

REFORMA E SIMPLIFICAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS NO ÂMBITO DO URBANISMO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E INDÚSTRIA

Decreto-Lei nº 10/2024, de 08 de janeiro

Com a aprovação do referido diploma, pretende-se simplificar a atividade administrativa através da contínua **eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários** que criem custos de contexto sem que tenham uma efetiva mais-valia para o interesse público que se pretende prosseguir.

A simplificação destes procedimentos contribui para o aumento dos solos disponíveis, permitindo igualmente que os custos da criação de habitação sejam menores e os tempos de concretização de projetos imobiliários sejam mais reduzidos.

Das profundas alterações, assinalamos os seguintes aspetos relacionados com 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.

Com efeito:

- I. São criados casos de comunicação prévia, com conseqüente dispensa de obtenção de uma licença urbanística;
- II. Implementação de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção. Isto significa que, caso as decisões não tenham sido adotadas nos prazos devidos, o particular poderá realizar o projeto pretendido. Note-se que o potencial desta medida é agora maior, dado que já foi aprovado o mecanismo de certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento

eletrónico através do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual;

- III.** Elimina-se o alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas;
- IV.** 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;
- V.** Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização pela mera entrega de documentos relacionados com o projeto, sem possibilidade de indeferimento;
- VI.** Flexibilização dos termos em que pode ser aceite o pedido do prazo de execução das obras, através da eliminação de que este apenas possa correr por uma única vez e do limite de a prorrogação não poder ser superior a metade do prazo inicial;
- VII.** 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;
- VIII.** Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, seja para conceder licenças de construção, evitando, assim, a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo;
- IX.** Determinação de que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, se considera que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução;

- X.** Em caso de pedidos de pareceres, o procedimento deve continuar durante o lapso temporal entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão e o decurso do respetivo prazo;
- XI.** Clarificação de que apenas compete ao município verificar o cumprimento de normas de planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, o uso proposto, as normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações e a suficiência das infraestruturas, não lhe competindo, designadamente, apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.);
- XII.** 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;
- XIII.** Revogação ou substituição de certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas e que não correspondem à proteção de um interesse público atual como, por exemplo, a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho, a possibilidade de que na casa de banho possa existir um duche, em vez de uma banheira, e a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas *walk through*;
- XIV.** Revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026;
- XV.** Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos

- instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do país;
- XVI.** Eliminação de exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas;
 - XVII.** Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, passando a licença ou a comunicação prévia urbanística a integrar essa licença, que por vezes é necessária para a realização da obra, pois refere-se, por exemplo, à colocação de caixas de entulho ou à colocação de andaimes na via pública;
 - XVIII.** Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas;
 - XIX.** Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra;
 - XX.** Obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias;
 - XXI.** Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, através da eliminação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização;
 - XXII.** Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados;
 - XXIII.** Agilização dos procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através da eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional e da eliminação da fase de concertação;

- XXIV.** Criação de condições para a existência de um maior número de casos de isenção de controlo urbanístico, ou seja, para a eliminação da necessidade de obter licenças ou realizar comunicações prévias, através da densificação do conteúdo das unidades de execução que, quando possuam certas características, passam a dispensar a licença ou a comunicação prévia.

De referir ainda que, as **alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes**, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

9 de janeiro de 2024