

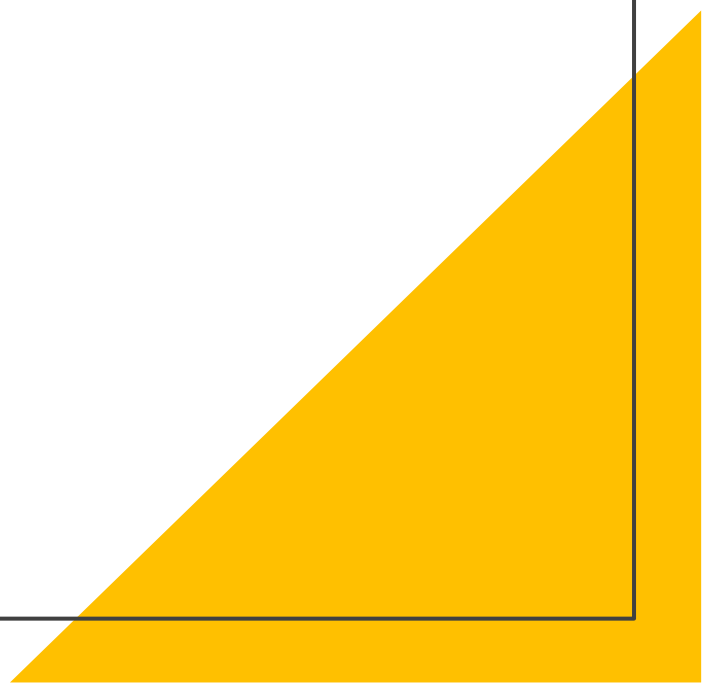
Decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro

-

Simplex urbanístico

-

Fernanda Paula Oliveira / Dulce Lopes



Antecedentes

- **Proposta de Lei n.º 71/XV/1.ª (Gov)**
- **Lei de Autorização n.º 50/2023, de 28 de agosto (artigo 1.º - objeto)**
 - a) Do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto;
 - b) Do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442 -B/88, de 30 de novembro; **não avançou**
 - c) Do regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto–Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
 - d) Do regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro;
 - e) Do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
 - f) Da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio;
 - g) Do Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto-Lei n.º 10/2024, procede

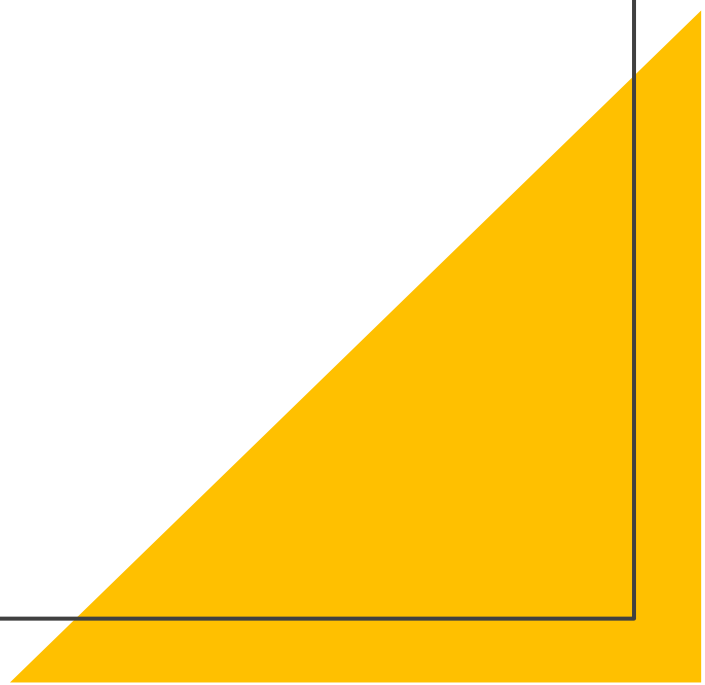
- a) À alteração ao **Decreto-Lei n.º 555/99**, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);
- b) À alteração ao **Regulamento Geral das Edificações Urbanas** (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, na sua redação atual;
- c) À quarta alteração ao **Decreto-Lei n.º 163/2006**, de 8 de agosto,, que estabelece a acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via público e edifícios habitacionais;
- d) À sexta alteração ao **Decreto-Lei n.º 307/2009**, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana;

- e) À terceira alteração ao **Decreto-Lei n.º 309/2009**, de 23 de outubro, 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;
- f) À primeira alteração ao **Decreto-Lei n.º 95/2019**, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- g) À oitava alteração ao regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à **Lei n.º 75/2013**, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- h) À alteração ao **Código Civil**, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;
- i) À quarta alteração à **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;
- j) À quarta alteração ao **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.

O Decreto-Lei n.º 10/2024

- Um exemplo claro de como se vem legislando em Portugal, seguindo o modelo do simplex ambiental “que não sendo exemplar”, tem servido de exemplo 😞
- A ausência de uma republicação, designadamente do **RJUE** (as versões consolidadas do **DRE** e da **PGDL** não deve eximir o legislador da republicação nos casos em que as alterações do diploma sejam substanciais)

1. O objetivo: simplificar



O *rationale* das alterações - simplificação

- Objetivo da contínua eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos **desnecessários**, numa lógica de «licenciamento zero».
- Objetivo a eliminação de licenças, autorizações e exigências administrativas **desproporcionadas que criem custos de contexto sem que tenham uma efetiva mais-para o interesse pública** que se pretende prosseguir.
- Objetivo da diminuição da carga administrativa e regulamentar enfrentada pelas empresas, através da **redução de obstáculos setoriais ao licenciamento que não tenham justificação**.
- O PRR previa que se procedesse a um diagnóstico dos constrangimentos existentes no domínio dos licenciamentos (**estudo de levantamento**) que permitisse fundamentar as propostas de alteração para a redução dos custos de contexto e para o reforço da competitividade do País.
 - Onde está esse diagnóstico? Sem este estudo, não se compreende o *rationale* de grande parte das medidas, as quais surgem, assim, desarticuladas e algumas delas, mesmo, sem motivo aparente. **Já vai sendo tempo de uma revisão global do RJUE**

Os custos de contexto....

Experiência prática revela...

- falhas,
- insuficiências
- fragilidades

Em suma, uma administração pouco eficiente.....

- ineficiência nos *tempos* de controlo
- ineficiência na *falta de segurança* dos controlos públicos (o caso da mera comunicação prévia)
- ineficiência na *falta de articulação* das entidades
- ineficiência nos timings dos *controlos judiciais*
- ineficiência que resulta de uma *excessiva “penalização” que inibe a atuação*

Necessidade imperativa. . . .

-de alterar práticas (mais do que alterar a lei)
- Em vez disso, altera-se a lei.
- Os custos de contexto das inúmeras alterações legislativas (os constrangimentos que cria) – reconhecendo-se, no entanto, que muitas alterações são necessárias e positivas e que simplificar é um bom princípio

**2. Alteração/revogação de vários regimes:
quais e a partir de quando?**

A yellow right-angled triangle is positioned in the bottom right corner of the slide, pointing towards the top right.

Entrada em vigor – artigo 26.º: 4 de março de 2024, com as seguintes exceções

1 de janeiro de 2024

- a) As alterações aos artigos 6.º, 6.º -A, 7.º e 93.º do RJUE
- b) O novo artigo 40.º-A do RJUE (acompanhamento policial)
- c) As alterações ao RGEU (o que inclui as disposições revogadas)
- d) A alteração ao artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009
- e) A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil
- f) A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos (o que implica a entrada em vigor também nessa data do artigo 19.º do DL 10/2024)

8 de abril de 2024

- g) A disponibilização no *Diário da República*, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos

6 de janeiro de 2025

- h) A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres

5 de janeiro de 2026

- i) O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU)

1 de janeiro de 2030 (com projeto piloto a iniciar-se em 1 de janeiro de 2027) – artigo 17.º

- j) A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM

Norma revogatória – artigo 24.º (que tem de ser articulada com a norma da entrada em vigor)

- RGEU, (mas só a partir até 1 de junho de 2026)
- O Decreto-Lei n.º 281/99 (Estabelece a disciplina aplicável à exigência de apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos) 1 de janeiro de 2024
- Artigos do Decreto-Lei n.º 555/99 (RJUE) 4 de março de 2024 (com exceção das que entram em vigor em 1 de janeiro de 2024)
- O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março (Estabelece os requisitos a que obedecem a publicidade e a informação disponibilizadas aos consumidores no âmbito da aquisição de imóveis para habitação) 1 de janeiro de 2024
- Os n.ºs 1 e 2 do ponto 3.3.4 do anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto; 4 de março de 2024
- Decreto-Lei n.º 61/2009, de 9 de março (instalação de motores de combustão fixos) 4 de março de 2024
- Artigos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU); 4 de março de 2024
- O n.º 4 do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro; 1 de janeiro de 2024
- Artigos do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial); 4 de março de 2024
- Artigos do Regulamento do Serviço de Recetáculos Postais 4 de março de 2024
- Artigos da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro (define o modelo e requisitos do livro de obra e fixa as características do livro de obra eletrónico) 4 de março de 2024

Artigo 22.º

Execução administrativa

1 — As medidas administrativas necessárias à execução do presente diploma abrangem, nomeadamente:

a) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários à criação da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos e dos Licenciamentos Urbanísticos;

b) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários ao reconhecimento da formação de deferimento tácito ou de outros efeitos positivos associados ao silêncio das entidades competentes, por todos os sistemas informáticos que suportem a tramitação de procedimentos administrativos;

c) A realização dos desenvolvimentos informáticos necessários à interoperabilidade e comunicação da formação de deferimentos tácitos e de outros efeitos positivos associados ao silêncio das entidades competentes, entre os sistemas informáticos de suporte à realização de procedimentos administrativos;

d) Os desenvolvimentos informáticos necessários ao funcionamento do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres;

e) A realização de todas as ações necessárias à divulgação e gestão da mudança para a utilização obrigatória do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres;

f) A formação dos trabalhadores das entidades administrativas que sejam responsáveis pela aplicação dos regimes jurídicos adotados ou modificados pelo presente decreto-lei.

2 — A medida prevista na alínea a) do número anterior deve ser executada até 5 de janeiro de 2026.

3 — As medidas previstas nas alíneas b), c) e e) do n.º 1 devem ser executadas até 3 de junho de 2024.

4 — A medida prevista na alínea f) do n.º 1 deve ser realizada até 6 de janeiro de 2025.

5 — A entidade a determinar pelo membro do Governo responsável pela área da modernização administrativa é responsável pela coordenação das medidas necessárias à execução administrativa do presente decreto-lei, bem como pela sua monitorização permanente e por assegurar o cumprimento dos prazos previstos nos números anteriores.

6 — O disposto no número anterior não prejudica as competências das entidades responsáveis pelo desenvolvimento dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto-lei.

A imprescindível necessidade de monitorização do diploma

CAPÍTULO II

Sistema Informático para a Emissão de Pareceres

Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril

É aditado ao Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, o artigo 27.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 27.º-A

Sistema Informático para a Emissão de Pareceres

1 — Todos os pedidos de pareceres a entidades integradas na Administração Pública, a empresas públicas ou a concessionárias são obrigatoriamente apresentados através do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.

2 — São consideradas entidades integradas na Administração Pública as previstas no n.º 2 do artigo 4.º do CPA.

3 — Os pareceres são obrigatoriamente enviados à entidade que os solicitou através do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.

4 — O Sistema Informático para a Emissão de Pareceres não permite o envio de pareceres quando o prazo para a sua emissão se tenha esgotado.

5 — O Sistema Informático para a Emissão de Pareceres deve ser interoperável com os sistemas informáticos utilizados pelas entidades obrigatoriamente abrangidas pela sua utilização.

6 — O Sistema Informático para a Emissão de Pareceres é desenvolvido e mantido pela AMA, I. P., que é também competente para a divulgação e formação para a utilização do mesmo, bem como para a gestão de todo o processo de mudança necessário à plena utilização do sistema por todas as entidades abrangidas.»

Entrada em vigor no dia 5 de janeiro de
2025

CRONOGRAMA DAS ALTERAÇÕES (ENTRADA EM VIGOR)

<https://www.ordemdosarquitectos.org/>

2024

01.01.2024

Alterações às obras isentas de controlo prévio.

Alterações ao RGEU.

Alterações à fiscalização administrativa.

Dispensa da autorização de utilização e da ficha técnica.

04.03.2024

Entra em vigor a generalidade das alterações previstas no DL n°10/2024

08.04.2024

Disponibilização em Diário da República dos Regulamentos municipais atualizados de acordo com as alterações ao RJUE.

2025

06.01.2025

Uso geral e obrigatório do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.

2026

05.01.2026

Uso geral e obrigatório da PEPU em todos os 308 municípios do país

01.06.2026

O RGEU é revogado.

Entra em vigor o novo Código da Construção

2027

01.01.2027

Início do projeto-piloto para utilização da metodologia BIM

2030

01.01.2030

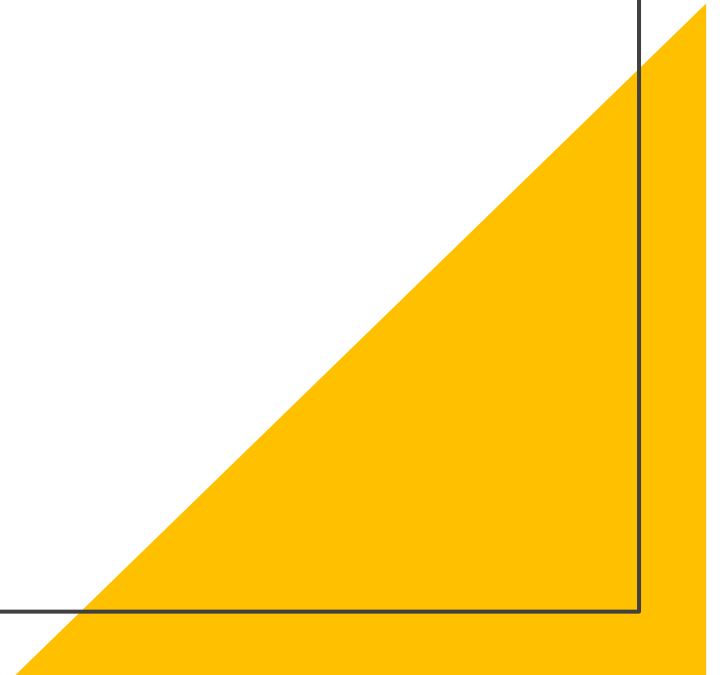
Apresentação obrigatória dos projetos de arquitetura de acordo com metodologia BIM



Aplicação no tempo - artigo 23.º

- 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.**
- Apesar de estar pensada sobretudo para os procedimentos urbanísticos, esta norma aplica-se igualmente a procedimentos como os notariais e registais.

I.
ORJUE



1. O simplex não é novidade: a simplificação foi já a marca de nascença e de evolução do RJUE

- **Versão inicial: simplificação legislativa:** elaboração de um único diploma para as várias operações urbanísticas — cfr. art. 2º e art.129º —, tal como foi feito relativamente à matéria dos planos (RJIGT) e **introdução do procedimento mais simples de autorização**
- **Verão 2001:** ajustar a figura das autorizações (redução substancial das operações a elas sujeitas e equiparação em termos de poderes de apreciação) **a resistência à simplificação procedimental**
- **Versão de 2007:** Medida do Programa Simplex 2007 (visa simplificar o procedimento de licenciamento urbanístico): “eliminação” do procedimento de autorização e **nova delimitação do âmbito de aplicação dos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia/ Diminuição do controlo prévio, o qual é contrabalançado pelo reforço da fiscalização municipal e da responsabilização dos técnicos** subscritores dos projetos e responsáveis técnicos pela direção das obras.
- **Versão 2010:** o reforço das alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, i.e., **reforço do papel das comunicações prévias** enquanto procedimento de controlo preventivo de operações urbanísticas (cfr. o preâmbulo deste diploma) – aparentemente por se terem observado efeitos positivos da simplificação por elas introduzidos (mas que, no entanto, não foram objeto de um estudo devidamente publicitado)
- **Versão 2014:** especial relevo para a “**transformação**” da **comunicação prévia**: de comunicação prévia com prazo para mera comunicação prévia
- **O Simplex urbanístico de 2024**

2. Os procedimentos de controlo de operações urbanísticas: seu âmbito

Os controlos públicos das operações urbanísticas

- **Controlo de quê?** - De operações urbanísticas – o que são operações urbanísticas?
 - O artigo 2.º e o novo artigo 1.º-A (Construção modular) – já decorria do conceito de obras de edificação (o imóvel destinado a utilização humana)

O presente diploma é ainda aplicável à construção modular de carácter permanente, que é caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

- **Controlo: como?** Controlos públicos *versus* princípio da autorresponsabilização dos interessados: a gradação licença; comunicação prévia com prazo; mera comunicação prévia; isenções

Tramitação procedimental para realização de operações urbanísticas

RJE versão anterior	RJE versão alterada
<ul style="list-style-type: none">- Licença (artigo 18.º e ss.)- Autorização (artigo 62 e ss.)- Comunicação prévia (artigo 34.º e ss.) – que, ao contrário do que o legislador refere, é uma mera comunicação prévia e não uma comunicação prévia com prazo	<ul style="list-style-type: none">- Licença (artigo 18.º e ss.)- Eliminação da Autorização- Mera comunicação prévia (art. 34.º e ss)- Comunicação prévia com prazo para a alteração à utilização que não sejam precedidas por operação urbanística sujeita a controlo prévio – <i>rectius</i> não sujeitas a licença ou comunicação prévia (artigo 62.º-B a 65.º)

O âmbito dos procedimentos está no artigo 4.º que apenas fala em **licença** **comunicação prévia**, sem que se determine agora qual a comunicação prévia que está em causa

Enquadramento das comunicações prévias no artigo 134.º do CPA

- 1 - A lei pode prever que a produção de determinados efeitos jurídico-administrativos e o seu aproveitamento pelo interessado não dependa da emissão de um ato administrativo procedimentalizado, **mas resulte, de forma imediata, da mera comunicação prévia pelo interessado do preenchimento dos correspondentes pressupostos legais e regulamentares.** **Mera comunicação prévia**
- 2 - A lei também pode estabelecer um regime de comunicação prévia com prazo, **de modo que a comunicação prévia do interessado só produza os efeitos visados se o órgão competente não se pronunciar em sentido contrário dentro de determinado** **prazo**. **Comunicação prévia com prazo**
- 3 - Nas situações de comunicação prévia com prazo, a ausência de pronúncia do órgão competente não dá origem a um ato de deferimento tácito, mas habilita o interessado a desenvolver a atividade pretendida, **sem prejuízo dos poderes de fiscalização da Administração e da possibilidade de esta utilizar os meios adequados à defesa da legalidade.** **Comunicação prévia com prazo**

1. Os procedimentos de controlo público para a realização de operações urbanísticas – artigo 4.º

- **Licença:** artigo 4.º, n.º 2 – aplica-se nos casos identificados (deixa de haver procedimento supletivamente aplicável!!). Tramitação – artigo 18.º e ss
- **Comunicação prévia:** artigo 4.º, n.º 4 – continua a lógica anterior: nos casos em que as regras estão definidas à priori em instrumentos urbanísticos precisos: **planos de pormenor** e **unidades de execução; loteamentos** ou **zona urbana consolidada** - todos eles em certas circunstâncias (já não os PIP qualificados). Porém, uma confusão no n.º 4 do artigo 4.º que integra as operações sujeitas a comunicação prévia do **artigo 34.º** (que é uma mera comunicação prévia) e uma nova situação que é **uma verdadeira comunicação prévia com prazo** (sobre utilização de edifícios) [alínea K) do n.º 4.º] e que é regulada no **artigo 62.º-B e ss**
- **Isenção:** o artigo 4.º, que tem os procedimentos de controlo público para a realização das operações urbanísticas, mas passa a integrar uma **situação de isenção** (que devia estar no artigo 6.º): a da utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio (n.º 5 - não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no artigo 62.º -A – entrega à CM de documentação identificada que “não pode ser recusada nem indeferida, exceto se os documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos(...)”

2 - Estão sujeitas a licença:

a) As operações de loteamento em área não abrangida por:

i) 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

ii) 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;

b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) 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;

d) 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;

e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada;

f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;

g) [Revogada];

h) 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;

i) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;

j) (Revogada.)

4 - Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

a) (Revogada.)

b) As operações de loteamento em zona abrangida por:

i) 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 a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) 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;

c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) 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;

e) 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 cêrcea 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 outro lado;

f) (Revogada.) **PIP qualificado que transita para as isenções**

g) [Revogada].

h) [Revogada].

i) (Revogada.)

j) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

k) As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio

Os instrumentos que relevam:

- Porquê os planos de pormenor anteriores ou posteriores a 7 de março de 1993, para os loteamentos e obras de urbanização? Leitura adequada desta disposição
- O que são afinal as unidades de execução para permitirem que loteamentos e obras de construção fiquem sujeitos a comunicação prévia?



O outro critério que releva

- Para além das áreas com regras bem definidas, **também para obras menos relevantes, que não de relevâncias escassa:**

Só ficam aqui as piscinas associadas a edificação principal – as restantes situações como as obras de reconstrução que não aumentem a altura da fachada, as subsequentes a PIPs qualificados e as resultantes de intimação da Administração, transitam para a isenção.

Deixa de ser possível optar pela licença quando o procedimento é de comunicação prévia – ideia de a simplificação também aproveitar à Administração (ver preâmbulo) n.º 6

Contudo, a errada tramitação dos procedimentos gera a mera anulabilidade do ato praticado (se for o licenciamento, quando deveria ter sido a comunicação prévia)

9 — Considera-se que o plano de pormenor e a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização e edificação quando a sua delimitação contemple:

- a) Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; e
- b) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; e
- c) Identificação dos custos com as obras de urbanização; e
- d) Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

Artigo 148.º do RJIGT

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — À unidade de execução pode designadamente estar associado:

- a) O desenho urbano;
- b) As parcelas;
- c) Os alinhamentos;
- d) O polígono de base para implantação das edificações;
- e) A altura total das edificações;
- f) A altura das fachadas;
- g) A divisão em lotes;
- h) O número máximo de fogos;
- i) A área de construção e o respetivo uso;
- j) A programação das obras de urbanização;
- k) A contratualização para a sua implementação.

Unidade de execução + projeto

10 — Nos edifícios em propriedade horizontal que se encontrem abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, consideram-se abrangidos os empreendimentos de urbanização prévia de construção as obras de criação e execução de infraestruturas necessárias para servir as edificações, não carecendo de licença ou comunicação prévia as obras de urbanização.

- Infraestruturas relativas a empreendimentos turísticos – controlo simultâneo com a licença ou comunicação prévia das obras de construção
- Nos demais casos, então, primeiro obras de urbanização e, depois, obras de edificação...

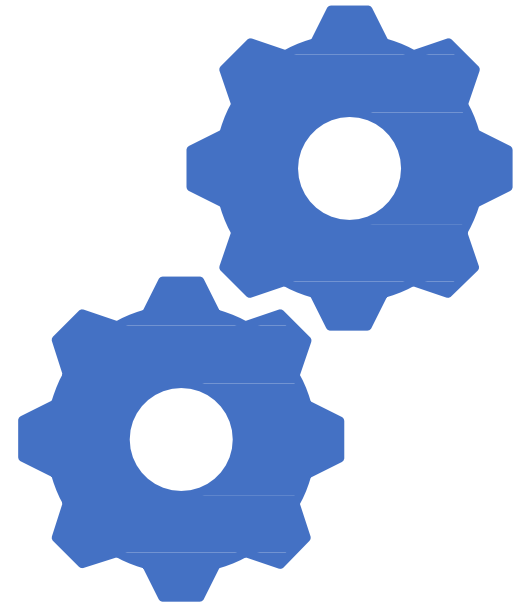
Artigo 4.º-A

Modelos de licença, de resposta à comunicação prévia e de atos

São aprovados, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa e da construção, os modelos de utilização obrigatória de licença, **de resposta à** comunicação prévia (?) e dos atos a praticar pelos técnicos, ao abrigo do presente diploma

- Deve, não obstante a ausência de previsão temporal da sua adoção, estar publicada em 4 de março!
- **Deve esclarecer quais as prescrições obrigatórias de cada operação**, com especial relevo das que devem ser levadas a registo.

3. Os procedimentos de controlo de operações urbanísticas: isenções



Tipos de isenções

- Objetivas – artigo 6.º e 6.º A
- Subjetivas – artigo 7.º (isenção de controlo prévio não significa operações desprocedimentalizadas)

As isenções de controlo pelos municípios - para além das **obras de conservação**, das **obras de escassa relevância urbanística** (a que se adita “a substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética”) e dos **destaques**, que se mantêm isentos, integra agora:

- As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações **que melhorem, não prejudiquem ou afetem a estrutura de estabilidade**, que não impliquem modificações das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas e que não impliquem a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros - **Necessidade de entrega de termo de responsabilidade – 6.º, n.º 11**
- As obras de reconstrução ou de ampliação 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**; estavam sujeitas a (mera) comunicação prévia (**As ampliações previstas são apenas internas/ Não inclui as alterações exteriores, que estão sujeitas a procedimento próprio, nem outras ampliações, por exemplo da área de implantação/ exigência de entrega de termo de responsabilidade, por aplicação do 6.º, n.º 11**)
- As obras de **reconstrução** em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil (**idem**)

As isenções de controlo pelos municípios (cont.)

- As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º (do RJUE – não se alteraram, porém, os artigos 90.º-A e 91.º do RJUE) ou no artigo 27.º do Decreto-lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual (intervenção em bens culturais móveis!!!!)
- As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do artigo 14.º consequências para as situações do n.º 1 (ausência de previsão - analogia) e do n.º 2 (dois anos para início de execução)
- As obras de demolição quando as obras sejam ilegais
- As operações de loteamento em área abrangida por PP com efeitos registais(???)

(artigo 6.ºA) A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

O caso dos PIP “qualificados”

(...)

2 - Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

3 - O número anterior é igualmente aplicável quando exista unidade de execução nos seguintes termos:

a) Quando se trate de uma operação de loteamento, desde que a unidade de execução 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;

b) Quando se trate de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, desde que a unidade de execução preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação.

4 - Quando se trate de obras de construção, de alteração ou ampliação, desde que a unidade de execução 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.

5 - As operações urbanísticas a que se referem os números anteriores devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

6 - Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo prazo de 1 ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

Algumas dúvidas

- A legitimidade
- Os projetos de especialidades
 - cfr. artigo 17.º, n.º 5 “as operações urbanísticas (...) são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável”, o que significa que esta obra, para além do projeto de arquitetura tem ainda de ter obrigatoriamente os projetos de especialidades elaborados por técnicos legalmente habilitados e com termos de responsabilidade.
 - Não decorre desta norma que os mesmos tenham de ser entregues na Câmara Municipal podendo, eventualmente, aplicar-se a solução paralela prevista no n.º 11 do artigo 6.º (não são entregues, mas podem ser solicitados em eventuais ações de fiscalização). A lei não refere, embora o devesse fazer, à necessidade de serem depositados (na Câmara Municipal ou em qualquer outro local).

As isenções do artigo 7.º: alargamento para abranger entidades públicas que aí não estavam integradas:

a) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelas autarquias locais, suas associações e **pelas empresas municipais ou intermunicipais**, em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território;

b) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelo Estado, pelos institutos públicos, **incluindo fundos de investimento imobiliário públicos e, universidades e politécnicos e pelas empresas públicas, do setor empresarial do Estado e regional destinadas a: elenco amplo (mas taxativo) de operações.**

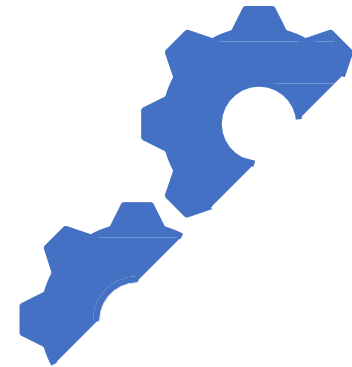
g) As obras de edificação e os trabalhos de remodelação de terrenos promovidos por **cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação**, desde que, na sequência de procedimento concursal, tenha sido celebrado acordo para a cedência do terreno por parte de uma entidade prevista na alínea b);

h) As obras de construção e reabilitação respeitantes a **estruturas residenciais para pessoas idosas, creches e no âmbito da Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário** quando as mesmas tenham financiamento público

Isentas de controlo, mas.

- Continuam a ter uma tramitação procedimental (mantém-se os n.ºs 2 a 9 do artigo 7.º, incluindo Parecer não vinculativo do Município...)
- Continuam a ter de cumprir a normatividade vigente
- Continuam sujeitas a fiscalização (criando-se condições para que os municípios possam contratar serviços de fiscalização sem necessidade de se ter de aguardar pela aprovação de um decreto-lei que regule tal possibilidade)

4. Matéria competencial e regulamentar



Matéria competencial (positivo)

- **Artigo 5.º** Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, como seja para conceder licenças ou nas informações prévias, assim evitando a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo.
 - O artigo 5.º não faz referência ao órgão competente pela (nova) comunicação prévia com prazo do artigo 62.º-B (é o presidente da câmara – artigo 63.º)
- Concomitante alteração à Lei n.º 75/2013 no artigo relativo à delegação de competências nos dirigentes municipais, para se acrescentar as competências do artigo 5.º do RJUE

Em matéria regulamentar (artigo 3.º do RJUE) (pretende evitar “abusos” existentes e não, sob pena de inconstitucionalidade, limitar a autonomia regulamentar dos municípios)

- Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger, sob pena de nulidade, certo tipo de matérias (embora com abertura para abarcar a autonomia regulamentar):
 - Pode “Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória”
 - Cuidado na interpretação da norma: “2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objetivo a execução do presente diploma nas seguintes matérias, não podendo incidir sobre quaisquer outras”..... (!)
- Objetivo: a preocupação é essencialmente em matéria de instrução e de tramitação procedimental, visando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País, eliminando exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas;
- O legislador introduz limitações à própria Portaria do Governo no que concerne às ~~procedimentais~~ **procedimentais** (artigo 9.º, n.º 12)

N.º 3 do artigo 3.º: os municípios não podem designadamente (!!)

- a) Estabelecer regras de natureza procedimental (a não ser em procedimentos que não estejam previstos ou especificamente regulados no RJUE)
- b) Estabelecer regras de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;
- c) Determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território;
- d) Determinar a entrega de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio (mas continua a haver informação do início das obras)
- e) Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos artigos 20.º e 21.º;
- f) **Estabelecer que o pagamento das taxas é efetuado de outra forma que não o documento único de cobrança, por meios eletrónicos, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública**
(<https://www.iap.gov.pt/web/iap/plataforma-de-pagamentos>)

Atenção ao artigo 192.º-A, n.º 7 para as legalizações. Os municípios aprovam, concretizar e executar o disposto no presente artigo devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas

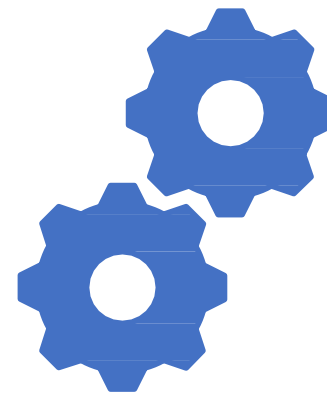
n.º 6 - Os regulamentos referidos no n.º 2, na parte em que disponham sobre outras matérias não identificadas naquele número, são nulos/ n.º 7 - O Diário da República, através do seu portal ou, quando exista, através de sistema de informação de legislação temática, disponibiliza, de forma sistematizada e por município, os regulamentos urbanísticos aprovados ao abrigo do presente artigo (entra em vigor no dia 8 de abril)

Artigo 20.º do DL 10/2024 - **Regulamentos incompatíveis com as alterações ao regime jurídico da urbanização e da edificação**

- São **nulos** os regulamentos administrativos vigentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei que contrariem o disposto no n.º 10 do artigo 20.º do RJUE, na redação dada pelo presente decreto-lei.
- Mas a norma do n.º 10 do artigo 20.º (que é mais ampla e mais restrita ao mesmo tempo) diz: “São nulas as normas de planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município que **não estejam previstos no n.º 1** ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior”

Uma declaração legislativa de nulidade?????!!!!

5. Clarificações



O que é que se aprecia, afinal?

Artigo 20.º

Apreciação dos projetos de obras de edificação

1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

- a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;
- b) ~~planos especiais de ordenamento do território~~, Medidas preventivas;
- c) Área de desenvolvimento urbano prioritário; (foram já revogadas pela Lei de Bases dos Solos em 2014)
- d) Área de construção prioritária; (foram já revogadas pela Lei de Bases dos Solos em 2014)
- e) Servidões administrativas;
- f) Restrições de utilidade pública; ~~e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre~~
- g) O uso proposto;
- h) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos;
- i) A adequação e capacidade das infraestruturas.

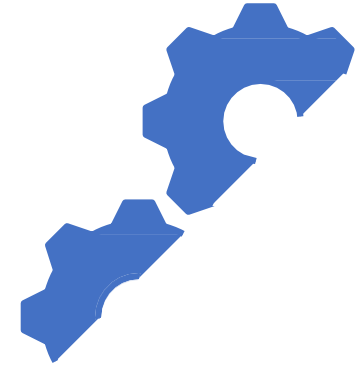
artigo 20.º, n.º 9

- Clarificação de que os municípios não apreciam os projetos quanto ao interior dos edifícios e frações
- Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo após o licenciamento, acompanhadas de declarações emitidas pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei; - já era claro que não eram apreciados; agora só são enviados para conhecimento
- Nas situações de isenção não há envio de especialidades
- Como articular com o DL 95/2019 (Regime aplicável à reabilitação e edifícios ou frações autónomas), que apenas impede que a Portaria confira poderes às Câmaras para apreciação do relatório de vulnerabilidade sísmica, mas não nas demais temáticas, que carecem de fundamentação e apreciação/reconhecimento municipal – Aplica-se a legislação especial.

Artigo 93.º Âmbito

1 - [...]

2 - 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**



6. Em matéria de tramitação procedimental (simplificação)

- **Licença** – as operações identificadas no **artigo 4.º. n.º 2** – tramitação artigo 18.º e ss. com alterações com vista à sua simplificação (ver slides seguintes)
-

- **Mera comunicação prévia** – as operações identificadas no **artigo 4.º, n.º 4.º com exceção da alínea k)**- tramitação nos artigos 34.º e 35.º sem qualquer alteração
-

- **Comunicação prévia com prazo** previstas no **artigo 4.º, n.º 4, alínea k)** - para a alteração à utilização que não sejam precedidas por operação urbanística sujeita a controlo prévio – rectius não sujeitas a licença ou comunicação prévia (artigo 62.º-B) - instrução e tramitação nos artigos 63.º e 64.º

6.1. Redução de trâmites e economia procedimental

Artigo 8.º -B

Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo

Sempre que tal contribua para a eficiência, economicidade ou celeridade do procedimento, o responsável pela direção do mesmo deve promover a realização em simultâneo de passos e fases do procedimento, evitando a realização sucessiva das mesmas.

Artigo 13.º-C

Audiência prévia dos interessados

São admitidas alterações ao projeto, na sequência da audiência prévia dos interessados quando as mesmas visem a **correção das desconformidades detetadas ou se encontrem com estas conexas.** **Não abrange alterações substanciais ao projeto**

6.2. Adoção de novas regras para que o procedimento corra mais

célere:

- A administração pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento (artigo 11.º, 3);
- Os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da administração pública, pelo que, se a administração pública formular esses pedidos, os prazos de decisão não ficam automaticamente suspensos (artigo 11.º, n.º 3, com remissão para o n.º 4 do artigo 117.º do CPA);
- Determinação de 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 não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem o pedido ser indeferido (**rectius, rejeição**) o pedido com fundamento na sua incompleta instrução (artigo 11.º, 5);
- Determinação de que, 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 (artigo 13.º, n.º 14);
- Quando as consultas, pareceres ou autorizações previstas no presente artigo incidirem sobre áreas geográficas que não sejam abrangidas pelo regime jurídico que motivou o pedido de consulta, de parecer ou autorização, as mesmas devem ser desconsideradas e o procedimento prosseguir, considerando-se haver concordância da entidade consultada (artigo 13.º, n.º 15). **!! Neste caso, o que deve ser feito, é desconsiderar-se o parecer!!**

6.3. Novos prazos e novas regras de contagem de prazos (art. 23.º):

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:

a) No **prazo de 120 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, **conservação (?)** e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção igual o inferior a 300 m²;

b) No **prazo de 150 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;

c) No **prazo de 200 dias**, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, **conservação (?)** e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m²;

(..)

3 - Os prazos previstos n.º 1 contam-se a partir da data da submissão do pedido (contudo, devem fazer-se os devidos ajustamentos quanto à aprovação do projeto de arquitetura, que continua a ter prazos específicos// + não consideração das suspensões para entrega de especialidades

Falta de decisão no prazo = deferimento tácito (n.º 2 do artigo 23.º, 26.º e 111.º)

6.4. Dispensa de trâmites

- Artigo 22.º, n.º 1, não há consulta pública quando, cumulativamente:
 - A operação de loteamento seja promovida por uma entidade isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º; **não devia ter revogado o n.º 5 do artigo 7.º ?**
 - Tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública .
- Desnecessidade de consultas (artigo 24.º, n.º 7): quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer Direção-Geral do Património Cultural, ficam as câmaras municipais proibidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.
- Revogação do artigo 42.º - consulta das CCDRs no âmbito dos loteamentos **não devia ter revogado também parte do n.º 3 do artigo 7.º que exige parecer da CCDR em certas circunstâncias?**
- Dispensa do parecer da entidade responsável do património cultural nalgumas situações, antes exigido pelo artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009 **(não devia ser também isenção de licença?) cfr. alinea d) do n.º 2 do artigo 4.º**

Artigo 51.º do Decreto -Lei n.º 309/2009

1 - Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas relativas a obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação ou demolição sujeitas ao procedimento de licença nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, estão sujeitas a parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I. P., ou da comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente.

2 - Excetua-se do disposto no número anterior:

a) **As obras no interior de bens imóveis,** incluindo as obras de arquitetura, de pintura e relativas a especialidades, nomeadamente águas, esgotos, gás, eletricidade, comunicações, segurança e ar condicionado centralizado, desde que não se verifique impacto no subsolo ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;

b) **As obras de conservação no exterior** dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes, incluindo a pintura dos edifícios sem alterações da respetiva cor;

c) *[Anterior alínea b).]*

d) **A instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano abrangidos por zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, podendo a entidade competente em matéria de património cultural definir normas e critérios subjacentes à utilização dos mesmos.**

3 — A câmara municipal territorialmente competente notifica o Património Cultural, I. P., e a comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente das licenças e comunicações prévias admitidas ao abrigo da alínea c) do número anterior, no prazo de 15 dias.

4 — *(Revogado.)*

6.5. Junção de procedimentos (Artigo 4.º)

7 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente **pode optar** por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

8 - Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação da via pública é englobada no título aplicável à operação urbanística.

Nos demais casos continua a aplicar-se o procedimento regulamentarmente previsto de licença de ocupação da via pública, mas:

Artigo 40.º-A

Acompanhamento policial

Não pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas, mesmo quando as mesmas impliquem o corte da via pública.

6.6. No caso de loteamento sujeito a AIA - Artigo 119.º do RJUE

4 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151 -B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime de avaliação de impacto ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacto ambiental (AIA), o pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação prévia previamente ao pedido de AIA.

5 - As condições previstas na declaração de impacto ambiental (DIA), podem determinar a alteração ao projeto de operação urbanística sem necessidade de qualquer formalidade ou pedido adicional junto da câmara municipal, nas seguintes situações:

- a) Em caso de ter sido emitida DIA condicionalmente favorável;
- b) Quando tenha sido emitida decisão de conformidade condicionada do projeto de execução com a DIA, no caso de o procedimento de AIA ter sido realizado em fase de estudo prévio ou de anteprojecto.»

Desconhecimento do tipo de condições que são inscritas em AIA e que, em regra, necessitam de concretização e densificação / só pode valer nos casos em que não haja discricionariedade na definição da solução a adotar

6.7 O deferimento tácito no caso de licenciamento (maior celeridade, menor segurança)

- Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção (artigo 111.º do RJUE):

Artigo 130.º do CPA

- 1 - Existe deferimento tácito quando a lei ou regulamento determine que a ausência de notificação da decisão final sobre pretensão dirigida a órgão competente dentro do prazo legal **tem o valor de deferimento**.
 - 2 - Considera-se que há deferimento tácito se a notificação do ato não for expedida até ao primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo da decisão.
 - 3 - O prazo legal de produção de deferimento tácito suspende-se se o procedimento estiver parado por motivo imputável ao interessado e só se interrompe com a notificação de decisão expressa.
- O **deferimento tácito como um ato administrativo** ao qual se aplica o mesmo regime que ao ato administrativo expresso: pode ser revogado, anulado ou declarado nulo, mas apenas nas mesmas circunstâncias que em relação a um ato expresso – o deferimento tácito “forma-se” desde que estejam presentes os seus pressupostos, não sendo a validade (nulidade ou anulabilidade) um deles

Artigo 28.º-B do Decreto-Lei n.º 135/99: Certificação de deferimentos tácitos e de comunicação prévia com prazo sem pronúncia da entidade competente

Artigo aditado que entrou em vigor em 1 janeiro 2024

1 — Os interessados podem solicitar à entidade designada por despacho do membro do Governo responsável pela área da modernização administrativa a passagem de **certidão que ateste a ocorrência de qualquer deferimento tácito ou outro tipo de efeitos positivos associados à ausência de resposta das entidades competentes**, à luz do Código do Procedimento Administrativo ou de qualquer outra lei ou regulamento, independentemente da natureza da entidade competente para a prática do ato.

(...)

12 - O disposto no presente artigo não prejudica a possibilidade de declarar a nulidade, anular ou revogar o ato resultante de deferimento tácito, nos termos da lei.

A utilização dos edifícios

Artigo 62.º-A Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio

(i.e. sujeita a licença ou comunicação prévia)

1 - A utilização de edifício ou fração após a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:

- a) 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;
- b) As telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

2 - A entrega das telas finais destina-se a:

- a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
- b) Arquivo na câmara municipal.

3 - O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da documentação prevista no n.º

4 - A entrega da documentação não pode ser recusada nem indeferida, exceto se os documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos, devendo nesse caso, o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta. **E as situações em que o diretor técnico se recusa, no final a assinar o termo?**

Artigo 62.º-B Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística

prévia

1- A alteração da utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido **não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio**, deve ser objeto de **comunicação prévia com prazo.**

2 - A comunicação prévia com prazo prevista no número anterior destina-se a:

- a) Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) Demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

Artigo 62.º-C Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico

A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio por força do disposto na **alínea a) (não só!)** do n.º 1 do artigo 6.º está sujeita a comunicação prévia com prazo nos termos do artigo anterior. **Por exemplo, a reorganização interna do edificado que cria mais fogos.**

Artigo 63.º - Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia **ou não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio**

1 — A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia deve incluir **um termo de responsabilidade** que declare:

- a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

1 — O termo de responsabilidade previsto no número anterior pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

2 — O termo de responsabilidade é remetido previamente à utilização do edifício ou suas frações autónomas, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º -A, podendo ser utilizado o «Balcão do Empreendedor», para os pedidos relativos à instalação de estabelecimento.

3 — O termo de responsabilidade a que se refere o presente artigo consta de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

O Presidente da Câmara pode opor-se mandando realizar vistoria no prazo de 20 dias. Mas e se se violar frontalmente planos? Aplicação do artigo 11.º, n.º 2, alínea b)

Artigo 64.º

Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

1 — O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade prevista no artigo anterior, decorridos 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo para a realização de vistoria interior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 — O presidente da câmara municipal no prazo previsto no artigo anterior para a realização de vistoria, a efetuar nos termos do artigo anterior, deve declarar as seguintes situações:

- a) A submissão do termo de responsabilidade;
- b) Existirem indícios sérios de que o edifício ou as suas frações autónomas não são utilizados para a finalidade prevista no artigo anterior;

3 — *(Revogado)*

4 — *(Revogado)*

Artigo 65.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — As conclusões da vistoria são seguidas de declaração de que o edifício ou as suas frações autónomas não são utilizados para a sua fração ou imposição de obras de alteração de utilização.

5 — No caso da imposição de obras de alteração de utilização, a fração apenas pode ser utilizada para a finalidade prevista no artigo anterior, desde que seja requerida nova vistoria a requerer pelo proprietário ou possuidor legítimo, mediante requerimento.

6 — O prazo para a realização da nova vistoria não é superior a 30 dias.

Os títulos

Artigo 74.º Título da licença e da comunicação

1 - **prévia** As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

2 - A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade. [Artigo 34.º, n.º 2 do RJUE](#)

3 – [Revogado.]

4 - Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.
(mas pode ser exigido por execução fiscal)

5 - Sempre que haja lugar à prestação de caução, o interessado é notificado desse dever, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento.

6 - Sempre que a notificação a que se refere o número anterior não tenha lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento.

E qual o título da utilização dos edifícios e frações? Diferença entre 62-A (isenção) e 62.º-B e C

Como articular com o artigo 21.º? “Todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de construção e ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efetuadas ao recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas.”

4. Simplificação nas transações

- Na realização de escrituras públicas que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escrivão, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção (artigo 19.º do Decreto-Lei autorizado)
- Concomitante revogação do Decreto-Lei n.º 281/99 (Estabelece a disciplina aplicável à exigência de apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos) e do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004 de 25 de março. (ficha técnica da construção)

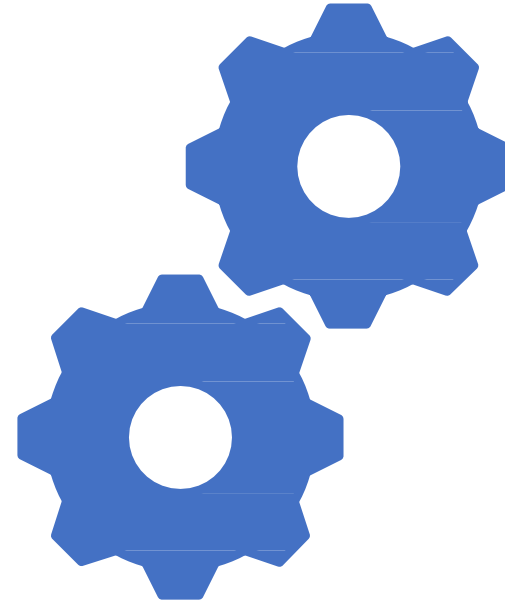
Algumas normas soltas (e algumas dúvidas)

- **Artigo 54.º, n.º 8** - Não existe a obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado referidas no artigo 7.º (**mas, atenção, a caução não é para garantir a CM mas para garantir 3.ºs adquirentes dos lotes**)
- **Artigo 56.º** Execução por fases das obras de urbanização
 - 7 - Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.*
- **Artigo 58.º**, (não se altera concomitantemente o artigo 53.º quanto às obras de urbanização)
 - 5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, salvo o disposto nos números seguintes. 6 - (Revogado.)*
 - 7 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ainda ser prorrogado em consequência da alteração da licença, bem como da apresentação de alteração aos projetos apresentados com a comunicação prévia.*
- **Artigo 97.º, n.º 4** - O livro de obras não é um elemento instrutório do pedido ou comunicação 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. Apenas parece poder ser consultado no âmbito de fiscalizações municipais.

Implicações na caducidade

- O que é que cai da caducidade?
 - N.º 1 alínea a) ajustamento necessário
 - N.º 1, alínea b) ajustamento necessário
 - N.º 1, alínea c) – caem as caducidades relativas às obras de edificação porque a prorrogação parece não ter limites, sendo que será a ausência de prorrogação que marcará a cessação da eficácia do título
 - N.º 2 – ajustamento necessário
 - N.º 3 e 4 (mantém-se)
- Deixa de haver cassação (que era um ato de execução –artigo 79.º)

7. Direito à habitação



Direito à habitação – áreas disponíveis

- Artigo 43.º e 44.º que passa a integrar áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível
- Dúvidas
 - Parâmetros de dimensionamento para essas áreas?
 - Em que momento integram o domínio municipal? – **com a emissão da licença** ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º **através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano** em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção **antes do início dos trabalhos**, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município).
 - Nos casos previstos no n.º 4 (compensações “por não cedência) o pagamento só se torna devido quando forem efetuadas as obras de urbanização. (n.º 6) **Norma absolutamente espúria, pois se forem cedidos terrenos eles ingressam logo na esfera municipal, mas se forem compensações elas só são pagas com as obras de urbanização (e por cada fase?), o que significa um maior risco do Município na aceitação de compensações.**
 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previsto no n.º 4, apenas deve ser realizado após interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção. **Isto é para que as compensações sejam pagas por quem executar a operação e não o promotor inicial? Então cada um só paga a parte relativa ao seu “lote”? Não faz sentido algum: as entidades públicas deveriam dar o exemplo!**

- Artigo 46.º e 47.º (acordos de cooperação e contratos de concessão de uso domínio municipal) podem ser também celebrados com as **previstas no artigo 7.º**, cidades

Aditamento ao Código Civil

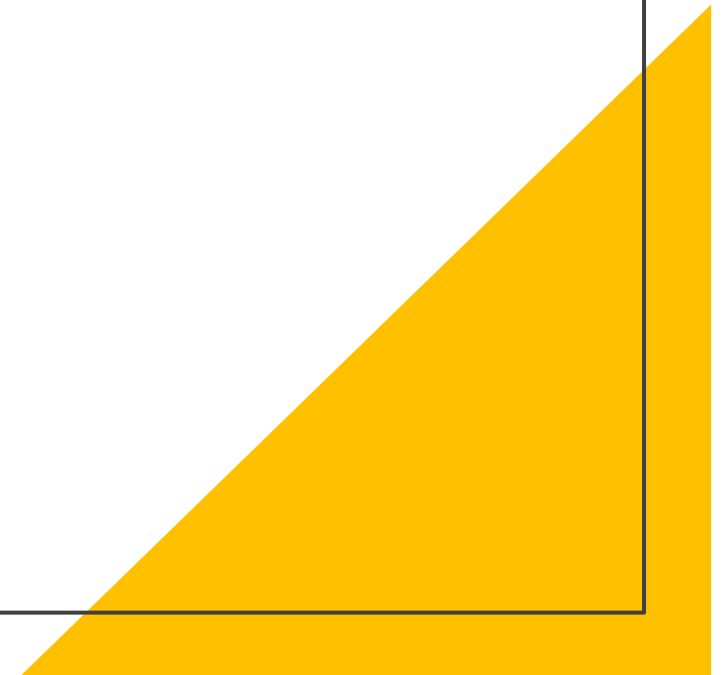
Artigo 1422.º-B

- 1 - **A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação**, não carece de autorização dos restantes condóminos.
- 2 - Nos casos previstos nos números anteriores, **cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da Câmara Municipal**, o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- 3 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.»

Nos demais casos (outros usos ou usos habitacionais mas resultantes de reorganização interna do prédio) e se tratar de uma comunicação prévia com prazo, o Município terá de exigir o requisito da legitimidade ao abrigo do Código Civil.

II.

**Lei de Bases do solo,
ordenamento do território e
urbanismo (Lei n.º 31/2014)**



Artigo 10.º

- b) ‘Solo urbano’, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial **ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.**

Artigo 10.º-A Solo urbano

Para efeitos da presente lei, mantêm a classificação como solo urbano os terrenos que **cumulativamente:**

- a) Ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
- b) Sejam propriedade exclusivamente pública; **significa que tem de os adquirir antes? Ou podem constituir reservas de solo?**
- c) O uso predominante previsto seja o habitacional; e
- d) A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.»

Habitação

- **Artigo 14.º - deveres dos proprietários**- Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município;
- **Artigo 18.º A reserva de solo:** para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou ao incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos.
- **Artigo 19.º (estruturação da propriedade)** - Localizar adequadamente as áreas necessárias à implantação de infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, designadamente as áreas de cedência obrigatória.

Habitação

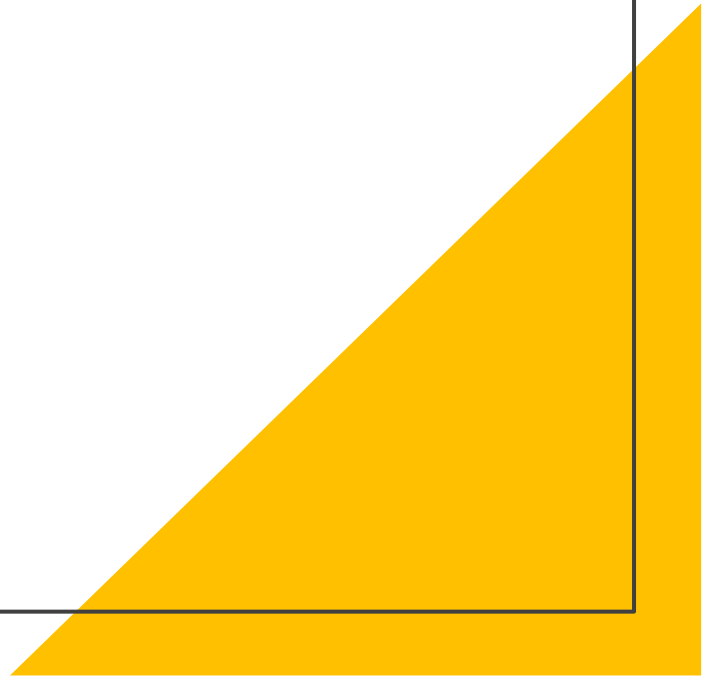
Artigo 22.º Exceção à caducidade do regime de uso do solos em caso de cessação de restrições ou servidões...

- Nos casos em que o uso se destine a habitação, desde que a propriedade do solo seja exclusivamente pública - situação em que se presume (**sem necessidade de alteração ao plano**) a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa. **E se o regime das parcelas confinantes não for o habitacional?**
- A câmara municipal territorialmente competente pode opor-se à presunção referida no número anterior, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, designadamente:
 - Ruído;
 - Estacionamento;
 - Sistemas de mobilidade existentes;
 - Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.

Habitação

- **Artigo 29.º direito de preferência** também para a promoção de habitação pública ou a custos controlados. **Como se concretiza? Ligação com a LBH (não parece abranger arrendamento acessível)**
- **Artigo 65.º objetivos da redistribuição de benefícios e encargos:** Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- **Artigo 66.º tipos de distribuição de benefícios e encargos:** Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, **habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível**, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

III. RJGT



• Artigo 15.º Alteração ao RJIGT

- artigo 21.º (reserva de solo),
- artigos 62.º, 63.º (planos intermunicipais),
- artigo 72.º (reclassificação de solo rústico para urbano),
- artigo 75.º (planos municipais),
- artigos 84.º, 86.º (acompanhamento de PDM e PU/PP), eliminação de um acompanhamento que já era facultativo significa que passa a ser proibido? eliminação da concertação, verdadeira restrição ao diálogo e à
- artigo 92.º (prazo da conclusão após aprovação na AM)
- artigo 96.º (PDM),
- artigo 119.º (Alteração),
- artigo 123.º (Alteração simplificada),
- artigo 148.º (Unidades de execução),
- artigo 154.º (reserva de solo)
- artigo 162.º (estruturação da propriedade),
- artigo 164.º (reparcelamento) e
- artigo 182.º (área de codificação média)

A reclassificação (de solos classificados de acordo com os novos critérios - artigo 72.º)

- Para projetos urbanos (de urbanização e edificação) – n.ºs 1 a 5 do artigo 72.º
- Exclusivamente para a execução de infraestruturas e de utilização coletiva – apenas os n.ºs 1 a 3 e 6 do artigo 72.º ou 72.º.º A e 72.º-
- A reclassificação para instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio”, na contiguidade do solo urbano. n.º 7 e 8 (com remissão para o 1 e ou 72.º.º A e 72.º-B

Artigo 72.º

4 - A reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, ou através dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos artigos seguintes.

5 - O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.

6 - A reclassificação do solo que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.os 1 e 3 e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previstos nos artigos 72.º-A e 72.º-B, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.

7 - A reclassificação do solo que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.os 1 a 3, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

Classificação e reclassificação do solos

- Novos artigos 72.º-A e 72.º-B: simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados;

Procedimento simplificado de reclassificação dos solos

1 — Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente:

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

2 — A proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:

- a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;
- b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º

3 — A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

4 — Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.

5 — A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º

6 — A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial.

7 — A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação a que se refere o n.º 5 determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano.

8 — O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.

9 — O procedimento previsto no presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em:

- a) Estratégia local de habitação;
- b) Carta municipal de habitação; ou
- c) Bolsa de habitação.

Um processo de alteração de um plano por fora de um procedimento de planeamento

Artigo 9.º, n.º 1 da LB - O uso do solo realiza-se no âmbito dos limites previstos na Constituição, na lei, **nos planos territoriais** de âmbito intermunicipal ou municipal em vigor e em conformidade com a respetiva classificação e qualificação.

Artigo 72.º-B

Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional

1 — A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que a finalidade prevista seja habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o solo esteja situado na contiguidade de solo urbano, é efetuada através do procedimento de alteração simplificada consagrado no artigo 123.º, dispensando-se os elementos previstos no n.º 3 do artigo 72.º, desde que a respetiva fundamentação conste:

a) De Estratégia Local de Habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual; ou

b) De uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

2 — À alteração simplificada prevista no número anterior não é aplicável o disposto no n.º 6 do artigo 123.º, sem prejuízo da conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e da compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes.»

Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional (artigo 18.º do Decreto-lei n.º 10/2024)

- A compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através do regime simplificado previsto nos n.ºs 8 e seguintes do artigo 123.º do Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.