



SIMPLEX URBANÍSTICO

Publicadas portarias de regulamentação das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Foi publicado, no dia 8 de janeiro, o Decreto-Lei n.º 10/2024 (DL), que procede à **reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria**, no quadro do SIMPLEX urbanístico.

No âmbito do mesmo procedeu-se à simplificação da atividade administrativa através da eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos complexos e que contribuíam para a morosidade dos processos, com a lógica de “licenciamento zero”.

Este DL altera, entre outros, o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), o Código Civil, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Neste quadro, e como meio de implementar as medidas enunciadas no SIMPLEX, foram publicadas em Diário da República, no passado dia 27 de fevereiro de 2024, três Portarias com o objetivo de regulamentar as questões enunciadas.

A presente nota informativa tem como objetivo realçar as alterações mais relevantes das referidas Portarias.

PORTARIA N.º 71-A/2024

A Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro é responsável pela individualização e densificação dos elementos instrutórios que devem presidir à apresentação dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), assim como pelo estabelecimento das condições perante as quais esses mesmos elementos devem ser apresentados.

A definição destes elementos é feita em função dos diversos tipos e procedimentos de operações urbanísticas.

Por outro lado, foram aprovados os modelos de termos de responsabilidade que devem ser apresentados no âmbito do RJUE, tendo a presente Portaria procedido à exemplificação dos requisitos para o seu preenchimento, e respetivas instruções de preenchimento.

Ademais, de forma a garantir uma adequada fiscalização das operações urbanísticas, com a qualidade e segurança necessárias, dispôs-se no sentido da entrega dos projetos, estudos e termos de responsabilidade.

Em particular, procedeu-se à clarificação e densificação dos elementos específicos que devem instruir os processos referentes ao controlo urbanístico prévio de obras de centros electroprodutores de fontes de energia renovável, e mais concretamente, ao nível da energia solar e eólica, assim como à instalação de armazenamento de energia.

A Portaria integra três Anexos, que determinam, de forma criteriosa e pormenorizada, os critérios e requisitos para os diversos tipos e procedimentos de operações urbanísticas, cujas principais considerações são as seguintes:

ANEXO 1, discrimina exhaustivamente:

- i) os elementos comuns que deverão constar dos procedimentos de controlo prévio;
- ii) os elementos específicos que deverão constar do Pedido de Informação Prévia, quer relativamente a operações de loteamento em área abrangida por plano de urbanização ou plano diretor municipal; quer no caso de obras de urbanização, edificação, demolição ou de outras operações urbanísticas; ou ainda no caso de alteração do tipo de utilização;
- iii) os elementos específicos para se proceder ao licenciamento de operações de loteamento; de obras de urbanização ou edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura; de operações urbanísticas que envolvam a cedência de áreas para o município; de obras de demolição; de trabalhos de remodelação de terrenos; e ainda relativamente ao pagamento das taxas e emissão do respetivo recibo que titula a operação urbanística;
- iv) os elementos específicos da comunicação prévia, no caso de operações de loteamento; de obras de urbanização; de trabalhos de remodelação de terrenos; da comunicação prévia de obras de edificação; de obras de demolição; da comunicação prévia de outras operações urbanísticas;

- v) os elementos específicos dos pedidos de utilização e alteração de utilização, quer se esteja perante a utilização de edifício ou fração após operação urbanística sujeita a controlo prévio; quer no caso de alteração à utilização de edifício ou fração sem operação urbanística prévia ou isentos de controlo urbanístico prévio;
- vi) os elementos relativos à comunicação de início de obras com e sem controlo prévio.

ANEXO 2, concretiza as condições de apresentação dos elementos instrutórios, nomeadamente no que concerne à previsão da entrega obrigatória dos elementos instrutórios em formato eletrónico, com assinatura digital qualificada, em formato A4 e com um índice, realçando-se a obrigatoriedade de submissão dos projetos de arquitetura modelados digitalmente de acordo com a metodologia *Building Information Modelling* (BIM), a partir de 1 de janeiro de 2030;

ANEXO 3, determina as instruções de preenchimento dos termos de responsabilidade do autor do projeto, do coordenador do projeto, do autor do Plano de Acessibilidades, do Diretor da Obra ou de Fiscalização da Obra, assim como exemplifica a redação de termos de responsabilidade.

Revoga a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

PORTARIA N.º 71-B/2024

A Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, tem como objetivo reformar e simplificar os

procedimentos no âmbito do urbanismo e do ordenamento do território.

Ora, a grande finalidade desta Portaria passa por efetuar uma revisão dos modelos em vigor, relativos a licenças e comunicações prévias, necessárias nas operações de loteamento, urbanização, edificação, demolição, remodelação, entre outras operações urbanísticas, bem como à revisão dos modelos de aviso para publicitação de diferentes operações urbanísticas.

Esta Portaria estabelece assim, modelos de resposta às comunicações de utilização e comunicação prévia de utilização, com prazo.

Algumas das medidas adotadas nesta Portaria, advêm do facto de se verificar, depois da entrada em vigor do SIMPLEX urbanístico, uma redução das situações em que se considera necessária a sujeição de determinadas operações a licenciamento.

Deste modo, em resultado desta redução das situações sujeitas a operações de licenciamento, passam algumas destas a incluir-se nos casos sujeitos a comunicação prévia e isenção de controlo prévio. São estes as situações “*em que a respetiva operação urbanística seja abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução ou tenha sido precedida de informação prévia favorável, quando o desenho urbano e os parâmetros urbanísticos definidos nesses instrumentos estejam suficientemente detalhados.*” (in Preâmbulo da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro).

A emissão desta informação prévia faz com que já não seja necessário o modelo do ato a praticar pela Câmara Municipal, nos casos em que

decida esta favoravelmente o pedido de informação prévia formulado pelo interessado.

Acresce a isto que, de forma a ser cumprido o prazo estipulado para estes processos, existe um dever por parte da Câmara Municipal responsável pelo pedido, de incluir toda a informação relevante e exigível segundo o disposto no RJUE.

Considera-se assim que apenas deste modo se garante que o interessado tenha a possibilidade de executar a operação respetiva em prazo, no caso de a resposta ao pedido de informação prévia ser negativa.

Outra questão relevante tratada nesta Portaria, prende-se com o momento em que se constitui o título da operação urbanística, que permite ao interessado iniciar as obras e trabalhos necessários para o projeto em causa.

Ora, segundo o disposto no artigo 74.º do RJUE, a partir do momento em que o recibo de pagamento das taxas é emitido, considera-se constituído este título da operação urbanística.

Contudo, se virmos o artigo 80.º do mesmo diploma legal, percebemos que existem trabalhos que apenas se podem iniciar depois da emissão da licença respetiva, sendo assim necessário ao interessado a demonstração do cumprimento das demais obrigações a que o projeto se encontra sujeito.

Isto significa que, apesar da tentativa de simplificação dos procedimentos no âmbito do urbanismo e do ordenamento do território, nomeadamente no que toca às licenças necessárias ao prosseguimento dos trabalhos, existem determinados casos em que as mesmas

continuam a ser necessárias à execução das obras.

Em traços gerais, e como vem referido no artigo 1.º da Portaria em análise, a mesma aprova:

“a) Os modelos de licença e de resposta à comunicação prévia relativamente às operações previstas nos n.ºs 2 e 4 do artigo 4.º, de resposta à comunicação de utilização ou alteração de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio e de resposta à comunicação prévia com prazo de utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio, previstas, respetivamente, no artigo 62.º-A e nos artigos 62.º-B e 62.º-C, bem como os modelos de outros atos a praticar pela câmara municipal, todos nos termos do artigo 4.º-A; e

b) Os modelos de avisos de publicitação dos pedidos de licenciamento ou a comunicação prévia das operações urbanísticas, nos termos do artigo 12.º, bem como, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 7.º, o modelo de aviso das operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública.”

Através desta Portaria, foram aprovados doze modelos que têm como objetivo a concretização das medidas enunciadas, entre os quais salientamos:

- Os modelos de licença das operações de loteamento, de urbanização, de edificação, de demolição e de remodelação de terrenos, e de outras operações urbanísticas;
- Os modelos de resposta à comunicação prévia das operações de loteamento, de urbanização e de edificação;

- Os modelos de resposta aos pedidos de informação prévia de operações de loteamento, de urbanização e de edificação

PORTARIA N.º 71-C/2024

A Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro tem como objetivo definir os requisitos a que deve obedecer um livro de obra, tendo em consideração as alterações legislativas introduzidas a este respeito.

Com a entrada em vigor do SIMPLEX Urbanístico, o artigo 97.º do RJUE, que tem como epígrafe “Livro de Obra”, foi alterado, *no sentido de não (se) considerar o livro de obra como um elemento instrutório do pedido de licença ou comunicação, não devendo (o*

mesmo) ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem sujeitá-lo a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por parte de entidades públicas (in Preâmbulo da Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro).

ENTRADA EM VIGOR

As Portarias aqui referidas entraram em vigor no passado dia 04 de março de 2024

Inês de Azeredo Silva | ines.as@caldeirapires.pt

Inês Ferreira Lourenço | ines.fl@caldeirapires.pt