

SESSÃO SIMPLEX URBANÍSTICO OASRALT

19 DE MARÇO
09H30—13H00 / 14H00—17H30
AUDITÓRIO DA COMISSÃO
DE COORDENAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO
REGIONAL DO ALENTEJO,
ÉVORA

Organização:



ORDEM DOS ARQUITECTOS
SECÇÃO REGIONAL DO ALENTEJO

Com o apoio de:



CCDR
ALENTEJO, I.P.

OBJETIVOS

- **Simplificação e uniformização** de procedimentos.
- Substituição do princípio da autoridade pública pela **autorresponsabilização**
- 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**

CRONOGRAMA DE ALTERAÇÕES

2024	2025	2026	2027	2030			
<p>01. 01</p> <p>Alterações às obras isentas de controlo prévio.</p> <p>Alterações ao RGEU.</p> <p>Alterações à fiscalização administrativa.</p> <p>Dispensa da autorização de utilização e da ficha técnica.</p>	<p>04. 03</p> <p>Entra em vigor a generalidade das alterações previstas no DL n.º10/2024.</p> <p>Entrada em vigor das Portarias que regulamentam o RJUE após o DL n.º 10/2024 (portarias n.º 71º-A, 71º-B, 71º-C e 75).</p>	<p>08. 04</p> <p>Disponibilização em Diário da República dos Regulamentos municipais atualizados de acordo com as alterações ao RJUE.</p>	<p>06. 01</p> <p>Uso geral e obrigatório do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.</p>	<p>05. 01</p> <p>Uso geral e obrigatório da PEPU em todos os 308 municípios do país.</p>	<p>01.06</p> <p>O RGEU é revogado.</p> <p>Entra em vigor o novo Código da Construção.</p>	<p>01. 01</p> <p>Início do projeto-piloto para utilização da metodologia BIM.</p>	<p>01. 01</p> <p>Apresentação obrigatória dos projetos de arquitetura de acordo com metodologia BIM.</p>

OPERAÇÕES SUJEITAS A LICENCIAMENTO

- **As operações de loteamento em área não abrangida por:**

- Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha 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
- 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.

- **As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:**

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

- **As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:**

- Plano de pormenor;
- Operação de loteamento; ou
- 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 respetivos usos.

OPERAÇÕES SUJEITAS A LICENCIAMENTO

- **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.**
- **As obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.**
- **As obras de demolição das edificações** que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.
- **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.
- Operações urbanísticas das quais resulte **a remoção de azulejos de fachada**, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

DAS OPERAÇÕES SUJEITAS A LICENCIAMENTO

- A licença **deixa de ser o procedimento supletivamente aplicável**, aplicando-se a cada tipo de procedimento as respetivas regras especialmente previstas.

OPERAÇÕES SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- **As operações de loteamento em zona abrangida por:**

- Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha 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
- 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.

- **As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:**

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

- **As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:**

- Plano de pormenor;
- Operação de loteamento; ou
- 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 respetivos usos.

OPERAÇÕES SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- **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 o outro lado.
- **A edificação de piscinas associadas a edificação principal.**

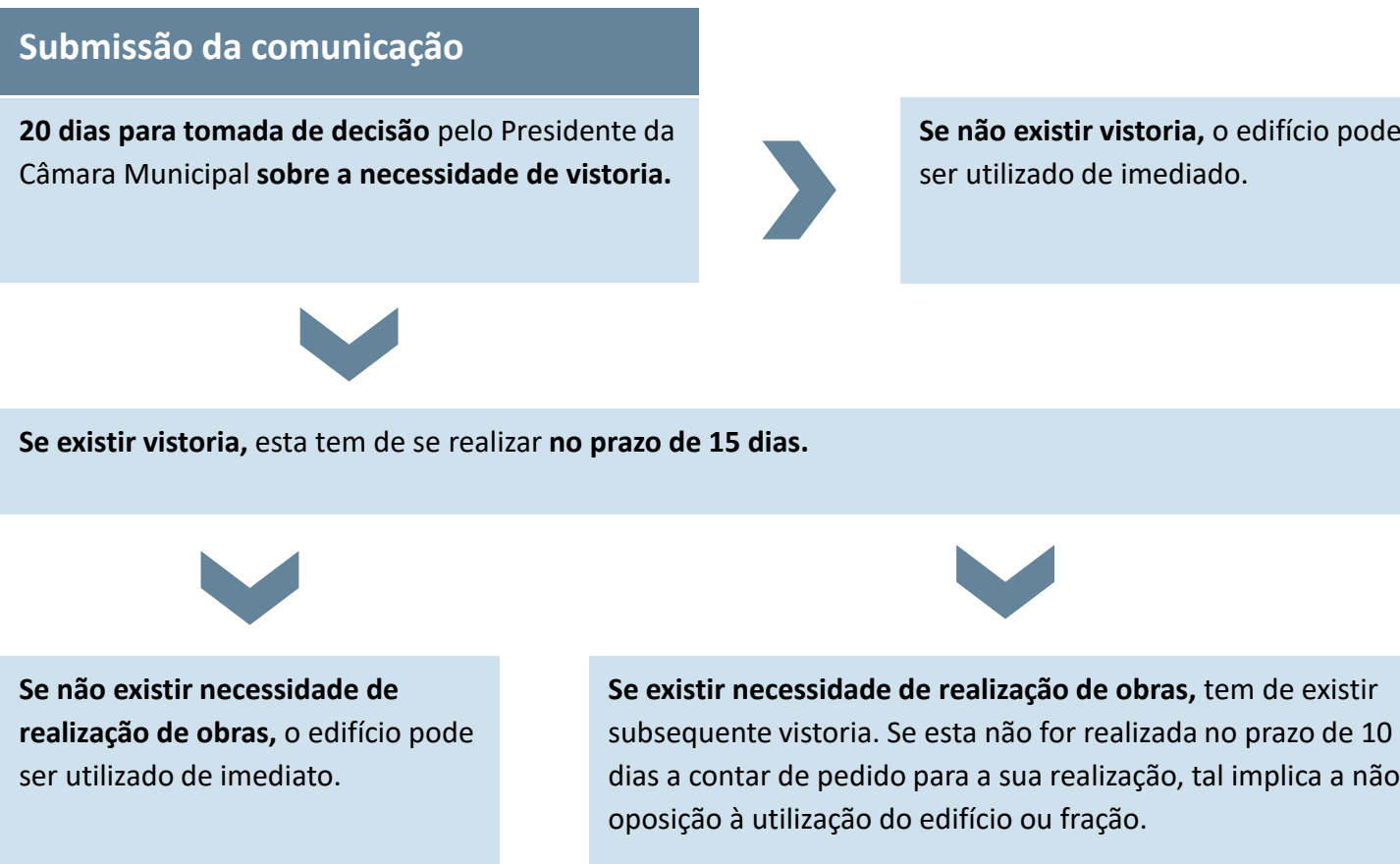
DAS OPERAÇÕES SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- No contexto do novo regime dos tipos de procedimentos de controlo prévio, é de enorme relevância a regra agora introduzida de que **o particular deixa de poder escolher entre seguir o regime da licença ou da comunicação prévia, quando a primeira não é legalmente exigível.**

OPERAÇÕES SUJEITAS A **COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO**

- **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 precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia.**
- **A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de conservação.**

OPERAÇÕES SUJEITAS A **COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO**



NOVAS ISENÇÕES DE CONTROLO PRÉVIO (art.º 6.º n.º 1)

- **Obras interiores com alterações estruturais**, com termo de responsabilidade pela alteração (alínea b). O termo de responsabilidade tem de estar em obra.
- **Obras de reconstrução e ampliação** com aumento do número de pisos e área útil, desde que mantendo a altura da fachada (alínea e)
- **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 (alínea f)
- **Obras coercivas** (alínea g)
- **Operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável** (alínea h, ao abrigo do n.º 2 e do n.º 3 do art.º 14.º)
- **Obras de demolição de edificações ilegais** (alínea i)
- **Operações de loteamento** em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais (alínea j)
- **Substituição de “materiais dos vãos”** (desde que com “acabamento exterior idêntico”) para melhoria da eficiência energética, mantendo-se as exceções para imóveis protegidos (alínea j) - acresce às “Obras de escassa relevância urbanística”.

ESTÃO ISENTAS:

- As **operações urbanísticas que tenham sido objeto de 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.
- **Outras situações de PIP favorável previstas no artigo 17.º do RJUE:**
 - Situações em que o PIP **“respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento”** (2ª parte do n.º 2 do artigo 17.º);
 - Situações em que exista **unidade de execução** com densificação suficiente para a parametrização de (1) **operações de loteamento**, (2) **obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos**, ou (3) **obras de construção, de alteração ou ampliação**, conforme aplicável.

ESTÃO **TAMBÉM ISENTAS:**

- Um conjunto de operações urbanísticas e de loteamento promovidas pelas **Autarquias Locais** (incluindo associações, Empresas Municipais ou Intermunicipais), pelo **Estado** (incluindo Institutos Públicos, Fundos de Investimento Imobiliário Públicos, Universidades, etc...), por Cooperativas de Habitação, e outras, mediante determinadas situações (artigo 7.º RJUE).

O NOVO REGIME DOS PIPs

- **Alteração ao período de “validade” inicial do PIP**
 - Passa a ser de dois anos.
- **Manutenção do regime de prorrogação dos efeitos do PIP**
 - Prorrogável por 1 ano se os pressupostos de favorabilidade se mantiverem.

SOBRE O NOVO REGIME DOS PIPs

- Maior importância no recurso ao PIP nos casos de operações urbanísticas isentas de controlo prévio, como forma de segurança jurídica e vinculação da Administração, e forma de evitar surpresas e controlo “a posteriori”.

A utilização dos edifícios após operação urbanística sujeita a controlo prévio

- A **utilização de edifícios após operação urbanística sujeita a controlo prévio** depende da entrega à Câmara Municipal dos seguintes documentos:
 - 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.
 - Telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.
- A entrega das telas finais destina-se a:
 - Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
 - Arquivo na Câmara Municipal.
- O edifício ou 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 de os documentos referidos não tiverem sido submetidos, devendo nesse caso o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.

A utilização dos edifícios após operação urbanística isenta de controlo prévio

- (novas edificações ou novas frações) por força do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º está sujeita a **comunicação prévia com prazo.**

A alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia

- A alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia deve ser objeto de **comunicação prévia com prazo**.
- Esta comunicação prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare:
 - A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
 - A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.
- Em regra, o edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado 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 submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo.
 - Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

OUTRAS ALTERAÇÕES DO DL 10/2024

- **Acompanhamento policial** (art.º 40.º-A)

- Deixa de ser exigido mesmo que haja corte de via pública.

- **Fiscalização administrativa** (art.º 93.º)

- Passa a incidir, exclusivamente, sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou às opções técnicas das operações urbanísticas.

- **Regime das zonas de proteção dos bens imóveis de interesse cultural** (art.º 51.º DL 309/2009)

- Deixa de ser obrigatório parecer prévio vinculativo do Património Cultural I.P. ou da CCDR para algumas obras interiores, obras de conservação, instalação de reclames, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

- **Alteração de uso da fração para habitação**

- Dispensa autorização dos condóminos (Art.º 1422.º e adit. Art.º 1422.º-B Código Civil)

- Continua a ter de requerer o processo de alteração de utilização junto do Município (apenas não precisa da autorização dos condóminos).

OUTRAS ALTERAÇÕES DO DL 10/2024

- **Eliminação da obrigatoriedade de apresentação de autorização de utilização e da ficha técnica de habitação** nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos

- Revogação do Decreto-Lei n.º 281/99 e do Art.º 9 do Decreto-Lei n.º 68/2004.
- Os formalismos de autorização de utilização continuam a existir, apenas não é necessária a sua apresentação nos atos de transmissão.
- A ficha técnica de habitação não foi eliminada, continua a ser obrigatória, apenas não é necessária a sua apresentação.

- **Alterações ao RGEU**, entre as quais:

- Dispensa de bidé e banheira.
- Possibilidade de kitchenette ou cozinha walkthrough.
- Extensão da aplicação do RGEU às construções modulares.
- Comunicações verticais e largura dos corredores – situações ficam apenas dispostas na legislação de acessibilidades, segurança contra incêndios e regime de reabilitação (RAREFA).
- Revogados artigos de cariz procedimental.

OUTRAS ALTERAÇÕES DO DL 10/2024

- **Eliminação do Alvará remetendo para o recibo de pagamento das taxas** (artigo 74.º do RJUE, artigo 21.º DL): embora aparentemente positiva, poderá levantar várias questões, uma vez que este documento é hoje exigido por diversas entidades para aprovar financiamentos, por razões de certeza e segurança jurídica, de garantia do interesse público e de proteção dos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares e dos cidadãos.
- **Eliminação da limitação das prorrogações do prazo de execução das obras** (artigo 58.º) se devidamente fundamentado.
- **O livro de obra deixa de ser um elemento instrutório e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra**, nem ser sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas (artigo 97.º), introduzindo incerteza quanto à possibilidade de constituir futuramente um documento acessível e fiável para a fiscalização sucessiva, ou para outras finalidades.

OUTRAS ALTERAÇÕES DO DL 10/2024

- **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).
 - Possibilidade de os municípios recorrerem a entidades externas para a fiscalização.
- **Simplificação dos pedidos de utilização dos edifícios** (art. 62.º e 64.º).
- **Cedência, em operações de loteamento, de áreas destinadas a habitação** (artigo 43.º RJUE).
- Os municípios ficam **impedidos de exigir a apresentação da declaração de capacidade profissional** dos técnicos responsáveis pelos projetos (artigo 9.º), **sendo contudo mantida a obrigação de o técnico autor fazer prova de validade da inscrição na respetiva ordem profissional** (artigo 10.º).
- **São considerados nulos todos os regulamentos administrativos vigentes a 4 de março de 2024** que contrariem o disposto no n.º 10 do artigo 20.º do RJUE (artigo 20. DL)
 - As partes em que os regulamentos municipais disponham sobre outras matérias serão consideradas nulas (n.º 6 do artigo 3.º).

AS NOVAS PORTARIAS

- **Portaria n.º 71-A/2024**, de 27 de fevereiro.
 - Identifica os **elementos instrutórios dos procedimentos** previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.
- **Portaria n.º 71-B/2024**, de 27 de fevereiro.
 - Aprova os **modelos de utilização obrigatória** de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).
- **Portaria n.º 71-C/2024**, de 27 de fevereiro.
 - Procede à primeira alteração da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, que define o **modelo e requisitos do livro de obra** e fixa as características do livro de obra eletrónico.
- **Portaria n.º 75/2024**, de 29 de fevereiro.
 - Procede à primeira alteração à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os **parâmetros para o dimensionamento das áreas** destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

CLARIFICAÇÃO DOS PODERES DE COGNIÇÃO

- As Câmaras Municipais estão impedidas de apreciar:
 - Os **projetos de especialidades**;
 - Os projetos respeitantes a **obras no interior** dos edifícios ou suas frações;
 - A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros **elementos de mobiliário urbano**, tais como, a título de exemplo, caixas de correio;
 - Os relatórios de avaliação de vulnerabilidade sísmica.

FISCALIZAÇÃO

- A **fiscalização administrativa** destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente para o 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.

DL 10/2024 – **Aspetos positivos** a destacar:

- **Limitação do âmbito regulatório municipal** garantindo a uniformização dos elementos instrutórios (artigo 3.º).
- **Uma solicitação única de elementos em falta em fase de saneamento e apreciação liminar** (artigo 11.º).
- Após o saneamento e a apreciação liminar, **o pedido não pode ser indeferido por instrução incompleta** (artigo 11.º).
- **Admissão de alterações ao projeto na sequência de audiência prévia dos interessados** (artigo 13.º-C).
- Alargamento do **prazo da Informação Prévia Favorável para dois anos** com a possibilidade de prorrogação por mais um ano (artigo 17.º).
- **Nas operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável** (alínea ah, ao abrigo do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 14.º).
- **Em caso de prorrogação do prazo por mais de um ano, mantém-se o efeito de isenção de controlo prévio?** O n.º 6 do artigo 17.º continua a referir a necessidade de apresentação de licenciamento ou comunicação prévia no prazo de 1 ano.

DL 10/2024 – **Aspetos críticos** a destacar:

- **Não se poderá optar pelo licenciamento** quando o procedimento previsto na lei é a **Comunicação Prévia** (art.º 4.º), o que não acautela:
 - Falta da definição detalhada de parâmetros urbanísticos em loteamento e Planos de Pormenor;
 - Interpretação divergente de conceitos urbanísticos;
 - Falta de uniformização de conceitos urbanísticos (ainda comum, mesmo com o Decreto-Regulamentar n.º 5/2019).
- **Alteração no sistema de contagem dos prazos:** o prazo previsto para a deliberação final conta a partir da data de submissão do pedido (artigo 23.º) e o pedido de pareceres externos não suspende a contagem dos prazos (artigo 13.º).

Estratégias possíveis para contornar algumas desvantagens do diploma:

- Aconselhar os promotores em operações urbanísticas complexas sujeitas a comunicação prévia a **recorrerem aos PIP**, como forma de obviar à eventual insegurança decorrente da não auscultação da Administração.
- Alertar os promotores para a probabilidade de a Administração **reforçar os poderes de fiscalização**.
- Incentivar os particulares a solicitarem a **realização de auditorias técnicas e jurídicas** antes da aquisição de **imóveis**, que inclua, designadamente, a consulta aos processos administrativos.
- Aconselhar a Administração a **desenvolver instrumentos de âmbito municipal**, que balizem de uma forma mais apertada o enquadramento jurídico aplicável à realização de operações urbanísticas isentas de controlo prévio, como forma de obviar à desconsideração do interesse público aquando da realização das mesmas.
- Aconselhar a Administração a **densificar algumas lacunas do diploma**, relacionadas, designadamente, com o momento do pagamento das taxas urbanísticas relativas a obras isentas de controlo prévio, em regulamento municipal.

Secção Regional do Alentejo
Torre do Salvador, Rua do Salvador, 2,
7000-509 Évora

email | alentejo.geral@ordemdosarquitectos.org

tel | [+351 266 734 089](tel:+351266734089)

fax | [+351 927 482 536](tel:+351927482536)