

Licenciamento e Urbanismo 20 de março de 2024

SIMPLEX Urbanístico

Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

No dia 8 de janeiro de 2024, foi publicado em Diário da República o Decreto-Lei n.º 10/2024, que, no quadro do SIMPLEX, procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, priorizando a eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários, numa lógica de "licenciamento zero". Esta Briefing destaca algumas das principais novidades trazidas pelo referido Decreto-Lei.

› Novas situações de isenção de licenças urbanísticas

É eliminada a necessidade de obter licenças urbanísticas em determinadas situações, criando-se, para o efeito, novos casos de *comunicação prévia*, de *isenção* e de *dispensa de controlo prévio* para licenças urbanísticas, visando reduzir procedimentos e facilitar a atividade das empresas. Neste âmbito, deixa-se de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia.

Assim, são previstos *novos casos de isenção de controlo prévio*, nas seguintes situações: (i) obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações autónomas que, entre outras situações, melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade, (ii) obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil; (iii) obras

de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública 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; (iv) operações de loteamento em zona abrangida por plano de pormenor com efeitos registais; (v) operações urbanísticas precedidas de PIP, que contemple determinados aspetos; (vi) obras coercivas; e (vii) obras de demolição de edificações ilegais.

São igualmente previstos *novos casos de comunicação prévia*, incluindo, entre outros, (i) operações de loteamento em zona abrangida por plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha determinadas informações, ou unidade de execução que preveja determinados detalhes; (ii) obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha determinadas informações,

Licenciamento e Urbanismo 20 de março de 2024

operação de loteamento ou unidade de execução que preveja determinados detalhes; (iii) obras de construção, de alteração ou de ampliação abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que preveja determinados detalhes; (iv) 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 ua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado; (v) as alterações de utilização dos edifícios ou suas frações, quando não tenham sido precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

› Simplificação dos procedimentos para obtenção de licenças

É introduzido o deferimento tácito para licenças de construção e a substituição do alvará de licença de construção pelo recibo do pagamento das taxas devidas.

São também adotadas novas regras para que a contagem dos prazos seja mais transparente, incluindo a previsão de que a contagem dos prazos passa a iniciar-se com a entrega do pedido pelo particular e só se suspendem se o particular

demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou outras solicitações, o que pode ocorrer apenas uma vez durante o procedimento.

É eliminada a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural em várias situações.

O prazo de validade do PIP é alargado de um para dois anos, sem necessidade de solicitação de prorrogações.

› Uniformização dos procedimentos urbanísticos

Para uniformizar os procedimentos urbanísticos aplicados por diferentes municípios, são adotadas medidas para evitar tratamentos injustificados e assimétricos, quando essa assimetria não se justifica.

Neste sentido, é determinada a restrição dos regulamentos municipais a certas matérias, não podendo, por exemplo, esses regulamentos abordarem matérias relativas a procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, eliminando-se a possibilidade de exigência de documentos instrutórios adicionais não previstos em lei.

Neste âmbito de uniformização, é prevista a criação

Licenciamento e Urbanismo 20 de março de 2024

de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026.

› Controlo prévio urbanístico

São delimitados os poderes dos municípios no momento do controlo prévio ou da emissão de licença, limitando-os à verificação de aspetos específicos, pelo que deixa de ser permitido ao município apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou relativas às especialidades (águas, eletricidade e gás, entre outras).

Neste mesmo sentido são eliminadas certas exigências em matéria de controlo prévio urbanístico. A título de exemplo: (i) elimina-se a 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*.

› Autorização de utilização

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 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 de processos em matéria de especialidades

É clarificado 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.

› Receção das obras de urbanização

Determina-se a obrigatoriedade de os municípios aceitarem a cessão da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para realização das obras, eliminando o custo com emissão de novas garantias.

› Simplificação de processos em matéria de especialidades

São simplificadas as formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel. Neste âmbito, são eliminadas, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a obrigatoriedade de exibição ou prova de existência da ficha técnica de

Licenciamento e Urbanismo 20 de março de 2024

habitação e da autorização de utilização ou de demonstração da sua inexigibilidade.

› Entrada em vigor

O Decreto-Lei entrou em vigor a 4 de março de 2024, embora, excecionalmente, algumas das medidas enunciadas tenham produzido efeitos desde 1 de janeiro de 2024 e outras tenham sido postergadas para 2025, 2026 e 2030.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da [Vasconcelos Advogados](#). Para informação adicional, por favor contacte:

Felipe Ferreira: felipe.ferreira@va.pt