

Simplex Urbanístico

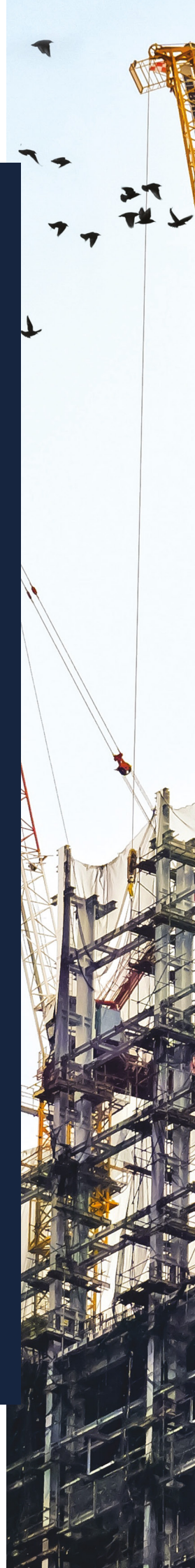
Reforma dos Licenciamentos no Urbanismo e no Ordenamento do Território

PORTUGAL | JANEIRO 2024

O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro, que está integrado no “Programa Mais Habitação”, introduz medidas de simplificação administrativa em matéria de urbanismo e de ordenamento do território, alterando, entre outros, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (“**RJUE**”) e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (“**RGEU**”).

Este diploma tem por objetivo assegurar uma simplificação administrativa, através da eliminação de licenças e de autorizações, da supressão de atos administrativos desnecessários, da previsão de novas formas de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio, e através da uniformização das práticas e dos métodos a serem adotados pelos municípios.

As principais alterações introduzidas por este diploma são, por ordem cronológica de data de entrada em vigor, as seguintes.





I – Entrada em vigor em 01 de janeiro de 2024

I.1. Simplificação da alteração de uso de fração autónoma para uso habitacional

É aditado ao Código Civil o artigo 1422.º-B, nos termos do qual a alteração do fim ou do uso a que se destina uma certa fração autónoma, para fim habitacional, não carece de autorização dos restantes condóminos, assim se excecionando a regra geral prevista no artigo 1422.º do Código Civil.

I.2. Dispensa de documentos na celebração de contrato de compra e venda de imóvel

No ato de celebração de contrato de compra e venda de imóvel deixa de ser obrigatória a apresentação de “Ficha Técnica de Habitação” e de “Autorização de Utilização” (ou de certidão demonstrativa da sua inexigibilidade).

I.3. Novos cenários de isenção de controlo prévio (RJUE)

São instituídas novas formas de isenção de controlo prévio, como por exemplo:

- as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações autónomas que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade e que não impliquem modificações das cêrceas ou das fachadas;
- as obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura das fachadas, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos;
- as operações urbanísticas precedidas de um Pedido de Informação Prévia (“PIP”) favorável que seja suficientemente preciso;
- as obras de demolição quando as edificações sejam ilegais.

I.4. Alterações em sede de fiscalização administrativa (RJUE)

A fiscalização passa a incidir exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

I.5. Alterações ao RGEU

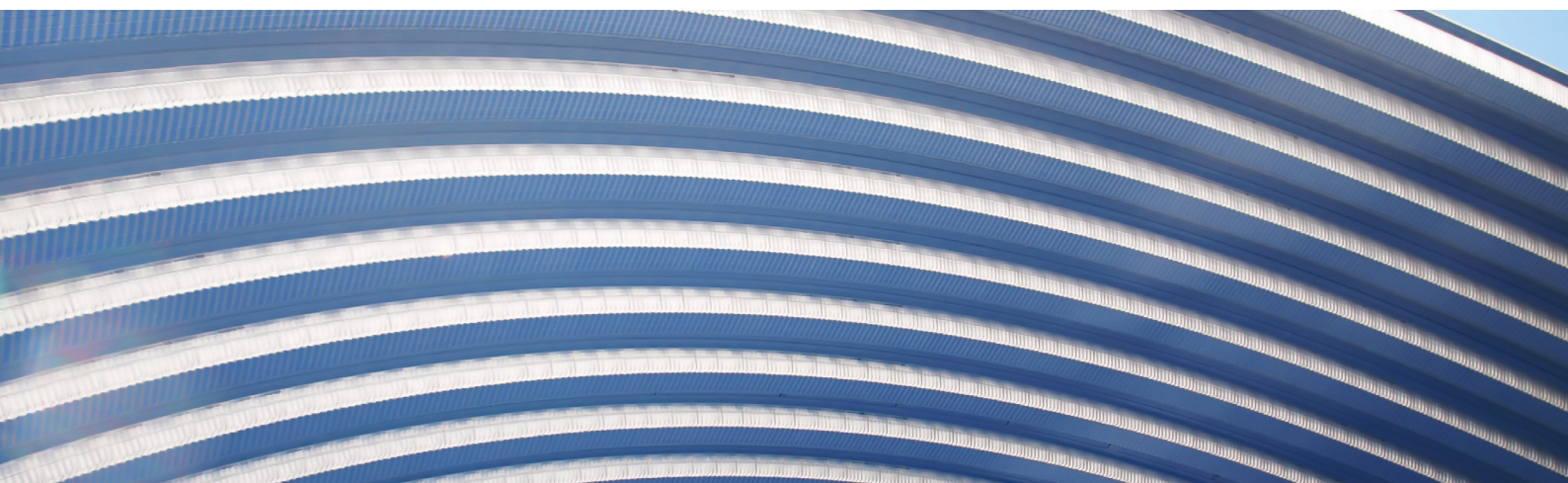
Entre outras, destacamos as seguintes alterações:

- obrigatoriedade de as paredes das instalações sanitárias, retretes, copas, cozinhas e locais de lavagem serem revestidas, até, pelo menos, à altura de 1,50 m;
- admissibilidade da instalação de *kitchenette* ou de *cozinha walk through*;
- não exigência de bidé e banheira.

I.6. Alteração ao regime das zonas de proteção dos bens imóveis de interesse cultural

Relativamente ao edificado que se localize em zonas de proteção de bens imóveis classificados ou em vias de classificação, deixa de ser exigível a emissão de parecer pela entidade competente em matéria de património cultural quando estejam em causa:

- obras no interior, desde que não se verifique impacto no subsolo ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;
- obras de conservação no exterior, sem alteração de elementos arquitetónicos relevantes;
- operações de instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.



II – Entrada em vigor em 04 de março de 2024

II.1. Novos cenários de comunicação prévia (RJUE)

São instituídos novos cenários de sujeição a comunicação prévia, como por exemplo:

- operações de loteamento em zona na qual vigore plano de pormenor ou unidade de execução que cumpram certos condicionalismos;
- obras de urbanização e trabalhos de remodelação em zona na qual vigore plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que cumpram certos condicionalismos;
- obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona na qual vigore plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que cumpra certos condicionalismos;
- 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.

II.2. Eliminação do “alvará de licença de utilização” (RJUE)

O “alvará de licença de utilização” é substituído:

- **quando a obra seja sujeita a controlo prévio:**
pela mera entrega de documentos, incluindo os termos de responsabilidade dos técnicos e telas finais, sem possibilidade de indeferimento pelo município;
- **quando a obra não seja sujeita a controlo prévio e se pretenda uma mera alteração de uso:**
pela apresentação de uma comunicação prévia, à qual o município terá de responder num prazo de 20 dias, sob pena de o pedido se considerar aceite.

II.3. Eliminação do “alvará de licença de construção” (RJUE)

É removida a exigência de emissão do “alvará de licença de construção”, o qual, nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, é substituído pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

II.4. Alterações procedimentais (RJUE)

Destacam-se, entre outras, as seguintes alterações:

- uniformização (e limitação) dos elementos instrutórios que podem ser solicitados pelos municípios;
- impossibilidade de escolha do procedimento de licenciamento quando seja admissível seguir o procedimento de comunicação prévia;
- possibilidade de englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento ou no requerimento de comunicação prévia;
- nas fases de saneamento e de apreciação liminar, previsão de que os municípios apenas podem solicitar elementos em falta por uma única vez;
- após as fases de saneamento e de apreciação liminar, previsão da impossibilidade de indeferimento pelos municípios do pedido por respetiva instrução incompleta;
- previsão da admissibilidade de alterações ao projeto na sequência de audiência prévia dos interessados;
- alargamento do prazo de validade de PIP favorável de 1 (um) para 2 (dois) anos, com a possibilidade de prorrogação por mais 1 (um) ano;
- alterações das regras de contagem dos prazos administrativos:
 - os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 (dez) dias a responder a pedidos de informação, de documentos adicionais ou a outras solicitações que lhe sejam endereçadas;
 - o pedido de emissão de pareceres externos não suspende a contagem dos prazos;
 - os prazos legalmente previstos para a conclusão dos procedimentos urbanísticos são alargados (para 120, para 150 ou para 200 dias, dependendo da operação urbanística em causa e da respetiva área bruta de construção);
 - o prazo previsto para a deliberação final inicia a sua contagem a partir da data de submissão do pedido;

- implementação de um regime de deferimento tácito, segundo o qual, caso o município não emita uma decisão final no prazo legalmente previsto, o particular estará habilitado a executar o projeto, não sendo o pagamento das taxas condição de eficácia da licença (a partir de 01 de janeiro de 2024, e nos termos do procedimento eletrónico constante do artigo 28.º-B do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, passou a ser possível obter um documento que comprove o direito adquirido, por via de deferimento tácito, que habilita a execução de um determinado projeto);
- limitação dos poderes dos municípios na apreciação dos projetos de arquitetura, em que apenas pode ser analisada a sua conformidade legal, estando-lhes vedada a apreciação de quaisquer outros elementos, designadamente dos projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou das suas frações autónomas, da existência de compartimentos ou locais para localizar caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano e dos projetos de especialidade;
- eliminação das limitações existentes relativamente às prorrogações do prazo de execução das obras.

II.5. Medidas de fomento da habitação pública (RJUE)

Com o objetivo de incrementar o parque público de habitação, foram aprovadas as seguintes alterações:

- os projetos de loteamento, para além de espaços verdes e de utilização coletiva, de infraestruturas viárias e de equipamentos, devem prever áreas destinadas a habitação pública (de custos controlados ou para arrendamento acessível);

- o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município, para implantação de habitação pública (de custos controlados ou para arrendamento acessível), as parcelas que, de acordo com a lei, com a licença ou com a comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

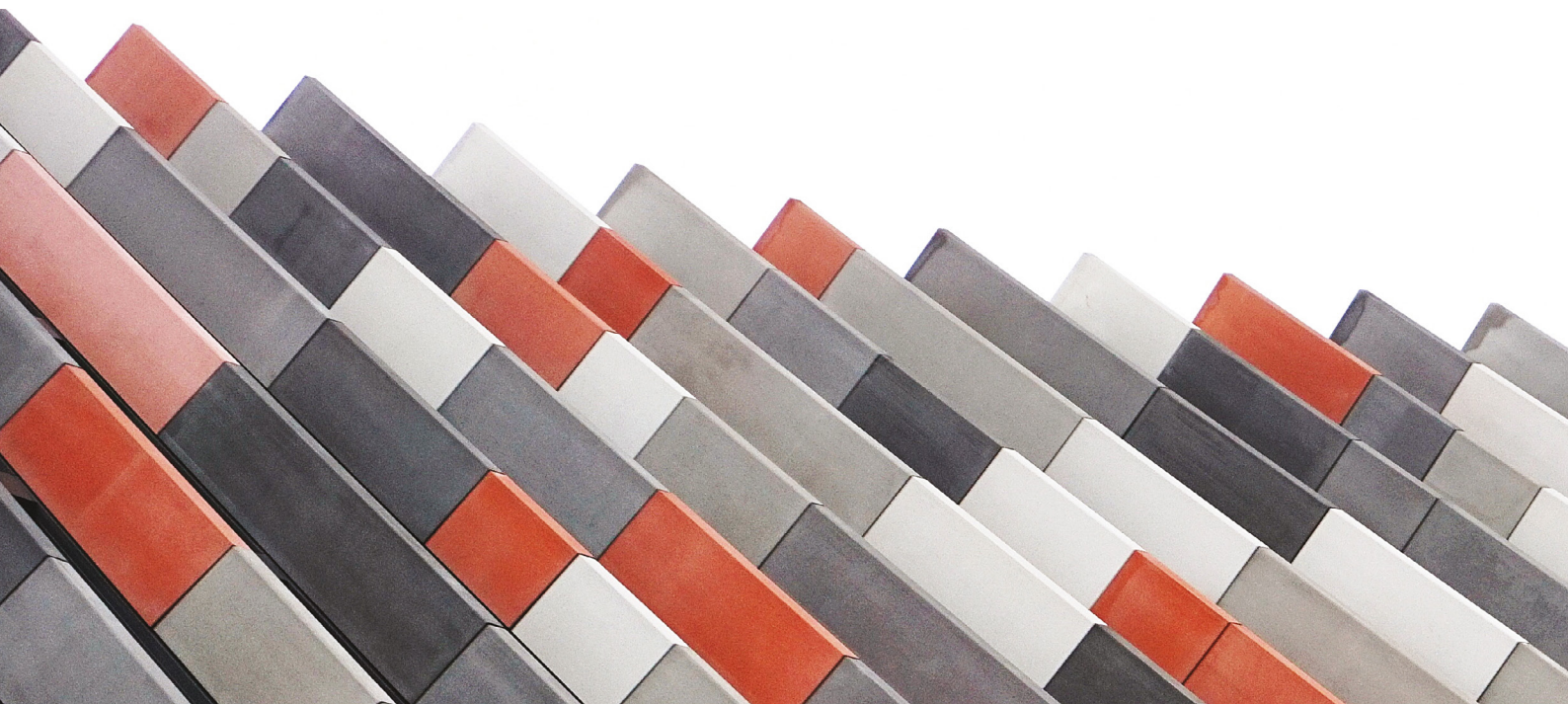
II.6. Procedimento de reclassificação de solo rústico para solo urbano

Prevê-se a simplificação do procedimento de reclassificação de solo rústico para solo urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, quando, cumulativamente,

- o solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou de portos secos;
- o espaço não se localize em áreas sensíveis, na “Reserva Ecológica Nacional” ou na “Reserva Agrícola Nacional”.

É simplificado o procedimento de reclassificação de solo rústico para solo urbano, destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que tal esteja previsto em “Estratégia Local de Habitação”, em “Carta Municipal de Habitação” ou em “Bolsa de Habitação”.

O processo de reclassificação de solo rústico para solo urbano, destinado a uso habitacional, é igualmente simplificado quando a finalidade a prever seja habitacional, a propriedade de solo seja exclusivamente pública e o solo esteja situado na contiguidade de solo urbano.



III – Entrada em vigor em 08 de abril de 2024

Os regulamentos urbanísticos municipais deverão ser publicados em Diário da República até 08 de abril de 2024, já devidamente atualizados e em conformidade com as alterações introduzidas por este Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

No âmbito desta revisão os municípios não podem introduzir regras de natureza procedimental, de carácter instrutório ou prever a entrega de elementos ou de documentos que não estejam estabelecidos em portaria governamental, sob pena de respetiva nulidade.

IV – Entrada em vigor em 06 de janeiro de 2025

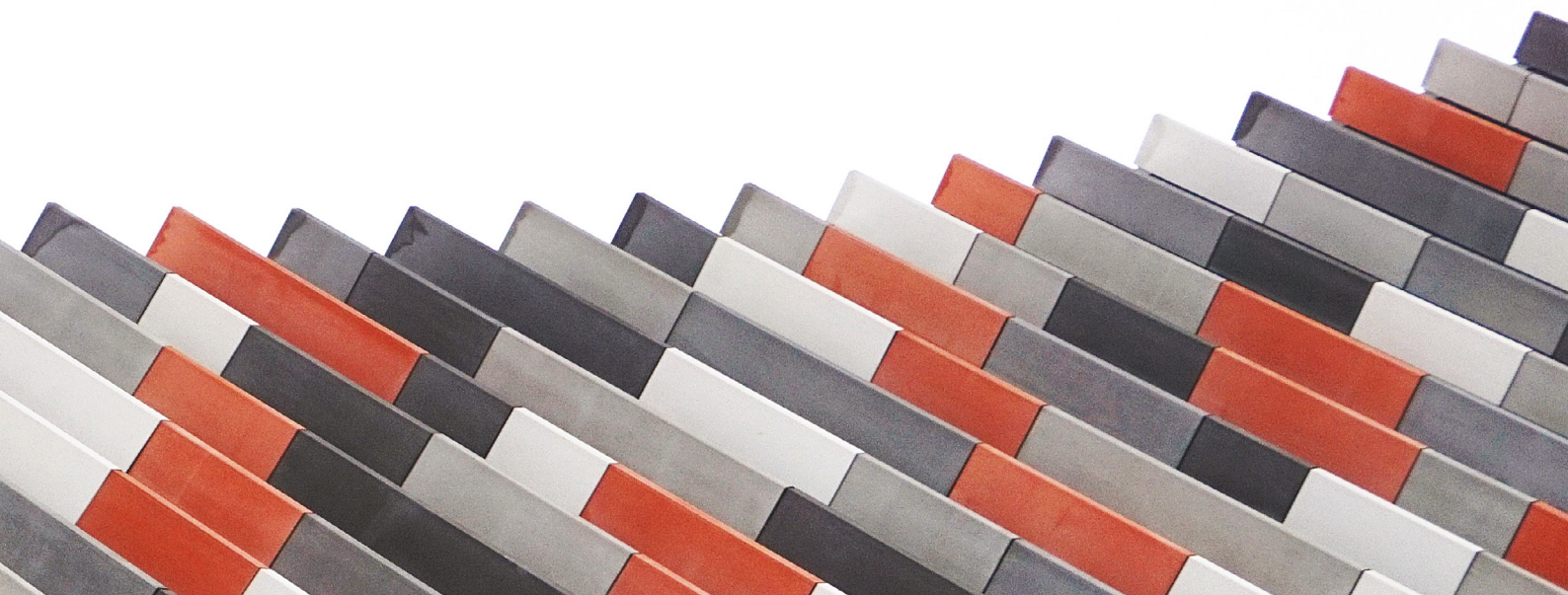
Todos os pedidos de pareceres a entidades integradas na Administração Pública, a Empresas Públicas ou a Concessionárias são obrigatoriamente requeridos

através do “Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres” (artigo 27.º-A, agora aditado ao Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril).

V – Entrada em vigor em 05 de janeiro de 2026

É a data prevista para o início de funcionamento da “Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos” que permitirá, entre outras funcionalidades, apresentar pedidos online, consultar o estado dos procedimentos e respetivos prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de controlo prévio dos procedimentos urbanísticos ou submeter pedidos em formato *Building Information Modeling*.

Esta plataforma será de utilização obrigatória para todos os municípios, os quais não poderão adotar procedimentos ou exigir documentos que nela não estejam previstos.



VI – Entrada em vigor em 01 de junho de 2026

Nesta data terá lugar a revogação do RGEU, que se prevê venha a ser substituído pelo futuro Código da Construção.

VII – Entrada em vigor em 01 de janeiro de 2027

Esta é a data prevista para o início do projeto-piloto para utilização do formato *Building Information Modeling*.

VIII – Entrada em vigor em 01 de janeiro de 2030

Esta é a data prevista de entrada em vigor da apresentação obrigatória do projeto de arquitetura em formato *Building Information Modeling*.

O grupo de Imobiliário da DLA Piper constitui a maior prática de imobiliário do mundo, obtendo invariavelmente as melhores classificações em publicações e diretórios em todo o mundo.

A nossa equipa oferece uma gama completa de serviços em áreas como as aquisições e alienações, direito da construção, financiamento, imobiliário comercial, ordenamento do território, urbanismo e desenvolvimento, arrendamento, direito do ambiente, seguros e fiscal.

Em Portugal, a nossa equipa de advogados dedicados ao setor imobiliário pode ajudá-lo(a) durante todas as fases do processo de desenvolvimento.

Por que trabalhar com a equipa de imobiliário da DLA Piper?

- A única sociedade de advogados em Portugal capaz de prestar assessoria a clientes em mais de 40 países em todo o mundo. Para além de gerar eficácia em termos de custos, a nossa presença geográfica permite aos clientes internacionais dispor de um ponto de contacto em todo o mundo.

- A nossa abordagem setorial permite-nos dispor de uma equipa de imobiliário com larga experiência não apenas na sua área de prática específica, mas também no setor de atividade dos nossos clientes, envolvendo outras áreas de prática se e quando for necessário.
- A equipa de imobiliário é liderada pelo sócio Luís Filipe Carvalho, reconhecido pelos diretórios mais prestigiados como advogado de primeira linha no setor do imobiliário.
- Oferecemos uma gama completa de serviços imobiliários em vertentes como o financiamento, a constituição de fundos, as aquisições e alienações, a eficácia fiscal, o ordenamento do território, o direito ambiental, o urbanismo e promoção, a construção e o arrendamento.

A DLA Piper em Portugal

A sociedade foi fundada em 1982 e, em 2017, uniu forças com a DLA Piper, uma sociedade de advogados global de primeira linha com escritórios em mais de 40 países de todo o mundo.

A nossa oferta diferenciadora

MAIOR SOCIEDADE GLOBAL A ATUAR NO MERCADO PORTUGUÊS

Contando com uma equipa de mais de 70 advogados em Lisboa, mais de 40 anos de experiência no mercado jurídico português e fazendo parte de uma rede global de escritórios com presença em mais de 40 países, a DLA Piper ABBC oferece soluções jurídicas locais e internacionais inovadoras que ajudam os nossos clientes a alcançar o sucesso.

As nossas equipas estão organizadas por setores com profundo conhecimento das indústrias nas quais atuam e beneficiam dos conhecimentos especializados da nossa rede global, proporcionando aos nossos clientes uma oferta de serviços completa e adequada às suas necessidades. Temos também uma abordagem multijurisdicional e um histórico comprovado em algumas das operações mais relevantes e inovadoras no mercado português.

1.1 SOLUÇÕES JURÍDICAS INTEGRADAS NO MERCADO IBÉRICO

Com a estreita integração económica de Portugal e Espanha, o mercado jurídico ibérico tem sido cada vez mais percecionado pelos nossos clientes como um mercado único. Como tal, para darmos resposta às necessidades dos nossos clientes internacionais e portugueses com atuação no mercado ibérico, unimos forças com o nosso escritório de Madrid

para oferecer soluções jurídicas integradas em todo o território ibérico. Somos o único escritório verdadeiramente global com uma equipa ibérica integrada, de mais de 130 advogados, com atuação em todas as áreas e setores de atividade na região ibérica.

1.2 ACESSO PRIVILEGIADO AO MERCADO LATAM

A nossa abordagem ibérica permite-nos oferecer um acesso sem paralelo aos mercados da América Latina, devido às ligações históricas, económicas e culturais de Portugal e Espanha à região. Os nossos clientes com atuação na região LATAM, podem assim beneficiar de uma equipa com um profundo conhecimento jurídico, da língua, cultura e aspetos comerciais da região.

1.3 RELAÇÃO ESTREITA COM ÁFRICA

A nossa rede única de escritórios locais espalhados pelo continente africano (DLA Piper AFRICA GROUP) permite-nos atuar como parceiros comerciais privilegiados sempre que surgem oportunidades em África, nomeadamente em Angola, através do nosso parceiro local ADCA e Moçambique, através do nosso escritório parceiro SAL & Caldeira Advogados Lda, bem nos restantes Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa (PALOPs).



Contacts



Luís Filipe Carvalho

Partner

+351 213 583 620

luis.carvalho@pt.dlapiper.com

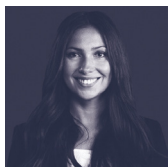


Paulo Anjo

Senior Associate

+351 213 583 620

paulo.anjo@pt.dlapiper.com



Joana Mergulhão

Associate

+351 213 583 620

joana.mergulhao@pt.dlapiper.com



Francisco Maria Rodrigues

Associate

+351 213 583 620

francisco.rodrigues@pt.dlapiper.com



