração ao Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;

i) À quarta alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.os 3/2021, de 7 de janeiro, e 52/2021, de 15 de junho, que aprova a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;

j) À quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.os 81/2020, de 2 de outubro, 25/2021, de 29 de março, e 45/2022, de 8 de julho, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Por último, e considerando que as medidas previstas no presente decreto-lei implicam a alteração de procedimentos e práticas administrativas, a criação e adaptação de sistemas informáticos, a formação de trabalhadores da Administração Pública e a realização de ações e tarefas inovadoras, caberá à Agência para a Modernização Administrativa, I. P., coordenar a execução das presentes medidas.

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

**O presente decreto-lei entra em vigor a 4 de março de 2024, com as seguintes exceções:**

- a) As alterações aos artigos 6.º, 6.º-A, 7.º e 93.º do RJUE entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- b) O novo artigo 40.º-A do RJUE entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- c) As alterações ao RGEU entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- d) A alteração ao artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- e) A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- f) 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 entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- g) A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a 8 de abril de 2024;
- h) A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a 6 de janeiro de 2025;
- i) O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a 5 de janeiro de 2026;
- j) A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a 1 de janeiro de 2030.