

SIMPLEX URBANÍSTICO DL 10/2024

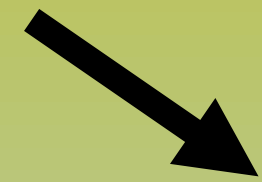
SESSÃO DE ESCLARECIMENTO

Secção Lisboa e Vale do Tejo

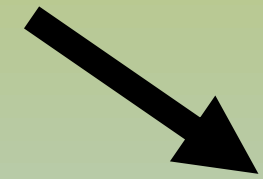
Fevereiro 2024

I. ANTECEDENTES E DIPLOMAS ALTERADOS

Proposta de Lei n° 71/XV/1^a (14 de abril de 2023)



Lei de Autorização n° 50/2023, de 28 de agosto



Decreto-Lei n° 10/2024, de 8 de janeiro

- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)
- Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)
- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)
- Lei de Bases Gerais da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais

II. OBJECTIVOS



- Simplificação e uniformização de procedimentos;
- Eliminação de actos administrativos desnecessários (licenças, autorizações, exigências);
- Substituição do princípio da autoridade pública pela auto-responsabilização;
- Promoção da fiscalização em lugar do controlo prévio;
- Clarificação do âmbito da apreciação do projeto de arquitetura;
- Alteração dos prazos e agilização do deferimento tácito.

III. ENTRADA EM VIGOR

2024			2025	2026	2027	2030	
01. 01	04. 03	08. 04	06. 01	05. 01	01.06	01. 01	01. 01
Alterações:	Entrada em vigor:	Publicação:	Uso geral e obrigatório:	Uso geral e obrigatório:	Revogação:	Início:	Apresentação obrigatória:
às obras isentas de controlo prévio ao RGEU à fiscalização administrativa	da generalidade das alterações previstas no DL n.º10/2024	Regulamentos municipais atualizados de acordo com as alterações ao RJUE	do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres	da PEPU nos 308 municípios do país	do RGEU Entrada em vigor: do Código da Construção	do projeto-piloto para utilização da metodologia BIM	dos projetos de arquitetura de acordo com metodologia BIM
Dispensa:							
da ficha técnica da habitação							

IV. RJUE / ALTERAÇÕES EM VIGOR



Operações urbanísticas:

- Isentas de controlo prévio / artigo 6.º
- Escassa relevância urbanística / artigo 6.º- A
- Promovidas pela Administração Pública / artigo 7.º

- Desobrigação de acompanhamento policial para realização das operações urbanísticas / artigo 40.º- A
- Circunscrição do âmbito da fiscalização ao cumprimento de normas jurídicas / artigo 93.º n.º2

As alterações promovidas pelo DL 10/2024 aplicam-se aos procedimentos submetidos antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, excepto a formação de deferimento tácito.

V. RJUE / ALTERAÇÕES EM VIGOR



Isenção de controlo prévio

- **obras interiores com alterações estruturais**, com termo de responsabilidade;
- **obras de reconstrução e ampliação** com aumento do nº de pisos e área útil, mantendo a altura da fachada;
- **obras de reconstrução em área sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública** com aumento do número de pisos e área útil, desde que mantendo a altura da fachada;
- **obras coercivas**;
- **operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável**;
- **obras de demolição de edificações ilegais**;
- **operações de loteamento** em área de plano de pormenor com efeitos registais.

VI. RJUE / ALTERAÇÕES EM VIGOR



Mais administração pública abrangida por isenção de controlo prévio em operações urbanísticas de:

- equipamentos públicos e de uso público;
- infraestruturas portuárias e aeroportuárias;
- habitação;
- equipamentos sociais (residências de estudantes, idosos, alojamento temporário, creches);
- parques industriais e de logística;
- equipamentos para salvaguarda do património cultural e do parque habitacional do Estado;
- habitação promovida por cooperativas de habitação;
- habitação promovida por entidade privada resultante de procedimento concursal com cedência de terreno público.

VII. RJUE / ALTERAÇÕES EM VIGOR / QUESTÕES



1. O artigo 6.º n.º 1 e) prevê que estão isentas de controlo prévio *as 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.* Tendo em conta a definição inalterada do artigo 2.º alínea e), uma obra de reconstrução que mantenha a altura da fachada e que, simultaneamente, aumente a área de implantação ou a área total de construção, é isenta de controlo prévio?

Artigo 2º - Definições

e) "Obras de ampliação", as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

VIII. RJUE / ALTERAÇÕES EM VIGOR / QUESTÕES



2. Nas obras isentas de controlo prévio previstas no artigo 6.º, mantem-se a obrigatoriedade de elaborar os projecto de arquitectura e de especialidades, assim como, o cumprimento das exigências relativas aos Termos de Responsabilidade, certificação para habilitação profissional, inscrição em Ordem Profissional dos responsáveis pelos projectos? Quais as exigências de disponibilização destes elementos?

E, se em causa estiverem obras isentas de controlo prévio previstas no artigo 7.º Operações Urbanísticas promovidas pela Administração Pública?

3. Nas obras isentas de controlo prévio do artigo 6.º alínea f) em áreas sujeitas a servidão e restrição da utilidade pública (REN, RAN, etc) é necessário parecer das entidades competentes?

IX. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / LICENÇA



Operações de loteamento em área **não** abrangida por:

Planos de Pormenor publicados após 7 de março de 1993

Unidade de execução

Obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terreno e obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

Operação de loteamento

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

Obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a **servidão administrativa ou restrição de utilidade pública**.

X. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / LICENÇA / PRAZOS



Obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição:

até 300 m² de área bruta de construção - 120 dias

de 300 m² a 2200 m² de área bruta de construção - 150 dias

Obras de urbanização, operações de loteamento, obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição:

superior a 2200 m² área bruta de construção - 200 dias

A deliberação sobre o licenciamento está sujeita a diferimento tácito.

Os prazos contam-se a partir da data de submissão do pedido.

XI. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / LICENÇA / QUESTÕES



4. O artigo 23.º vem estabelecer novos prazos para o procedimento de pedido de licença, cuja contagem se inicia com a submissão do pedido. A contagem é efetuada em dias úteis ou dias de calendário (corridos), sendo que a alínea c) do referido artigo determina um prazo que ultrapassa os seis meses?
5. O deferimento tácito é aplicável mesmo que o projeto de arquitetura não se encontre ainda aprovado?
6. Como é que os novos prazos se articulam com n.ºs 4 a 6 do artigo 20.º, de redação inalterada, referentes à apresentação das especialidades?

XII. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / COMUNICAÇÃO PRÉVIA



Operações de loteamento em área abrangida por:

Planos de Pormenor publicados após 7 de março de 1993

Unidade de execução

Obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terreno e obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

Operação de loteamento

Obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente do arruamento.

Alterações de utilização de edifícios ou frações sem operação urbanística prévia de controlo prévio.

XIII. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / COMUNICAÇÃO PRÉVIA / QUESTÕES



7. A apreciação liminar passou a 15 dias para todos os procedimentos, todavia o n.º 2 alínea c) refere que é proferido despacho de extinção do procedimento, caso esteja isento ou sujeito a comunicação prévia. Significa que não há saneamento liminar das comunicações prévias? Como articular a suspensão dos prazos após 10 dias sem resposta do requerente e o prazo de 15 dias para resposta a notificação da câmara municipal previstos no artigo 11.º n.ºs 2 e 3?

8. Como serão tramitados os procedimentos, ainda por analisar, submetidos como pedido de licença que à luz do DL 10/2004 deviam ser procedimentos de comunicação prévia?

XIV. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / INFORMAÇÃO PRÉVIA



A informação favorável ao abrigo dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º ou em área sujeita a plano de pormenor ou de operação de loteamento **tem por efeito a isenção de controlo prévio da operação urbanística;**

As operações urbanísticas com informação favorável devem ser iniciadas no prazo de 2 anos;

Decorridos 2 anos, mantendo-se os pressupostos de facto e de direito subjacentes à informação favorável, o requerente pode pedir declaração, **pronúncia do presidente da câmara em 20 dias, e correndo 1 ano** para apresentar pedido de licença ou de comunicação prévia.

XV. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / INFORMAÇÃO PRÉVIA / QUESTÕES



9. O artigo 17.º n.º 5 do RJUE vem agora determinar que o PIP tem o prazo de validade de 2 anos para início da operação urbanística objeto do mesmo, prazo que pode ser dilatado por mais 1 ano. Como compatibilizar o efeito permissivo do PIP e o prazo de 2 anos com a exigência de instrução de pedido de licença ou comunicação prévia?

10. Se o PIP qualificado já estiver aprovado, posso aproveitá-lo? Posso ainda assim optar pela licença?

11. Como fazer a fiscalização sucessiva sem o depósito de projetos de especialidades ou obras de urbanização com informação favorável ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º?

XVI. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / UTILIZAÇÃO



Deixa de existir a autorização de utilização persistindo a necessidade de definir o uso do edifício ou fracção, objecto de apreciação municipal, como previsto no artigo 20.º, e sem o qual a ocupação do edifício ou fracção é punível como contra-ordenação.

A alteração de uso da fração para habitação dispensa autorização dos condóminos.

- Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio / artigo 62.º - A
- Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia / artigo 62.º - B
- Utilização de edifícios isentos de controlo prévio / artigo 62.º - C
- Instrução de comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia artigo 63.º e tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo artigo 64.º

XVII. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / UTILIZAÇÃO / QUESTÕES



- 12.** Existe algum regime transitório para as obras actualmente em execução, instruídas conforme a Lei anterior através de um pedido de licença, em relação à solicitação da autorização de utilização?
- 13.** O que fazer com os procedimentos de alteração de autorização de utilização pendentes no dia 4 de março?
- 14.** Que procedimento deverá ser seguido nos casos em que os títulos de abertura, funcionamento ou obtenção da declaração de compatibilidade (indústria, empreendimentos turísticos, etc) estavam alinhados com a autorização de utilização deixando a mesma de existir?

XVIII. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / TRAMITAÇÃO



- **O alvará deixa de existir**, o comprovativo de pagamento das taxas passa a ser o título urbanístico;
- **Desobrigação de parecer prévio vinculativo do Património Cultural I.P. ou da CCDR** para algumas obras interiores e de conservação;
- **Limitação do âmbito regulatório municipal** garantindo a uniformização dos elementos instrutórios;
- **Eliminação da limitação das prorrogações do prazo de execução das obras** com pedido devidamente fundamentado;
- **Uma única solicitação de elementos em falta** em fase de saneamento e apreciação liminar;

XIX. RJUE / CONTROLO PRÉVIO / TRAMITAÇÃO



- Após o saneamento e a apreciação liminar, **o pedido não pode ser indeferido por instrução incompleta;**
- Será possível **alterar o projeto na sequência de audiência prévia dos interessados;**
- **O livro de obra deixa de ser um elemento instrutório e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem é sujeito a qualquer registo por parte das entidades públicas;**
- **Os municípios ficam impedidos de exigir a apresentação da declaração de capacidade profissional dos técnicos** responsáveis pelos projetos mas o técnico autor fazer prova de validade da inscrição na respetiva ordem profissional.

XX. RJUE / OUTRAS ALTERAÇÕES



- **Eliminação da obrigatoriedade de apresentação de autorização de utilização e da ficha técnica de habitação** nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
- **Cedência, em operações de loteamento, de áreas destinadas a habitação;**
- **Criação de condições para os municípios contratarem serviços de fiscalização**, sem dependerem da publicação do decreto regulamentar (revogação do n.º 6 do artigo 94.º);

XXI. RJUE / OUTRAS ALTERAÇÕES / QUESTÕES



15. Continua a ser possível solicitar a Ficha Técnica da Habitação no âmbito do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 68/2004 de 25 de março?

16. Como se verifica a conformidade do uso proposto do projecto, previsto no artigo 20.º sobre a apreciação do projeto de arquitetura, uma vez que o interior das edificações não é apreciado?

17. O DL 10/2024 é aplicável a procedimentos de legalização?

CONTACTOS OASRLVT



Apoio à prática profissional

+ 351 213 241 164 | 936 700 056

lvt.pratica@ordemdosarquitectos.org

2ª a 6ª das 10h00 às 13h00

Apoio jurídico

+ 351 213 241 157 | 932 041 236

lvt.juridico@ordemdosarquitectos.org

2ª, 4ª e 6ª das 10h00 às 13h00

Atendimento presencial mediante marcação prévia

SIMPLEX URBANÍSTICO DL 10/2024

SESSÃO DE ESCLARECIMENTO

Secção Lisboa e Vale do Tejo

Fevereiro 2024