



Principais Alterações Introduzidas pelo Simplex Urbanístico – DL 10/2024

Nota Informativa

Incluído no pacote Mais Habitação, foi publicado no passado dia 8 de janeiro o Decreto-Lei n.º 10/2024, que procede à reforma e simplificação dos procedimentos urbanísticos e de ordenamento do território e de algumas matérias relacionadas (SIMPLEX).

Neste contexto, são alterados diversos diplomas legais, tais como:

- Alteração e aditamento ao regime jurídico da urbanização e da edificação
- Alteração e aditamento ao regulamento geral das edificações urbanas
- Alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana
- Alteração ao regime do património cultural móvel
- Alteração ao regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas
- Alteração ao regime jurídico das autarquias locais
- Alteração e aditamento à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo
- Alteração e aditamento ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- Alteração e aditamento ao Código Civil

Entrada em vigor

As alterações introduzidas pelo SIMPLEX aplicam-se a todos os procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor, salvo no que respeita à formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

No geral, o diploma entrará em vigor a 4 de março de 2024, existindo, porém, exceções que entraram já em vigor a 1 de janeiro de 2024 e que são as que se seguem:

- As alterações aos artigos 6.º (Isenção de Controlo Prévio), 6.º-A (Obras de Escassa Relevância Urbanística), 7.º (Operações Urbanísticas Promovidas pela Administração Pública) e 93.º (Fiscalização) do RJUE;
- O novo artigo 40.º-A do RJUE (Não exigência de acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas);
- As alterações ao RGEU;
- Exceções à necessidade de obtenção de parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I.P;
- A dispensa de autorização dos restantes condóminos sempre que se altere o fim ou uso de cada fração para habitação;
- 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.

Principais Alterações deste Diploma

Isenção e dispensa de controlo prévio (*entra em vigor a 4.3.2024*)

Criam-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio:

- a operação de loteamento passa a estar sujeita a comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução com determinadas características;
- deixa de ser possível optar pelo regime da licença quando o procedimento da comunicação prévia é o aplicável;
- são alargadas as operações urbanísticas que passam estar isentas de controlo prévio, designadamente quando as obras de edificação prevejam o aumento do número de pisos, sem aumento da cércea ou da altura da fachada, ou

quando estejam em causa obras interiores que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade;

- são ainda alargados os casos de isenção de controlo prévio relativos a operações urbanísticas promovidas por entidades públicas, ficando estas sujeitas apenas à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente.

Simplificação dos procedimentos administrativos *(entra em vigor a 4.3.2024)*

- Aprovação de um regime de deferimento tácito *(não aplicável aos procedimentos em curso)* que poderá permitir aos particulares iniciar as obras quando as licenças de construção não sejam objeto de decisão dentro dos novos prazos para a emissão das licenças, contados desde a data da apresentação dos pedidos, tendo já sido aprovado o mecanismo da certificação eletrónica do deferimento tácito.
- São eliminadas transversalmente as figuras do “alvará de licença de construção” e do “alvará de licença de utilização”; os títulos das licenças.
- são agora substituídos pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas.

Prorrogação de prazos *(entra em vigor a 4.3.2024)*

- Prazo de Pedido de Informação Prévia (PIP) favorável - Alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações.
- A prorrogação do prazo de execução das obras de edificação deixa de estar limitada a uma única prorrogação por período não superior a metade do prazo inicial.

Uniformização de procedimentos entre municípios *(entra em vigor a 8.4.2024)*

São adotadas medidas para evitar que existam práticas e procedimentos diferentes em vários municípios, quando essa assimetria não se justifica.

- Determina-se 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.
- É definido por Lei e Portaria o conjunto de documentos instrutórios exigíveis, proibindo-se os municípios de exigir documentos adicionais aos previstos.

- Para efeitos de clarificação, é adotada uma lista não exaustiva de documentos que não podem ser exigidos, nem pela referida portaria nem pelos regulamentos ou pela prática dos municípios (por exemplo, cópias de documentos na posse da câmara, caderneta predial, reenvio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando era válido no momento da apresentação do pedido).

Criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (*entra em vigor em todos os municípios a 5.1.2026*)

- Esta plataforma permitirá:
 - i) apresentar os pedidos online;
 - ii) consultar o estado dos processos e prazos;
 - iii) receber notificações eletrónicas;
 - iv) obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
 - v) uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes;
 - vi) a futura submissão de pedidos em formato BIM, com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.
- A plataforma será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026 e não será possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos.

Clarificação dos poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico (*entra em vigor em 4.3.2024*)

- Esclarece-se, em geral, que caberá ao município verificar:
 - i) a inserção do edifício no território (controlo do cumprimento dos planos, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário e de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e o uso proposto);
 - ii) a estética exterior e a inserção do projeto na paisagem; e
 - iii) a suficiência das infraestruturas.
- É esclarecido que não compete ao município apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.).
- Para clarificação, é elaborada uma lista não exaustiva de aspetos que não cabe

ao município analisar, uma vez que os mesmos são elaborados com base em declarações de cumprimento das normas legais aplicáveis por técnicos competentes.

Eliminação de algumas exigências em matéria de controlo prévio urbanístico *(entra em vigor a 1.1.2024, mas só a 1.6.20026 será revogada a totalidade do RGEU)*

- Revogação ou substituição de certas exigências do RGEU que se consideram limitativas e não correspondem à proteção de um interesse público atual (por exemplo: *i*) eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho *ii*) permite -se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras; e *iii*) viabiliza -se a utilização de soluções para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*).
- Revogação de várias normas do RGEU que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas ou que não se conformam com as medidas de simplificação que agora são adotadas.
- Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela frequentemente necessária para as obras quando é fundamental, por exemplo, utilizar caixas de entulho ou andaimes.
- Esclarece-se que a requisição da presença de forças e serviços de segurança nas obras é facultativa, não podendo ser exigida ao promotor por entidades públicas.

Simplificação do processo de obtenção da autorização para utilização *(entra em vigor a 4.3.2024)*

- É eliminada a autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização pela mera entrega de documentos, sem possibilidade de indeferimento, mas mantendo-se todos os poderes de fiscalização durante e após a obra.
- Quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, deve ser apresentada uma comunicação prévia com um prazo de 20 dias para o município responder, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização caso o município não responda.

Simplificação do processo em matéria de especialidades

- Clarifica-se 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.

Simplificação do processo de receção de obras de urbanização (entra em vigor a 4.3.2024)

- Quando tiver sido prestada garantia bancária por empreiteiro ao interessado, a câmara municipal e os emitentes da garantia estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual do interessado a favor do município, ficando o mesmo dispensado de prestação de nova caução, eliminando-se o custo com a emissão de novas garantias.

Alterações destinadas a simplificar processos em matéria de ordenamento do território (entra em vigor a 4.3.2024)

- É simplificado o processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem, logística ou habitação a custos controlados.
- Procedimento simplificado que não se aplica em áreas sensíveis ou em áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) ou da Reserva Agrícola Nacional (RAN).
- Criam-se condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através das seguintes alterações ao RJIGT:
 - i) a eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional; e
 - ii) eliminação da fase de concertação.

Regulamentação subsequente do Simplex

De acordo com a alteração legislativa, existem matérias que têm de ser regulamentadas, designadamente, por Portaria, em particular:

- Elementos instrutórios dos procedimentos.
- Plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos.
- Termo de responsabilidade para utilização de edifícios a submeter na documentação da comunicação prévia para a utilização de edifícios (sem operação urbanística anterior).
- Modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos, ao abrigo do presente diploma.