

FOLHA INFORMATIVA #44

REFORMA E SIMPLIFICAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS NO ÂMBITO DO URBANISMO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E INDÚSTRIA (DECRETO-LEI N.º 10/2024, DE 8 DE JANEIRO)

No dia 08 de janeiro foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do Urbanismo, Ordenamento do Território e Indústria.

O Diploma tem como objetivos continuar a reforma de simplificação dos licenciamentos existentes, através da eliminação de licenças, autorizações, atos e procedimentos dispensáveis ou redundantes em matéria de urbanismo e ordenamento do território, simplificando a atividade das empresas, e ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis.

Para esse efeito:

- São aprovadas medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa;
- Aprovam-se medidas de simplificação para o ordenamento do território;
- São adotadas importantes novidades em matéria de urbanismo, com propósitos de simplificação e de redução de custos de contexto;

Em **matéria de Urbanismo**, são algumas das medidas:

- A eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio;
- Passa a dispensar-se a licença de loteamento e a permitir-se a sua viabilização através de comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos;
- Deixa de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia;



- São acolhidas novas situações de isenção, onde não existe qualquer procedimento administrativo de controlo prévio;
- Acolhem-se novos casos em que são dispensadas licenças urbanísticas ou outros atos de controlo prévio, apenas havendo lugar à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente;
- São simplificados os procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, para a realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias;
- Aprova-se um regime de deferimento tácito para as licenças de construção;
- Elimina-se o alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.

Para efeitos de **simplificação dos procedimentos urbanísticos**:

- São adotadas várias regras para que a contagem dos prazos seja mais transparente;
- Determina-se que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução;
- Elimina-se a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural em várias situações;
- Prevê-se a existência de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que permita: i) apresentar pedidos online; ii) consultar o estado dos processos e prazos; iii) receber notificações eletrónicas; iv) obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos; v) uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes; e, entre outras funcionalidades; a vi) futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling* (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis. Esta Plataforma será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026 e não será possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos;
- São clarificados os poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licenças;
- São eliminadas certas exigências consideradas excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico;
- São revogadas ou substituídas algumas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas sem corresponder à



proteção de um interesse público atual. Ao mesmo tempo, revogam-se várias normas do RGEU que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas ou que não se conformam com as medidas de simplificação que agora são adotadas;

- Permite-se a delegação de competências nestas matérias nos dirigentes dos serviços, assim evitando a concentração de competências no vereador com pelouro, de forma a criar condições para que os procedimentos de licença urbanística sejam mais ágeis;
- Alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações;
- Permite-se que o prazo de execução das obras possa ser prorrogado sem os limites atuais, de apenas poder ocorrer uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial;
- Com o objetivo de uniformizar procedimentos urbanísticos e de evitar que existam práticas e procedimentos diferentes em vários municípios, são adotadas medidas para impedir tratamentos injustificados e assimétricos, quando essa assimetria não se justifica. Por exemplo, os regulamentos municipais passam a só poder abranger certo tipo de matérias, não podendo abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País;
- Impede-se que os municípios possam exigir documentos instrutórios adicionais face aos previstos na lei e em portaria especificamente destinada à identificação desses documentos;
- Aprova-se a revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026;
- São adotadas medidas destinadas a simplificar o processo de obtenção da autorização para utilização;
- Simplificam-se os processos em matéria de especialidades, o que se faz em várias dimensões;
- Simplificam-se os processos de receção das obras de urbanização.

Por fim, são aprovadas algumas alterações destinadas a **simplificar processos em matéria de ordenamento do território**. A saber:

- É simplificado o processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística;
- Criam-se condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através: i) da eliminação do acompanhamento



- da elaboração dos mesmos pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional; e ii) da eliminação da fase de concertação;
- Cria-se condições para a simplificação do controlo urbanístico através da criação de novos casos de comunicação prévia que substituam licenças urbanísticas, através de uma densificação do conteúdo das unidades de execução sem, contudo, prejudicar a flexibilidade que este instrumento atualmente oferece.

Diplomas alterados pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro:

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);
- Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.os 136/2014, de 9 de setembro, 125/2017, de 4 de outubro, e 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via público e edifícios habitacionais;
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana;
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 115/2011, de 5 de dezembro, e 265/2012, de 28 de dezembro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda;
- Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- Regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.os 3/2021, de 7 de janeiro, e 52/2021, de 15 de junho, que aprova a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.os 81/2020, de 2 de outubro, 25/2021, de 29 de março, e 45/2022, de 8 de julho, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



Entrada em vigor e produção de efeitos:

O Decreto-Lei entra em vigor em 04 de março de 2024, com algumas exceções, melhor identificadas no artigo 26.º do Diploma.

Elaborada por:

Catarina Faria

catarina.faria@npcf.pt

10/01/2024



NPCFADVOGADOS

AVENIDA DA LIBERDADE, Nº 144, 5º DTO.
1250 - 146 LISBOA
PORTUGAL

TEL: (+351) 213 570 023/43
FAX: (+351) 213 570 044

 www.npcf.pt  NPCF