

Avaliação preliminar das principais medidas do
SIMPLEX Urbanismo e Ordenamento do Território
que constam do DL 10/2024, de 8/1,
no âmbito da audição do Governo à APU

11/6/2024

Índice

Nota prévia sobre o inquérito de avaliação e comentários aos resultados	5
Parte I - Resultados da avaliação preliminar das principais medidas que constam do DL 10/2024 e comentários com hipóteses de trabalho para aprofundamento	6
Quadro resumo da avaliação das medidas (em termos gerais)	7
1. Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios;.....	10
2. Eliminação da necessidade de obter algumas licenças, criando novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia	12
3. Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual; 12	
4. Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.....	13
5. Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados	14
6. Adoção de uma comunicação prévia com prazo de 20 dias, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo	15
7. Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano..	16
8. 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.....	16
9. 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	17
10. Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento	17
11. 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	18
12. A Administração Pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento	18
13. 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	19

14. 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..... 19
15. Determinação de que não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural relativamente aos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:..... 20
16. Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling* (BIM) 22
17. 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, seridões 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.) 23
18. Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei..... 24
19. 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 e 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* 25
20. Revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026 26
21. 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 27
22. 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 28
23. 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 28
24. Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas 29
25. Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra 29

26.	Obrigações 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.....	30
27.	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.....	30
28.	Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados	31
29.	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	34
30.	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	35
Parte II – Outras medidas que constam do DL 10/2024 e que devem ser alteradas.....		36
	LBGPPSOTU.....	36
	RJUE	37
Parte III – Para além das medidas que constam no DL 10/2024: outras a ponderar.....		39
	LBGPPSOTU.....	39
	RJIGT	40
	RJUE	42
	Fiscalidade	43

Nota prévia sobre o inquérito de avaliação e comentários aos resultados

Tendo em conta o número de respostas obtidas e a dimensão do universo de sócios, este inquérito sobre a opinião dos sócios da APU apresenta um grau de confiança de 90% e uma margem de erro cerca de 11%.

O questionário foi disponibilizado em formulário eletrónico enviado a todos os sócios da APU para preenchimento *on line* na plataforma *Google Forms*.

As respostas foram recebidas entre os dias 30/5/2024 e 4/6/2024, decorridos cerca de 5 meses da publicação do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, que aprova as medidas do programa SIMPLEX Urbanismo e Ordenamento do Território.

Relativamente aos comentários aos resultados estatísticos das respostas, as melhorias propostas para ponderação constituem hipóteses de trabalho apresentadas por membros da APU, a aprofundar e a debater subsequentemente no contexto de grupo de trabalho no âmbito da APU, e cujas conclusões serão oportuna e brevemente remetidas ao Governo.

Adicionalmente, nas respostas abertas procurou-se uma sistematização do seu sentido dominante, tendo ainda como referencial o que tem resultado dos debates promovidos pela APU sobre o enquadramento legal do urbanismo e ordenamento do território, bem como sobre a sua prática, nomeadamente através das “Conversas com Urbanistas” que se têm realizado mensalmente desde há 3 anos, transmitidas *on line* e que estão disponíveis no canal do Youtube. Pode ser consultado no URL seguinte:

<https://www.youtube.com/channel/UC7RtzMf7H-sXxQpH1twvISQ>

Data de envio do questionário para os membros: 30/5/2024.

Respostas enviadas até final de 3/6/2024.

Atividade profissional dos respondentes:



Parte I - Resultados da avaliação preliminar das principais medidas que constam do DL 10/2024 e comentários com hipóteses de trabalho para aprofundamento

Quadro resumo da avaliação das medidas (em termos gerais)

Medidas	Opinião dominante
1- Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios;	!
2- Eliminação da necessidade de obter algumas licenças, criando novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia;	!
3- Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual;	✓
4- Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas;	✗
5- Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados;	✗
6- Adoção de uma comunicação prévia com prazo de 20 dias, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo;	!
7- Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano;	✓
8- 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;	✓
9- 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;	✓
10- Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento;	✓
11- 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; e	!
12- A Administração Pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento;	✓
13- 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;	✓
14- 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;	✓

Medidas	Opinião dominante
15- Determinação de que não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural relativamente aos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:	!
i) Se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacte no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;	✓
ii) Se trate de obras de conservação no exterior; e	✓
iii) Relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano;	✗
16- Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM);	✓
17- 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.);	✓
18- Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei;	✓
19- 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 bidês 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;	✓
20- Revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026;	✓
21- 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;	✓
22- 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;	✓
23- 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;	✓
24- Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas;	✓

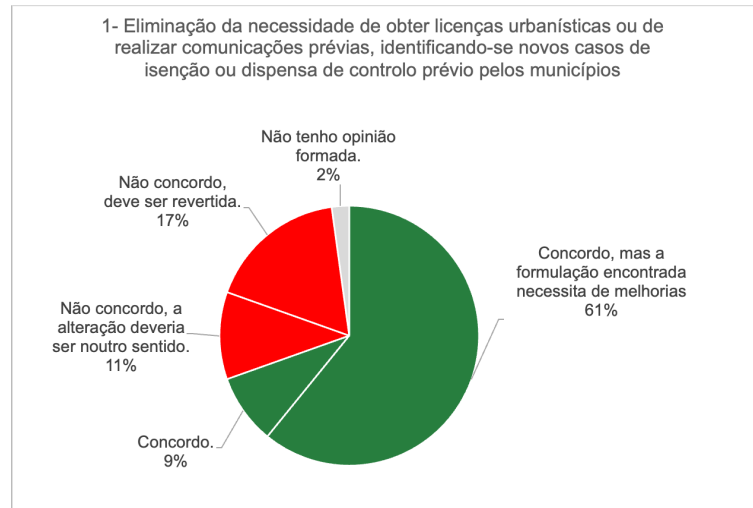
Medidas	Opinião dominante
25- Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra;	!
26- Obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias;	✓
27- 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;	!
28- Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados;	!
29- 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;	!
30- 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.	!

Legenda:		Nº medidas
Concordo.	✓	20
Concordo, mas a formulação encontrada necessita de melhorias.	!	10
Não concordo...	✗	3

Comentários:

- Das 33 medidas objeto de avaliação em termos gerais (pois algumas delas traduzem-se na alteração de várias normas), **conclui-se que há uma apreciação geral de concordância em 20 delas, em 10 das medidas existe concordância, mas prevalece a indicação de necessidade de melhorar a solução encontrada no DL 10/2024, e 3 medidas mereceram discordância geral**, seja porque a medida deveria corresponder a uma alteração noutro sentido, seja porque se considera que deveria ser revertida.
- Na análise medida a medida: **mesmo quando a opinião dominante é de concordância geral, evidencia-se nas respostas a necessidade de aperfeiçoamentos em quase todas as medidas, com maior ou menor intensidade**, o que suscita uma reflexão sobre as razões que levaram os urbanistas a esta avaliação, e a uma apreciação mais em concreto de propostas de redação para os diplomas em causa.

1. Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios;



Comentários:

1. 70% dos respondentes concordam na generalidade com esta medida, não obstante, 61% considera que a formulação encontrada carece de melhorias.
2. Melhorias a ponderar quanto às isenções objetivas de controle prévio:
 - a) Quanto ao pedido de informação prévia é necessário debater e aprofundar as vantagens e desvantagens pelo menos das duas seguintes hipóteses, sendo claro que há melhorias relevantes a introduzir:
 - i. Eliminar a informação prévia (PIP) como fundamento para a dispensa de controlo prévio, por revogação da alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, dado que a figura não foi criada para o efeito, não tem forma prevista para promover o pagamento de taxas ou realizar cedências, não está coordenada com outras exigências legais, como a discussão pública e a avaliação de impacto ambiental.
 - ii. Não eliminar a figura e os efeitos do PIP mas sim reformular os seus termos:
 - Depende de restringir ou não as situações de licença e de comunicação prévia (ou não). Isto porque, os moldes em que se apresenta hoje corresponde praticamente ao projeto de arquitetura e especialidades e ao projeto de loteamento e de execução (com a diferença que aqui os projetos das especialidades nem depositados são. Quanto às taxas e às cedências e contrato de urbanização, a portaria 74-B/2024, veio resolver o assunto, podendo esta solução passar para a lei para ser mais clara:
 - A operação de loteamento prevê a cedência à Câmara Municipal, para integração no domínio municipal, ... (l) de terreno destinado a ... (m), conforme planta que constitui o anexo. Pela dispensa, total ou parcial, de cedências para as finalidades previstas no artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, será devida uma compensação ao município, nos termos definidos em regulamento municipal (n). A operação exige a execução de obras de

urbanização (o), as quais justificam a celebração de contrato de urbanização (p) e a prestação de caução a que se refere o artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual. A realização da operação está ainda sujeita ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, nos termos definidos em regulamento municipal.

- b) **Eliminar as obras de reconstrução na isenção de controle prévio**, dado que a reconstrução não está limitada a refazer o preexistente e deve corresponder, para todos os efeitos a uma obra de construção. Não faz sentido atribuir uma isenção a obras de reconstrução que podem mudar tudo, quando as obras de alteração exterior estão sujeitas a comunicação prévia.

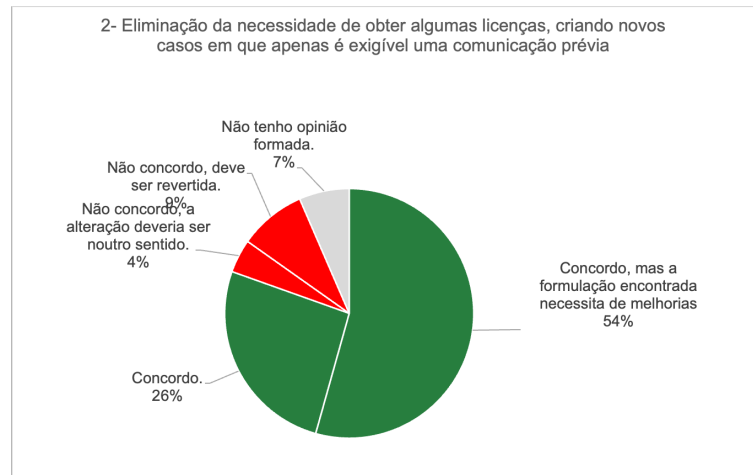
3. **Melhorias a ponderar quanto às isenções subjetivas de controle prévio:**

- a) O artigo 7.º do RJUE foi “invadido” inexplicavelmente por isenções atribuídas, não em razão da pessoa que os promove, mas do interesse público da operação.
- b) Não é essa a matriz do artigo 7.º, sendo que o mérito da operação, do ponto de vista do seu interesse público, não justifica que não tenha controlo, até, muitas vezes, pelo contrário, poderá justificar um controlo acrescido. Veja-se, por exemplo, o caso dos equipamentos coletivos que vão ser utilizados pelo público e cujas condições de construção e de segurança carecem de ser atestadas.
- c) Sugere-se, assim, nesta linha de raciocínio uma reaproximação à versão do artigo 7.º do RJUE anterior ao Simplex.
- d) Será de eliminar da alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º, a expressão “operações de loteamento” porque são operações urbanísticas.

4. **Outras afinações a ponderar:**

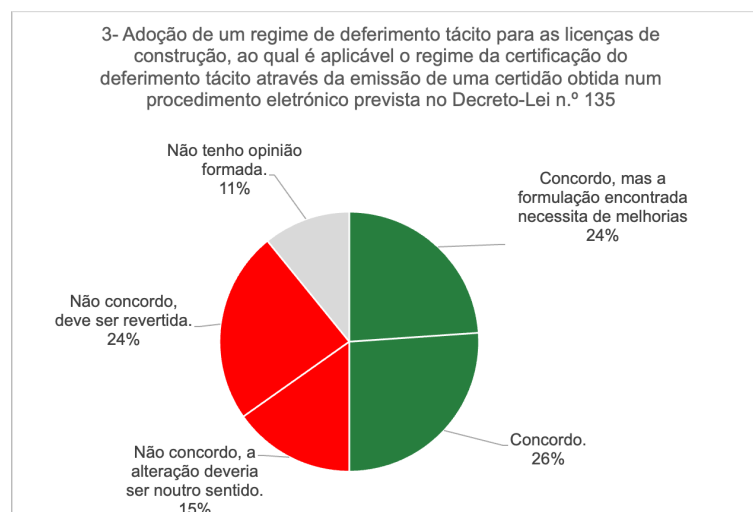
- a) Em qualquer caso a alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE inclui operações que já constam da alínea e);
- b) Na alínea g) n.º 1 do artigo 6.º do RJUE é preciso corrigir a remissão para o artigo 27.º do DL 140/2009 está incorreta, pois este artigo refere-se a bens móveis.

2. Eliminação da necessidade de obter algumas licenças, criando novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia



Comentários:

1. 80% dos respondentes concordam na generalidade com esta medida, dos quais 26% consideram que há melhorias a introduzir.
 2. De entre as melhorias a ponderar, considerar uniformizar, nos n.ºs 2 e 4, do artigo 4.º do RJUE, o conteúdo necessário do plano de pormenor ou unidade de execução que permite dispensar o licenciamento do loteamento ou das obras de construção, alteração ou ampliação e incluir outros parâmetros nesse conteúdo, nomeadamente a área de construção.
- ### 3. Adoção de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico prevista no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual;



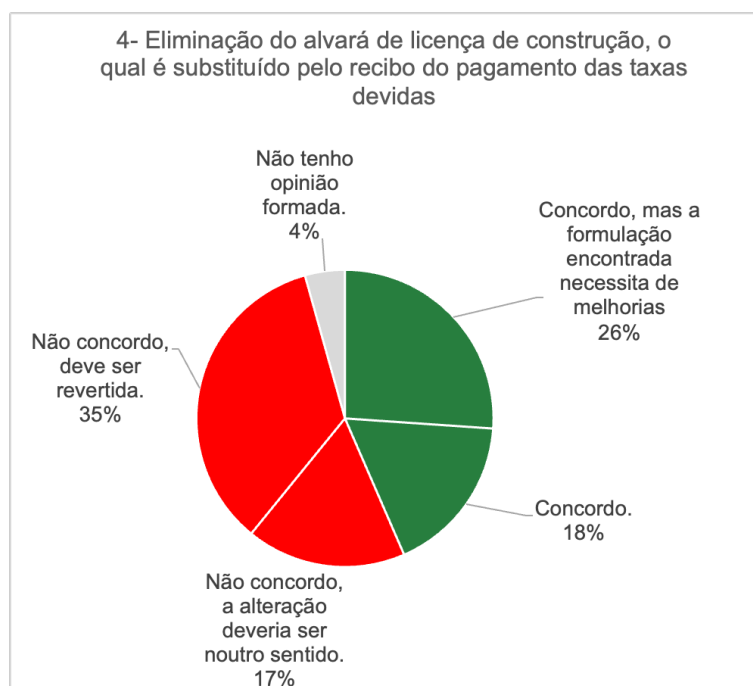
Comentários:

1. 50% dos respondentes concorda na generalidade com esta medida, dos quais 24% considera serem necessárias melhorias. 39% discorda na generalidade.

2. Identificam-se as seguintes **melhorias a ponderar**:

- a) **Assegurar a coerência de prazos intercalares do procedimento (nomeadamente, saneamento liminar, consultas, discussão pública) com os prazos globais e de formação do deferimento tácito, devendo ser expresso que todos os prazos se contam em dias úteis para evitar interpretações divergentes;**
- b) **A este propósito, salienta-se, contudo, a necessidade de eliminar a previsão, no artigo 74.º, n.º 4, de o pagamento das taxas não ser condição de eficácia da licença em caso de deferimento tácito, que resulta incompreensível, atento que as taxas também são devidas nessa situação;**
- c) **Assegurar a interoperabilidade, e a adequação do fluxo do procedimento, entre o sistema informático que emite a certidão de deferimento tácito e a PEPU (Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos, ou sistemas de gestão documental municipais enquanto não estiver disponível a PEPU), evitando riscos de litigância que poderão vir a envolver a AMA relativamente a reclamações de recusa do reconhecimento do ato tácito.**

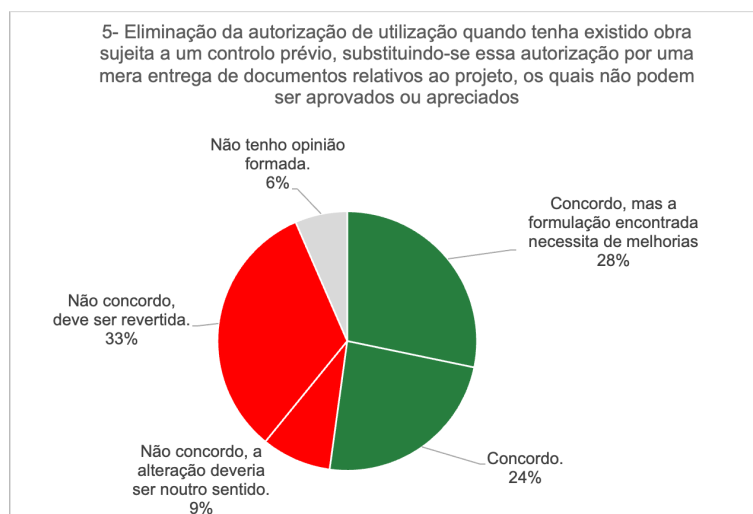
4. **Eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas**



Comentários:

1. **52% dos respondentes discorda na generalidade desta medida e 26% dos que estão de acordo consideram ser necessárias melhorias. Trata-se de uma medida com elevada controvérsia e que divide opiniões, requerendo uma discussão mais aprofundada e em concreto sobre as normas em causa de modo a eliminar os inconvenientes que existem na sua versão atual.**

2. Consideramos que os respondentes que concordam na generalidade com esta medida se referem provavelmente, e em grande parte, à eliminação do procedimento para obtenção do alvará, e não à eliminação do alvará propriamente dito.
3. Relativamente às **melhorias a ponderar** consideramos que:
 - a) Devem ser repostas as disposições que previam a emissão de alvará de licença, o que contribui, de forma significativa, para a segurança jurídica e nunca esteve no caminho crítico dos procedimentos a observar;
 - b) A emissão do alvará deve ser automática através da PEPU, e enquanto não houver PEPU (que apenas se prevê estar em funcionamento em 2026) o alvará deve ser emitido oficiosamente pelo município (sem necessidade de um procedimento autónomo associado), não devendo estar sujeito a requerimento para a sua emissão (tal como passou a ser a emissão do recibo de pagamento de taxas), no momento em que estejam praticados os atos de deferimento do controle prévio, e submetidos eletronicamente todos os documentos necessários à sua emissão, bem como o pagamento de taxas.
5. **Eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados**

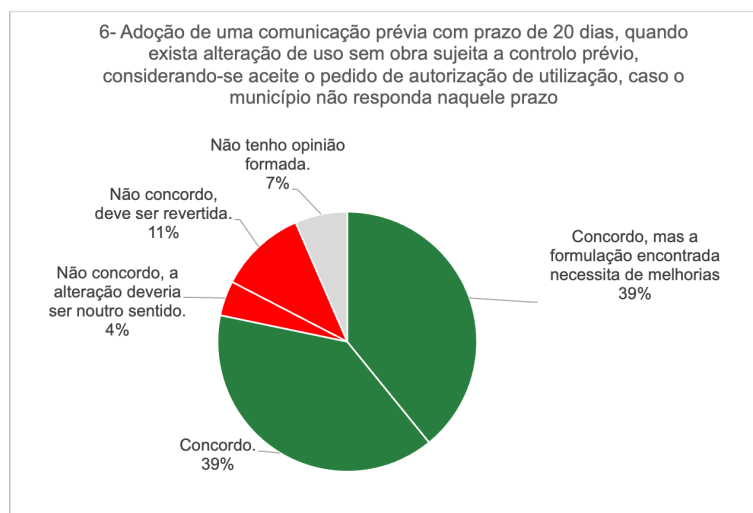


Comentários:

1. 52% dos respondentes estão de acordo na generalidade com esta medida, no entanto a percentagem que não concorda (42%) é significativa, requerendo um aprofundamento e discussão de melhorias concretas para aproveitar o sentido positivo que foi reconhecido e eliminar os riscos gerados com a redação atual. Vários setores profissionais ligados ao urbanismo, construção e imobiliário apontam riscos para a inexistência de uma certificação de conformidade dos imóveis com normas urbanísticas
2. No âmbito das **melhorias a ponderar** referimos o seguinte:
 - a) Eventualmente a evolução deveria ter sido mais no sentido de **converter a autorização de utilização numa certificação de conformidade para a utilização**, em vez de ser simplesmente eliminada a autorização de utilização.

- b) A existência de uma **certificação de conformidade para a utilização, acompanhada de relatório com evidenciação fática do cumprimento dos requisitos**, poderia ser emitida por qualquer técnico habilitado para a elaboração de projetos de arquitetura ou de engenharia civil, inscrito nas respetivas ordens profissionais.
- c) A emissão de certidão de conformidade para a utilização seria **submetida na PEPU para mero depósito e arquivo** (não estando sujeita a apreciação, poderá ser sindicada no âmbito do controle sucessivo pela fiscalização municipal), sendo ainda **averbada à respetiva certidão de registo predial do prédio ou fração** de modo a garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários e simultaneamente estaria eliminado o procedimento administrativo para requerer a emissão de autorização de utilização.
- d) Deve manter-se a exigibilidade de apresentação, ou acesso eletrónico, a certidão de conformidade do imóvel, ou suas frações, para a utilização em causa para a realização de negócios jurídicos de compra e venda.

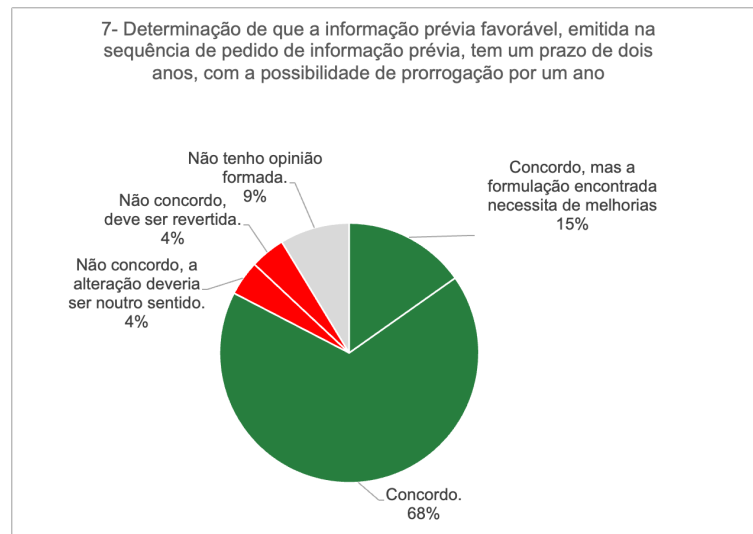
6. Adoção de uma comunicação prévia com prazo de 20 dias, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo



Comentários:

1. **78% dos respondentes concorda na generalidade com esta medida.** 49% considera que são necessárias melhorias.
2. Neste sentido remetemos para as propostas a ponderar referidas na questão anterior, essencialmente na parte em que a autorização de utilização possa evoluir para uma certificação de conformidade.

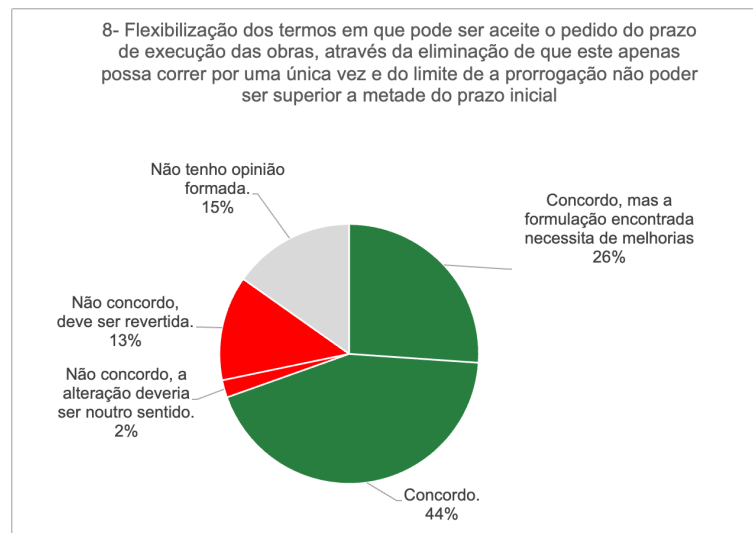
7. Determinação de que a informação prévia favorável, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um prazo de dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano



Comentários:

1. Esta medida reúne grande consenso, 83% dos inquiridos concorda na generalidade e 15% destes refere a necessidade de melhorias.

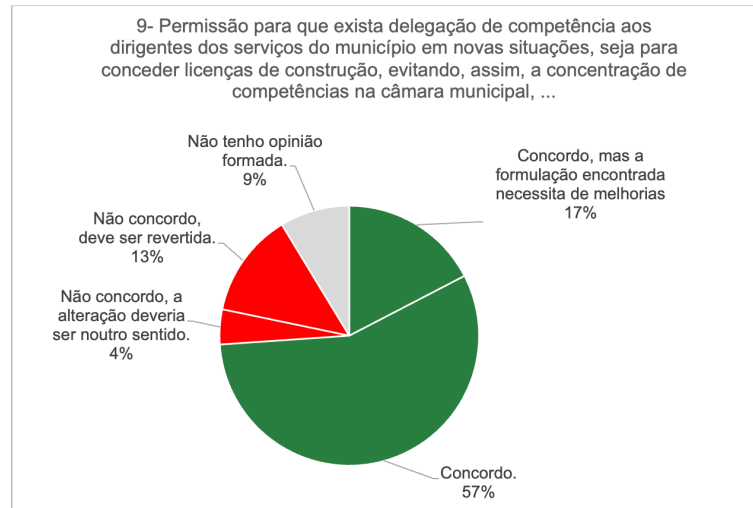
8. Flexibilização dos termos em que pode ser aceite o pedido do prazo de execução das obras, através da eliminação de que este apenas possa correr por uma única vez e do limite de a prorrogação não poder ser superior a metade do prazo inicial



Comentários:

1. Esta medida reúne um elevado nível de concordância, com 70% dos inquiridos com uma posição favorável na generalidade e 26% destes refere a necessidade de melhorias.
3. Poderão ser exploradas propostas de melhoria que evitem a eternização da duração da obra e da validade do respetivo título de execução, apenas admissível em situações excecionais, tipificadas na lei. Esta matéria requer algum aprofundamento adicional.

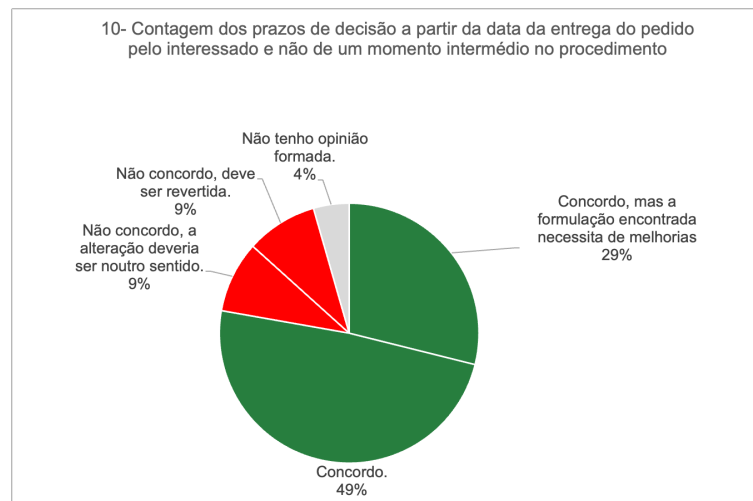
9. Permissão para que exista delegação de competência aos dirigentes dos serviços do município em novas situações, seja para conceder licenças de construção, evitando, assim, a concentração de competências na câmara municipal, no presidente da câmara municipal ou no vereador com o pelouro respetivo



Comentários:

1. Esta medida reúne grande apoio, 74% dos inquiridos concorda na generalidade e 17% destes refere a necessidade de melhorias.

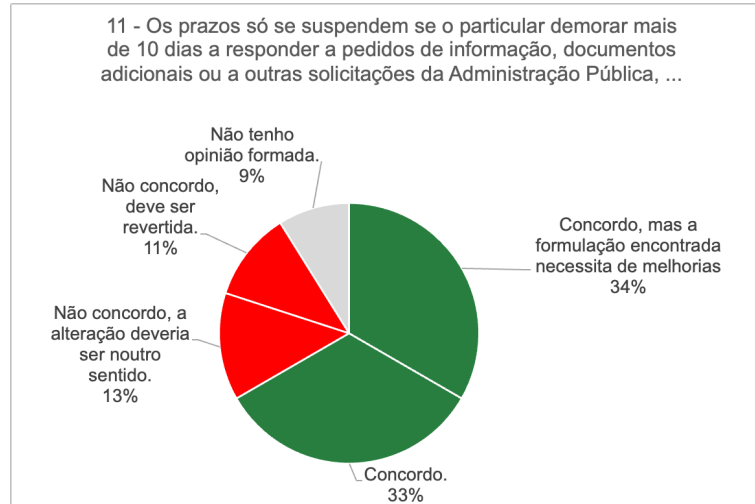
10. Contagem dos prazos de decisão a partir da data da entrega do pedido pelo interessado e não de um momento intermédio no procedimento



Comentários:

1. Esta medida reúne elevado apoio, 78% dos inquiridos concorda na generalidade e 29% destes refere a necessidade de melhorias.
2. No âmbito das melhorias a considerar deve ser verificada e acautelada a necessária coerência com os prazos para o deferimento tácito.

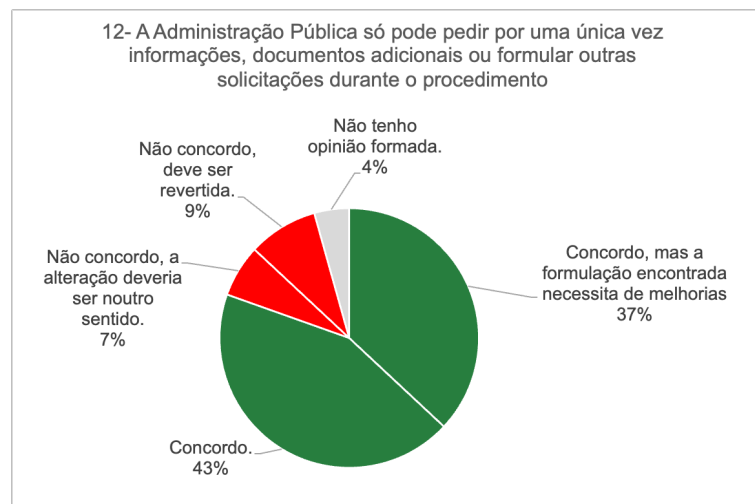
11. Os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública, pelo que, se a Administração Pública formular esses pedidos, os prazos de decisão não ficam automaticamente suspensos



Comentários:

1. Esta medida reúne apoio de 67% dos inquiridos, os quais concordam na generalidade, no entanto 34% destes referem a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase não estão identificadas propostas de melhoria.

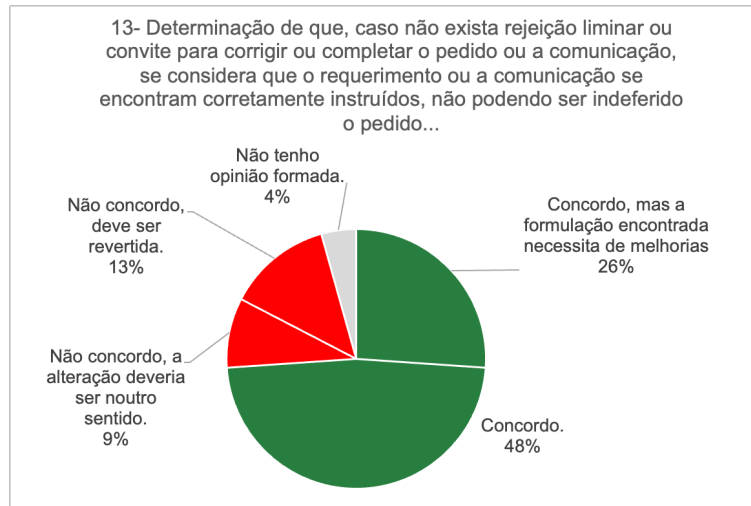
12. A Administração Pública só pode pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento



Comentários:

1. Esta medida reúne grande apoio com 80% dos inquiridos a concordam na generalidade, no entanto 37% destes referem a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase não estão identificadas propostas de melhoria.

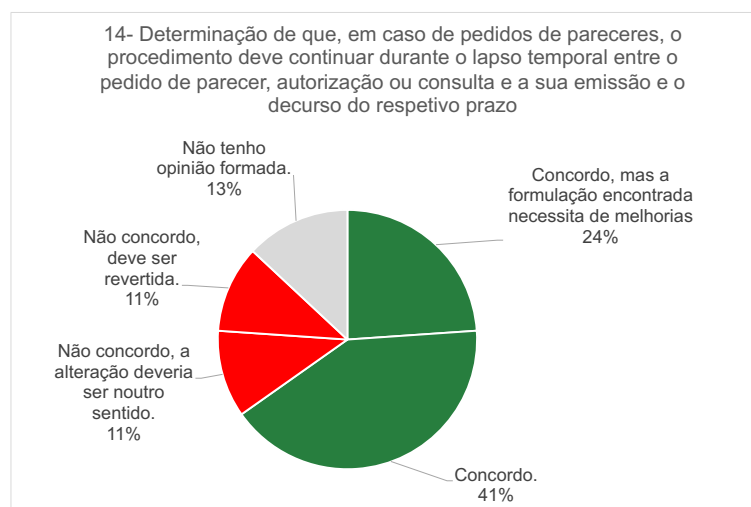
13. Determinação de que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, se considera que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução



Comentários:

1. Esta medida reúne grande apoio com 74% dos inquiridos a concordam na generalidade, no entanto 26% destes referem a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase não estão identificadas propostas de melhoria.

14. 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

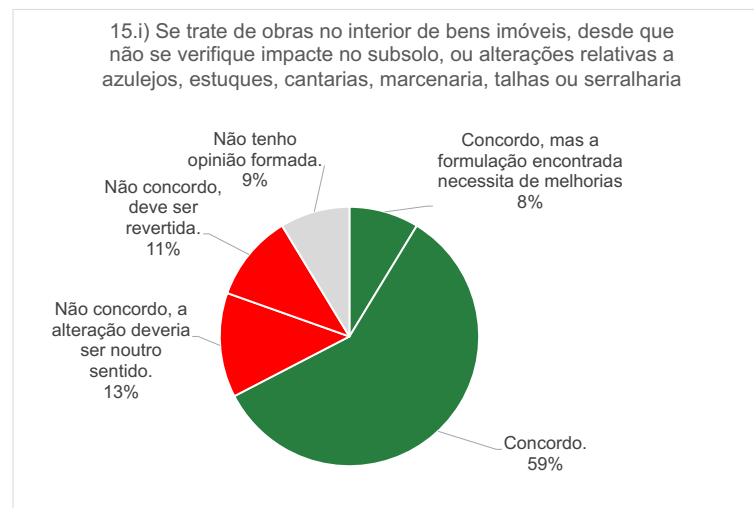


Comentários:

1. Esta medida reúne o apoio de 65% dos inquiridos, os quais concordam na generalidade, no entanto 24% destes referem a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase não estão identificadas propostas de melhoria.

15. Determinação de que não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural relativamente aos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:

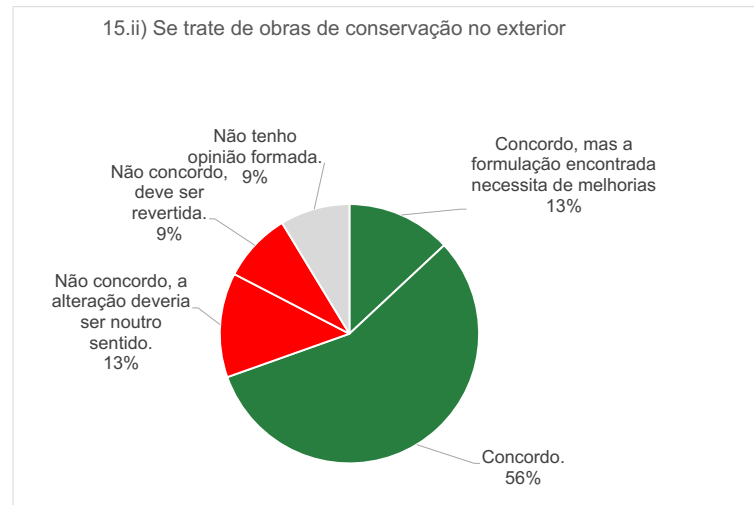
- i) Se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia



Comentários:

1. 66% dos inquiridos concorda na generalidade com esta medida, e apenas 8% destes referem a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase não identificamos propostas de melhoria.

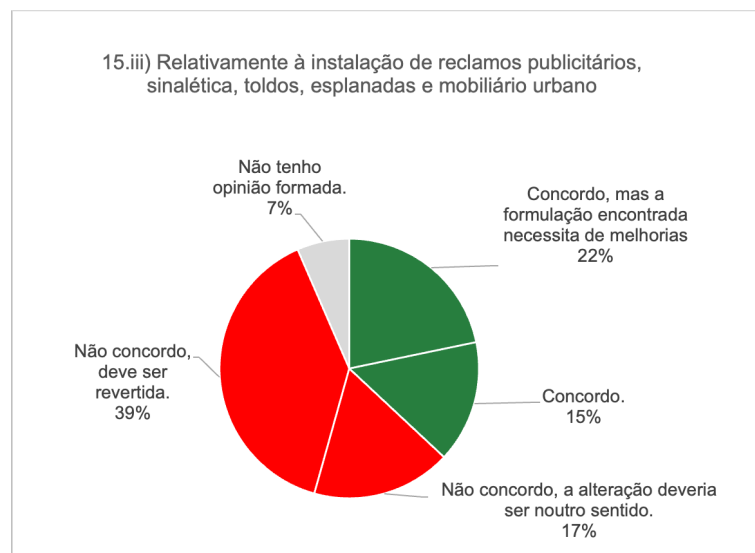
ii) Se trate de obras de conservação no exterior



Comentários:

1. 69% dos inquiridos concorda na generalidade com esta medida, e apenas 13% destes referem a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase não estão identificadas propostas de melhoria.

iii) Relativamente à instalação de reclus publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano

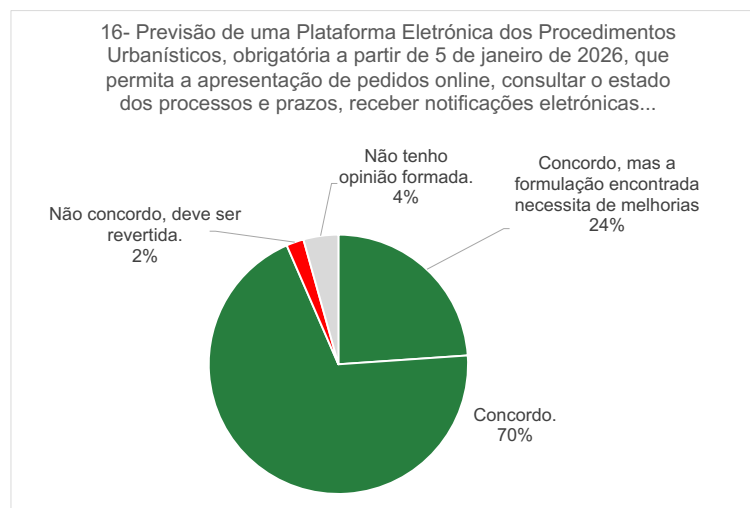


Comentários:

1. 56% dos inquiridos não concorda na generalidade com esta medida, havendo que considerar que 22% consideram que, apesar de concordarem, identificam a necessidade de melhorias.
2. Nesta fase gostaríamos de referir desde já as seguintes **propostas de melhoria para ponderação**:

- a) Só se deve considerar a dispensa de parecer quando os planos territoriais ou os atos normativos que classificam os imóveis sejam explícitos quanto às implicações de salvaguarda nas respetivas zonas de proteção no que diz respeito à aplicação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano nessa área.

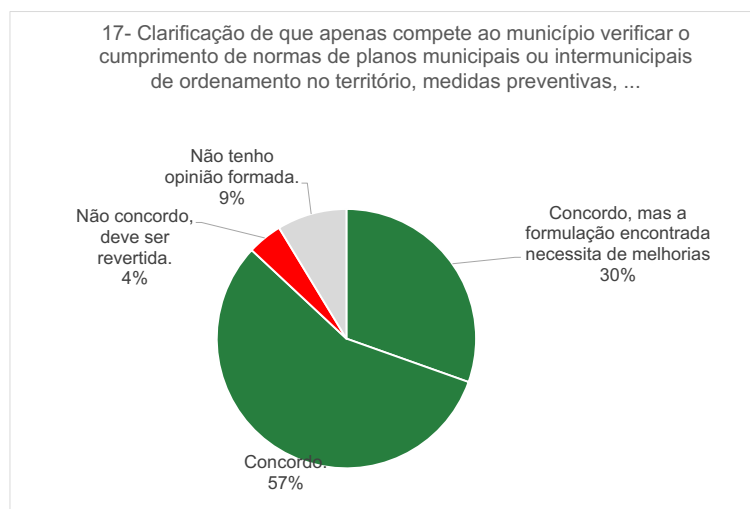
16. Previsão de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes e, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling* (BIM)



Comentários:

1. Trata-se de uma medida praticamente consensual com 94% dos inquiridos a concordar na generalidade com esta medida, dos quais 24% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. Nesta fase não estão identificadas propostas de melhoria, no entanto, atendo o impacto potencial da PEPU na transformação digital das entidades licenciadoras e na transparência dos procedimentos, **justifica-se um atento aprofundamento e acompanhamento sobre esta medida.**

17. 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 competendo, designadamente, apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.)



Comentários:

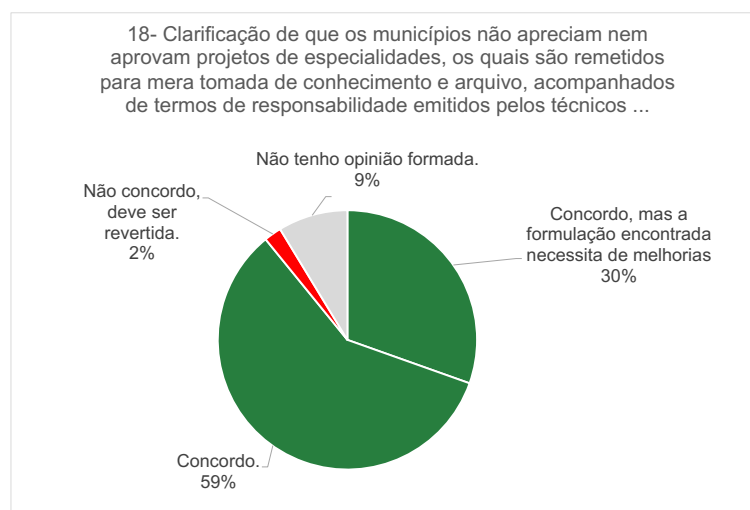
1. Trata-se de uma medida com muito elevada concordância geral, i.e. 87% dos inquiridos apoiam esta medida, dos quais 30% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. Consideramos que as melhorias a introduzir podem passar por ponderar:
 - a) Quando ao conteúdo da decisão:
 - i. Deve ser revisto o conteúdo da decisão de aprovação do projeto de arquitetura e sobretudo o que deve ser objeto do controlo das câmaras municipais, em sede de controlo preventivo ou sucessivo;
 - ii. Mesmo que se possa dispensar a análise de certos aspetos da edificação, numa fase de controlo prévio urbanístico, tal não significa que as câmaras municipais não tenham como atribuição a garantia do cumprimento das normas legais ou regulamentares envolvidas e não devam ser uma entidade fiscalizadora desse cumprimento, até porque se não forem elas, quem será?
 - iii. Assim, esta reponderação deve refletir-se não apenas sobre o artigo 20.º do RJUE, mas sobre a **definição clara da fiscalização sucessiva** que é devida por parte dos municípios.
 - iv. Paralelamente, sem prejuízo dos elementos instrutórios deverem ser definidos por lei e não poderem ser alterados por cada câmara municipal, deve ser permitido que os instrumentos de gestão territorial exijam os estudos técnicos que sejam necessários em cada situação concreta, como

era permitido anteriormente, sendo alterada a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

b) Quanto aos **projetos de especialidades**:

- i. No âmbito do Simplex, o licenciamento manteve uma fase de apresentação de projetos de especialidades, sem qualquer interesse ou resultado útil, uma vez que a lei, desde há muito tempo, que prevê que tais projetos não são apreciados pelas câmaras municipais;
 - ii. Esta fase do licenciamento pode ser eliminada, com vantagens evidentes para a simplificação processual que se pretende;
 - iii. O licenciamento só teria uma fase e uma decisão, a da aprovação do projeto de arquitetura, sendo os projetos das especialidades apresentados depois da decisão final do processo e como elementos indispensáveis a que tal decisão produza os seus efeitos, como aliás já ocorre com os demais elementos que são necessários para iniciar a obra.
- c) Ponderar como efetivar uma valorização e reforço de capacidade de fiscalização sucessiva dos municípios, com eventual apoio externo de peritos, laboratórios nacionais e associações profissionais, com dever de participação das entidades fiscalizadoras aos organismos com competência disciplinar e judicial.
- d) Confirmar se as ADUP e as ACP ainda têm enquadramento legal. Parece-nos que não.

18. Clarificação de que os municípios não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei

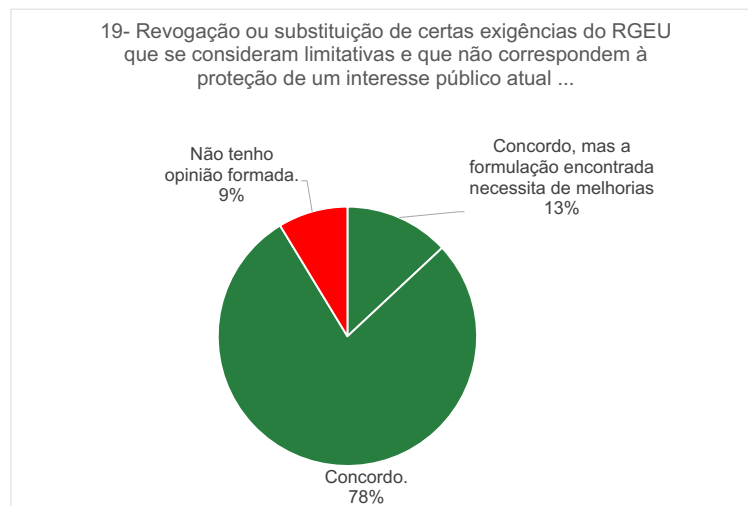


Comentários:

1. Trata-se de uma medida com muito elevada concordância geral, i.e. 89% dos inquiridos apoiam esta medida, dos quais 30% consideram ser necessário introduzir melhorias.

2. Neste sentido consideramos que pode ser dada uma maior extensão.
3. Consideramos que as melhorias a introduzir devem passar por **ponderar**:
 - a) Como efetivar uma valorização e reforço de capacidade de fiscalização sucessiva dos municípios, com eventual apoio externo de peritos, laboratórios nacionais e associações profissionais, com dever de participação das entidades fiscalizadoras aos organismos com competência disciplinar e judicial;
 - b) Ver comentários na questão anterior.

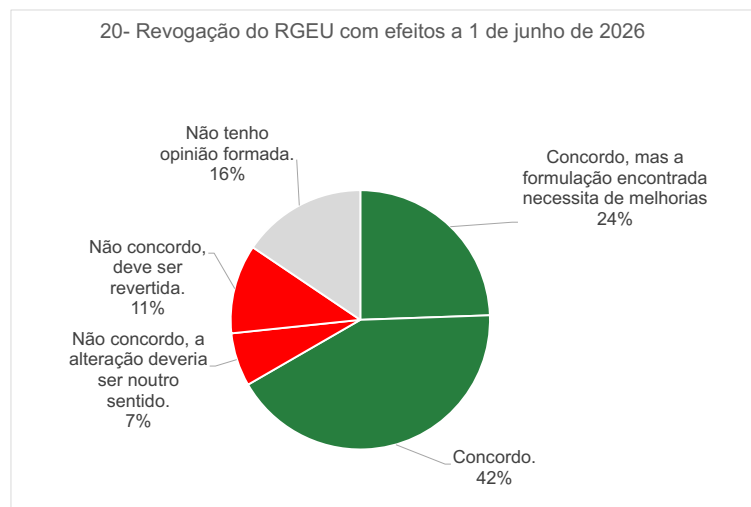
19. Revogação ou substituição de certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas e que não correspondem à proteção de um interesse público atual como, por exemplo, a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho, a possibilidade de que na 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*



Comentários:

1. Medida com elevado nível de concordância com 91% dos inquiridos apoiam esta medida, dos quais apenas 13% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. Não obstante a grande adesão a esta medida consideramos que há melhorias a ponderar:
 - a) É possível identificar mais algumas disposições do RGEU que poderiam com vantagem ser revogadas, ou alteradas, antes da revogação completa deste diploma, nomeadamente, dispensar a necessidade de prover uma área complementar às habitações, para além do dimensionamento mínimo de compartimentos, pois a conjugação com outros regulamentos, designadamente o de acessibilidade, permite acautelar os aspetos funcionais ou de segurança pertinentes, estimulando os projetistas a encontrar soluções de maior otimização que maximizem a área útil face à área bruta de construção, o que representa uma redução efetiva no custo e preço final da habitação, especialmente relevante para os agregados habitacionais de rendimentos baixos ou intermédios.

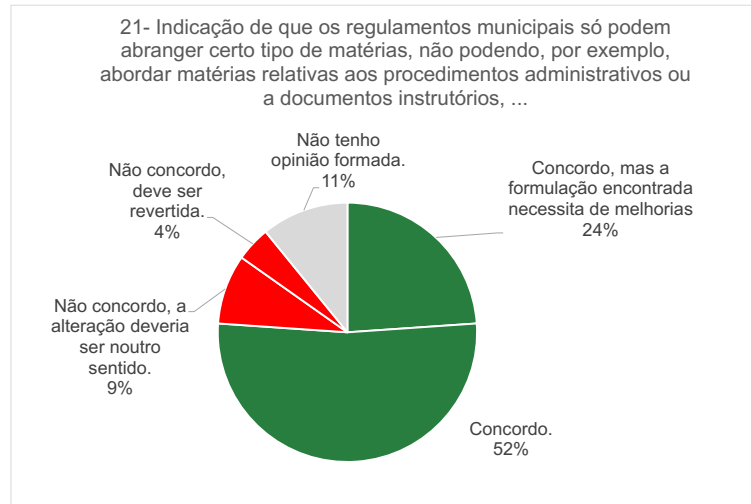
20. Revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026



Comentários:

1. **68% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 24% consideram ser necessário introduzir melhorias.**
2. No âmbito das **melhorias a ponderar** indicamos as seguintes:
 - a) Essencialmente quanto ao **regime de transição**, identifica-se a **necessidade de acautelar de forma mais adequada o modo e o tempo de incorporação do objeto do RGEU no código da construção, não se considerando adequado que sejam as associações profissionais a assumir essa responsabilidade em termos e condições completamente indeterminadas;**
 - b) A nova regulamentação incidente sobre as matérias que são objeto do RGEU devem **evoluir para objetivação de métricas de desempenho exigíveis à construção, evitando a prescrição em concreto de soluções técnicas**, permitindo que a evolução do conhecimento e tecnologia possa encontrar novas formas de cumprir os mesmos objetivos ao longo do tempo;
 - c) Sugere-se que seja realizado um *“benchmark”* sobre códigos da construção mais recentes a nível europeu, para além do caso espanhol;
 - d) Algumas normas do RGEU, nomeadamente as que têm efeitos nas implantações das construções, através dos afastamentos, ao deixarem de existir, provocam um vazio legal que é preocupante, na medida em que muitos planos territoriais optaram por não regular esses aspetos por constarem da lei geral. Para que este vazio não exista, todas as normas relativas à edificação no seu conjunto, salubridade, etc., considerando a evolução que se entender adequada face ao conhecimento técnico atual, devem passar com carácter supletivo para o Código da Construção, face ao que possa ser disposto em plano territorial.

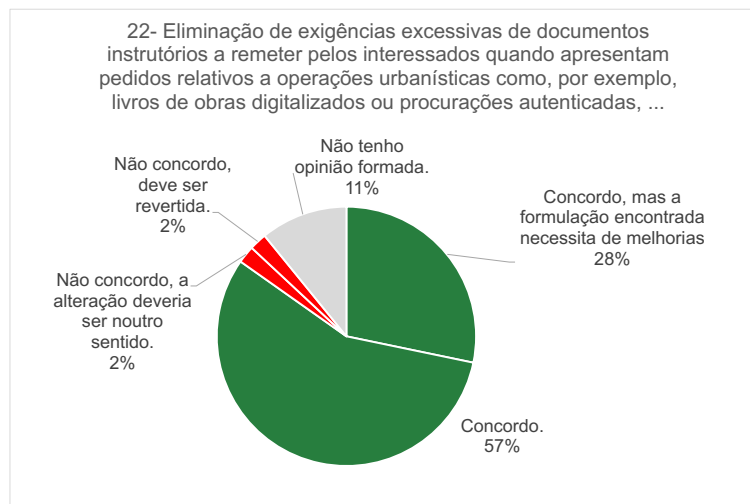
21. Indicação de que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do país



Comentários:

1. 76% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 24% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. No âmbito das **melhorias a ponderar** indicamos o seguinte:
 - a) Deve ser clarificado que os municípios podem definir nos instrumentos de gestão territorial municipais e intermunicipais, como critérios de apreciação, a necessidade de evidenciação fática de que os projetos sujeitos a controle prévio fizeram a devida ponderação de riscos pertinentes (hidrogeológicos, de sismicidade, inundações, ...) e de impactos gerados no território (tais como estudo de impacto de tráfego).
 - b) Acautelar e clarificar que a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, que regula os elementos instrutórios também se aplica às entidades consultadas no âmbito do procedimento de controle prévio, não podendo ser solicitados outros fora do âmbito que venha a ser estabelecido nessa portaria, ou que apenas podem solicitar elementos uma única vez, aplicando-se regime análogo ao dos municípios. **Devem ser harmonizados / sistematizados numa única portaria todos os elementos instrutórios, incluindo os que são necessários à pronúncia de entidades consultadas.**

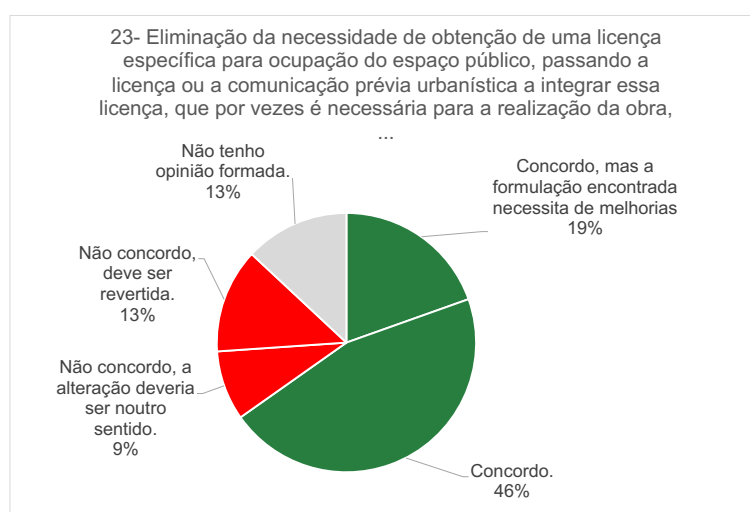
22. Eliminação de exigências excessivas de documentos instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas



Comentários:

1. 85% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 28% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. Não se identificam nesta fase de audição propostas de melhoria a considerar.

23. 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

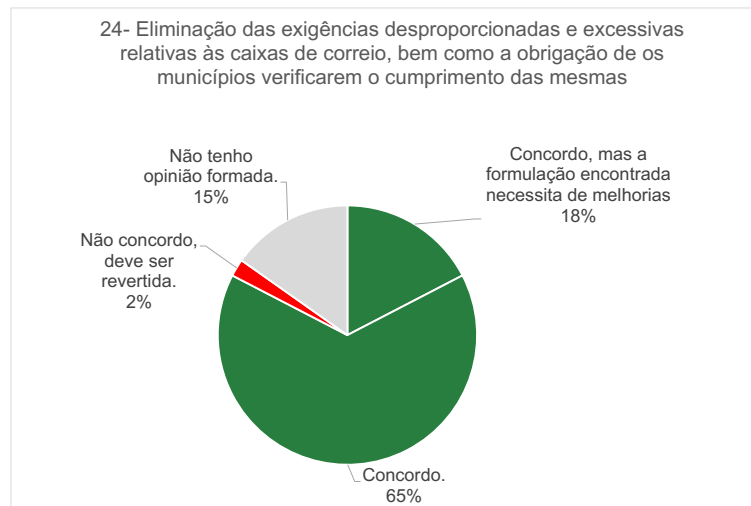


Comentários:

1. 65% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 19% consideram ser necessário introduzir melhorias.

2. Não se identificam nesta fase de audição propostas de melhoria a considerar.

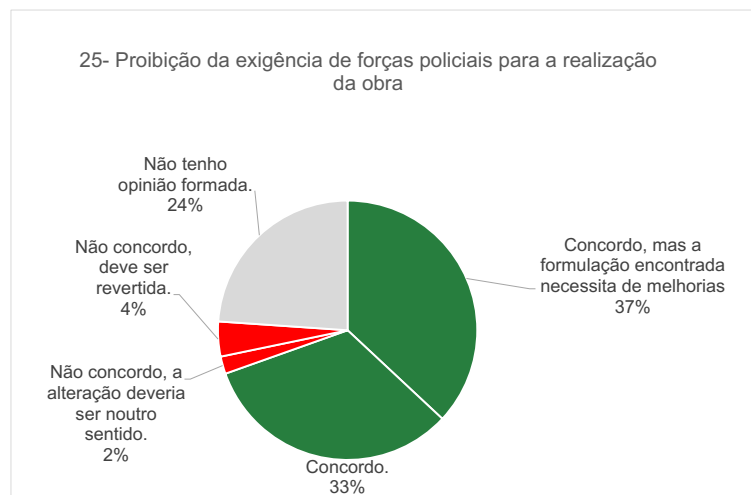
24. Eliminação das exigências desproporcionadas e excessivas relativas às caixas de correio, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas



Comentários:

1. 83% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 18% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. Não se identificam nesta fase de audição propostas de melhoria a considerar.

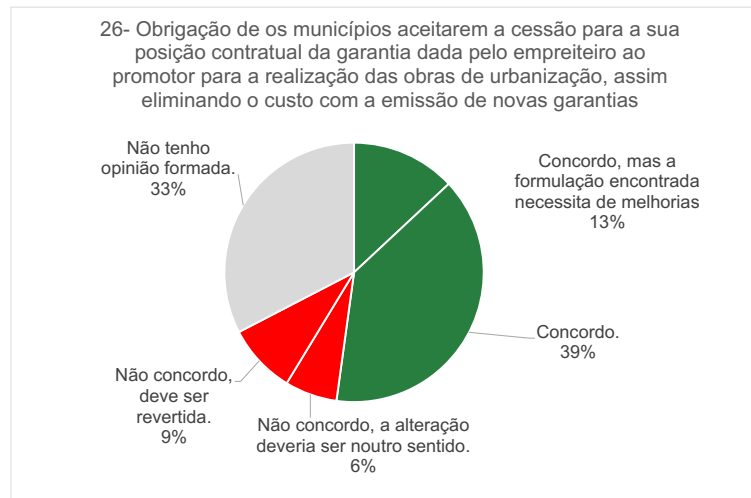
25. Proibição da exigência de forças policiais para a realização da obra



Comentários:

1. 70% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 37% consideram ser necessário introduzir melhorias.
2. Não se identificam nesta fase de audição propostas de melhoria a considerar.

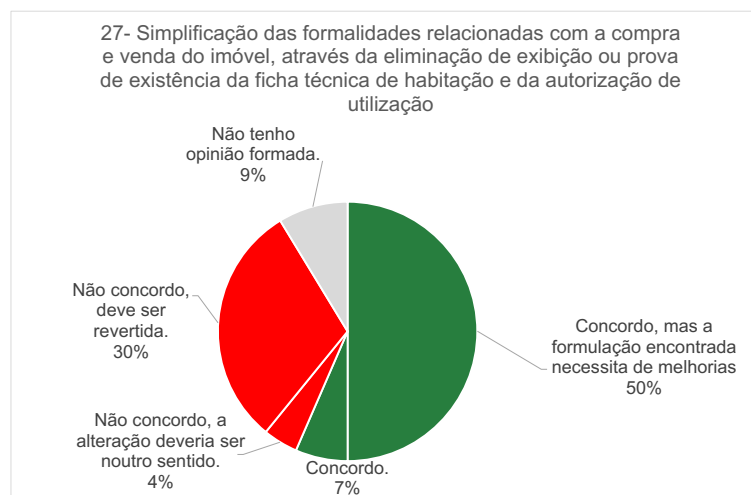
26. Obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias



Comentários:

1. 52% dos inquiridos concorda em termos gerais com esta medida, dos quais 13% consideram ser necessário introduzir melhorias, sendo de assinar que 33% não tem opinião formada.
2. Consideramos que não estão devidamente identificados os benefícios desta medida e devem ser ponderados os seus efeitos práticos e riscos.

27. 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



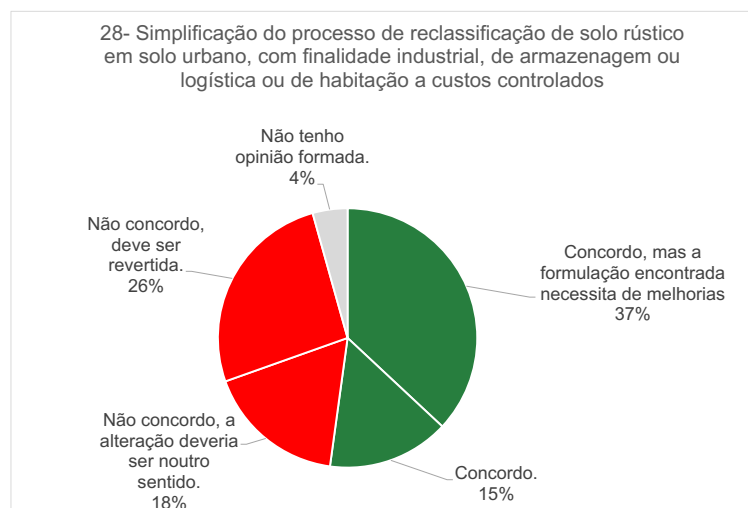
Comentários:

1. Esta medida recolhe o apoio geral de 57% dos inquiridos, no entanto, 50% destes considera que são necessárias melhorias e 34% manifesta discordância geral, pelo que se impõe uma reapreciação e reformulação dos seus termos.

2. Em termos de proposta de **melhorias a ponderar** (ver comentários às questões 4 e 5) referimos as seguintes:

- a) A **necessidade de existir título urbanístico** onde constem os direitos e obrigações de operações urbanísticas que foram sujeitas a controle prévio (alvará);
- b) A **necessidade de existir certificação de conformidade com normas urbanísticas e de construção**, nomeadamente para efeitos de utilização de edifícios, e que permitam aos compradores dispor de informação essencial no âmbito de negócios sobre imóveis. A informação relativa ao ciclo de vida dos imóveis, desde o projeto, construção, utilização, transmissões, obras de conservação e alteração ao longo do tempo deve passar a constar de forma sistematizada em bases de dados acessíveis aos intervenientes nessas operações, ou em negócios sobre esses imóveis, para a Autoridade Tributária e para as entidades de tutela da legalidade e sistema judicial.

28. Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados



Comentários:

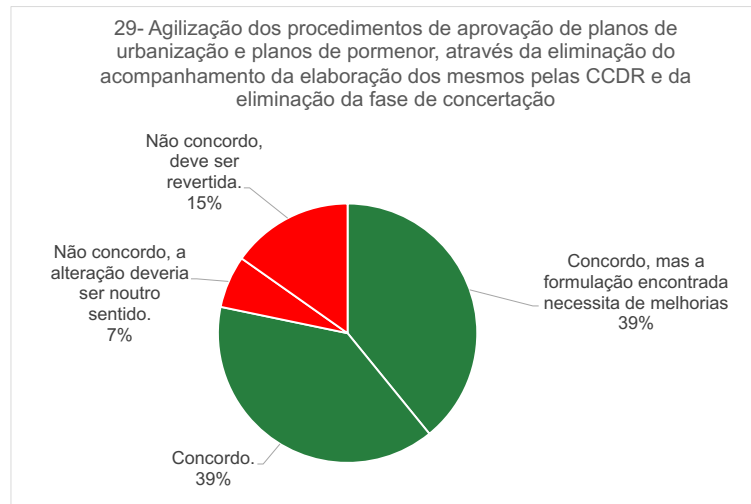
1. Esta medida divide as opiniões, sendo que embora 52% manifeste uma concordância geral, destes 37% considera serem necessárias melhorias e 44% tem discordância geral. 26% considera que a medida deveria ser revertida. Este nível de controvérsia aconselha a um aprofundamento e reflexão sobre a finalidade e termos concretos em que esta medida se pode (ou deve) concretizar.
2. Verifica-se no que a esta questão se refere, uma evidente proximidade entre o universo das respostas concordantes (52%) com as discordantes (44%). Parece-nos que a concordância - precisamente porque a maioria dos que concordam o fazem com a condição de serem introduzidas melhorias (37%) -, decorre de um enorme descontentamento com a morosidade que os procedimentos de elaboração, alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território tem envolvido ao longo dos anos.
3. Esta morosidade está, a maioria das vezes associada às más praxis e não à insuficiente ou incorreta formulação da lei. Importaria identificar e compreender as razões de más praxis e proceder em conformidade com a sua correção de forma clara e determinada.

3. Em termos de **propostas de medidas a ponderar, cuja importância aconselha maior aprofundamento e debate**, indentificam-se nomeadamente as seguintes:
 - a) Em vez de se criarem modalidades de reclassificação do solo mais ou menos diferenciadas das duas já instituídas, será **preferível reforçar o âmbito de aplicabilidade da preexistente (recurso a unidades de execução)**, através, por um lado, do alargamento, devidamente tipificado, do leque das intervenções a abranger e, por outro, de uma especificação operativa dos principais passos e requisitos a cumprir no desenvolvimento do procedimento.
4. Neste contexto, julga-se necessário reformular o artigo 72.º do RJIGT, imprimindo-lhe um âmbito mais abrangente (que inclua a habitação acessível e a custos controlados), e, eventualmente, mais flexível. Aconselha-se ponderar a revogação dos artigos 72.º-A e 72.º-B, não só por configurarem mecanismos esdrúxulos a toda a sistemática do RJIGT, mas também por potenciarem situações de fragmentação territorial, de guetização das políticas habitacionais, de mau aproveitamento das infraestruturas urbanísticas e, pior, de repriminção do solo urbanizável e especulativo. De acordo com dados disponíveis na Direção-Geral do Território (DGT), na maior parte dos concelhos existe solo urbano livre mais do que suficiente para acolher estas carências, correspondendo essencialmente aos que têm menor dinâmica de transformação do solo, mas nos casos em que este não exista ou seja insuficiente para o funcionamento concorrencial do mercado de solos, a reclassificação do solo rústico para urbano deve ser efetuada muito pontualmente e sempre sob a égide de critérios de ponderação e, avaliação quer da sua necessidade e exequibilidade, quer da sua localização e inserção territorial, assegurando a transparência de todo o procedimento.
 - b) Entende-se que deveriam ser “elegíveis” para a adoção deste procedimento mais ágil as intervenções em que estejam presentes **razões de claro interesse público**, nomeadamente:
 - Qualificação da estrutura urbana existente (por exemplo, reforço da coerência funcional dos aglomerados e/ou racionalização da configuração geométrica dos perímetros urbanos, desideratos manifestamente impossíveis de garantir no âmbito da delimitação do solo urbano em sede de plano diretor municipal);
 - Execução de infraestruturas ou de equipamentos de utilização coletiva (já contemplado na lei atual);
 - Instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e dos respetivos serviços de apoio (já contemplado na lei atual nos casos de contiguidade de solo urbano);
 - Construção de habitação pública ou a custos controlados em áreas de contiguidade com o solo urbano pré-existente e desde que esteja ou venha a ficar assegurado o acesso aos respetivos equipamentos e serviços de apoio (para evitar ou, pelo menos, minimizar os inconvenientes da remissão dos carentes de habitação para núcleos ou periferias urbanas desqualificadas);
 - Outras que venham a ser identificadas e tipificadas.
 - c) Neste contexto, poder-se-ia **prever um aligeiramento dos requisitos de necessidade, oportunidade e exequibilidade exigíveis para viabilização do procedimento**,

eventualmente com diferenças entre si fundamentadas na natureza diversificada das situações enumeradas.

- d) **Ponderar se faz sentido manter a modalidade de reclassificação por via do plano de pormenor com efeitos registais:** **A ser mantida**, ela funcionará como a forma de atender a situações em que se entenda que um procedimento de reclassificação do solo cumpre os requisitos gerais exigidos e tem sentido, **mas que não se está em presença de um eminente interesse público/coletivo a carecer de resposta; a ser abandonada**, tal significará que se passa a considerar que estes procedimentos só terão sentido e, portanto, **só virão a ser admitidos nos restritos casos que vierem a ser explicitamente enumerados e tipificados na lei, com fundamento em razões de claro interesse público.**
- e) **Critérios para a admissibilidade das propostas/intenções de reclassificação de solo rústico para solo urbano:** para além dos requisitos para a sua viabilização já estabelecidos na lei, dever-se-ia contemplar a dimensão espacial (totalmente ausente da legislação atual – Lei de Bases e RJIGT – nem sequer como simples menção), nomeadamente pela consagração legal, como princípio geral, da exigência de as áreas de solo a reclassificar serem contíguas ao solo urbano, salvo no que respeita a áreas de carácter empresarial (ou a alguns tipos de estas), mas simultaneamente garantindo aos PDM a faculdade de estabelecerem outras situações de dispensa de aplicação do critério de contiguidade, na condição de tais situações serem devidamente tipificadas e de ficarem definidos requisitos complementares a cumprir.
- f) Quanto ao **impedimento de que as reclassificações de solo incidam sobre áreas integradas na RAN ou na REN**, entende-se que se trata de um princípio que se pode **revelar demasiado rígido** face à extrema diversidade de situações que podem vir a ocorrer, nomeadamente tendo presente que muitos municípios, por força de critérios de delimitação da REN nem sempre uniformes a todo o território nacional, têm a quase totalidade do seu solo rústico integrado nesta servidão. Deveriam ser estudadas e operacionalizadas formas de compensação a aplicar nos casos em que se tornem inevitáveis essas ocupações de áreas da RAN e/ou da REN, as quais, no mínimo, deveriam neutralizar as vantagens que seriam obtidas, em termos pecuniários, pela aquisição de solos integrados nas referidas reservas.

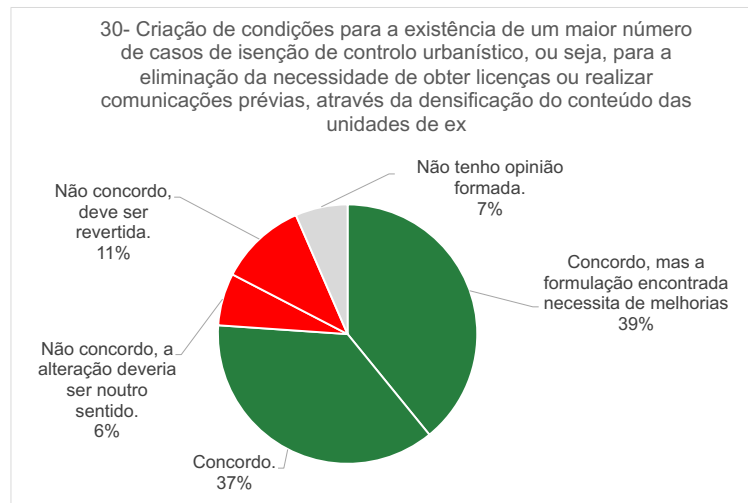
29. Agilização dos procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através da eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional e da eliminação da fase de concertação



Comentários:

1. Esta medida tem o apoio na generalidade de 78% dos inquiridos, dos quais 39% considera serem necessárias melhorias.
2. Consideramos que esta concordância geral resulta essencialmente de um sentimento de frustração com a duração destes procedimentos. A alteração introduzida pelo DL 10/2024 não se afigura a solução mais adequada para as razões desta problemática.
3. Com vista à definição de medidas de afinação do conteúdo desta medida, apresentamos as seguintes reflexões já anteriormente inseridas em parecer da APU de 2023 num documento com contributos para o programa SIMPLEX Urbanismo e Ordenamento do Território:
 - a) O acompanhamento das CCDR já era facultativo antes da alteração legal;
 - b) A possibilidade de exercer este direito de decidir pelo acompanhamento tem-se revelado útil em termos de permitir a progressiva consensualização de posições entre o município e a CCDR ou, pelo menos, a identificação e clarificação das situações em que se verifiquem eventuais diferenças de entendimento quanto às formas do seu tratamento em sede do plano;
 - c) Remeter obrigatoriamente a resolução de eventuais diferenças de entendimento apenas para o momento da apreciação de uma proposta final e completa do plano irá traduzir-se quase inevitavelmente numa dilatação dos tempos de conclusão do procedimento e numa oneração dos seus custos, por via da provável necessidade de alterar/reformular/rever parte ou mesmo a totalidade das peças documentais que o integram;
 - d) O mau funcionamento das comissões consultivas resulta, não de questões legais, mas da má prática, de uma cultura administrativa controladora e desconfiada relativamente aos Municípios, associada a interpretações da lei diversas entre entidades - Ver propostas para melhoria da prática abaixo.

30. 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



Comentários:

1. Esta medida tem o apoio na generalidade de 76% dos inquiridos, dos quais 39% considera serem necessárias melhorias, o que aconselha visitar os termos concretos em que esta medida se definiu.
2. Em termos de **proposta de melhorias a ponderar** destaca-se a **necessidade de garantir a coerência entre os conteúdos exigíveis e os efeitos de isenção produzidos, com implicações em termos procedimentais e de garantias essenciais**, nomeadamente quanto ao controle e efetivação de cedências, compensação pela não cedência, contratos de urbanização, prestação de garantias a que haja lugar e mecanismos de perequação, pagamento de taxas, recepção de obras de urbanização.

Parte II – Outras medidas que constam do DL 10/2024 e que devem ser alteradas

LBGPPSOTU

LBGPPSOTU – art. 10.º e 10-º-A / RJIGT – Repor o conceito anterior de solo urbano

1. Deve reverter-se a definição de solo urbano introduzida pelo DL 10/2024 no art.º 10.º/4 da LBGPPSOTU para a redação anterior, constante da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, i.e.: “«Solo urbano», o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação;”
2. Apresentamos como fundamentação para esta proposta:
 - a) As deliberações avulsas dos órgãos autárquicos não devem constituir mecanismos de classificação/reclassificação do solo urbano por si só, à revelia do procedimento de elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e dos mecanismos de participação pública e transparência aí previstos.
 - b) Ao permitir a manutenção como solo urbano dos solos anteriormente classificados como urbanizáveis ou solos de urbanização programada, está-se a incentivar a dilação da conclusão dos procedimentos dos PDM de terceira geração e a premiar os Municípios que não cumpriram os prazos inicialmente estipulados para a revisão dos PDM;
 - c) Baseia-se num pressuposto que até hoje não foi comprovado: de que os problemas de acesso à habitação que se vivem a nível nacional resultam de falta de solo apto para a edificação, salvo poucas exceções de concelhos sujeitos a muito elevada pressão e dinâmica de transformação urbanística em que o solo urbano livre já é efetivamente escasso (p.ex. em Oeiras).
 - d) Traduz-se num retrocesso face às políticas que têm vindo a ser prosseguidas a nível nacional, nomeadamente de contenção dos fenómenos de expansão urbana, compactação urbana e otimização das infraestruturas existentes.
3. Ponderar **aperfeiçoar a redação do artigo 10º-A** no sentido de incorporar como um dos critérios cumulativos que: **a conceção urbanística destas áreas deve considerar a adequada provisão de todas as funções urbanas necessárias à vida quotidiana das populações**, nomeadamente de equipamentos de utilização coletiva, de espaços verdes de recreio e lazer, comércio de proximidade, serviços de transportes coletivos de passageiros, bem como a coexistência de residentes de diferentes grupos socio-económicos. **Este critério adicional permite minimizar riscos de “guetização”**. E tal reconfiguração do artigo 10º-A, se articulada com o sugerido no comentário 4 à Questão nº 28, tem a vantagem de não requerer a alteração do conceito de solo urbano anteriormente em vigor.

RJUE

RJUE - artigo 98.º (contraordenações)

1. Quanto à **álínea 1.a)**: importa (re)considerar a realização de quaisquer operações sujeitas a licença e comunicação prévia sem a apresentação da respetiva licença ou comunicação, **pelo que esta disposição deve ser reintegrada;**
2. Quanto às restantes: é preciso reforçar a transparência e clarificar aspetos essenciais para o exercício do controlo sucessivo em sede de fiscalização, objetivando as situações que – no quadro do Novo RJUE – devem constituir contraordenações por as comunicações prévias e as isenções de controle prévio abrangerem agora situações que podem corresponder a operações urbanísticas de impacto relevante no contexto urbano, nomeadamente loteamento e de impacto semelhante.
3. **É urgente criar medidas mais capazes e eficazes para a reposição da legalidade.** As ordens de cessação de utilização e as ordens de demolição, têm consequências muito limitadas, face aos exigentes e raros procedimentos de posse administrativa e execução coerciva por parte de muitos municípios.

RJUE - artigo 116.º (Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas)

1. Importa clarificar que as operações urbanísticas isentas de controlo prévio também estão sujeitas ao pagamento desta taxa nas situações em que se verifiquem os mesmos pressupostos – nomeadamente quando se trate de operações de loteamento ou de obras de construção e de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento (isentas de controlo).
2. Também importa clarificar em que momento é que é exigível o pagamento desta taxa, sem prejuízo do disposto no artigo 117.º.
3. A exigibilidade do pagamento da TRIU não está dependente ou associada à existência, ou não, de um procedimento licenciamento ou comunicação prévia.

RJUE - artigo 117.º (Liquidação das taxas)

1. Quanto ao nº 6: Tendo sido revogado o artigo 113.º, importa acautelar que o particular não fique prejudicado nos casos em que a câmara municipal se recuse a receber ou liquidar as taxas – caso em que o comprovativo do seu pagamento por autoliquidação, deve poder servir de título urbanístico para efeitos do artigo 74.º do RJUE.

RJUE – Regulamentos

1. Apostar na harmonização dos regulamentos municipais que devem ter um tronco comum para todas as Câmaras Municipais, completado com especificidades próprias de cada município.

RJUE / RJIGT / LBGPPSOTU – Cedências para habitação

1. **Existem dúvidas sobre a aplicação deste mecanismo, pelo que deve ser aprofundada a discussão** sobre esta matéria e pensar em boas práticas que permitam aproveitar o que de positivo possa daqui resultar e minimizar riscos ou desvantagens deste mecanismo,

nomeadamente o consumo de solo necessário à provisão de equipamentos de utilização coletiva no futuro.

2. **Clarificar a aplicabilidade da utilização das cedências para equipamentos coletivos decorrentes de operações de loteamento já consumadas** para estas finalidades de habitação pública, a custos controlados ou com renda acessível.

RJUE – BIM

1. É necessário assegurar que estejam alocados os meios financeiros e tecnológicos à disposição das entidades licenciadoras para poderem preparar atempadamente as suas equipas técnicas e sistemas de informação internos, assegurando ainda a sua interoperabilidade com a PEPU.

RJUE Art. 83º - Fiscalização

2. **A nova redação dos n.ºs 1 e 5 do artigo 83.º**, autorizando que a comunicação prévia das alterações durante o decurso da obra seja efetuada depois de concluída a obra, **impede uma efetiva fiscalização municipal.**
3. **Esta possibilidade deve ser eliminada ou melhor, poderá ser mantida, mas com a salvaguarda de que se trata de uma legalização de obra já efetuada ilegalmente e sem prejuízo das sanções a que essa situação dê lugar.**
4. Por outro lado, tem sido evidente a **falta de responsabilização dos intervenientes** nas operações urbanísticas, contrariamente ao que já resultava da lei anterior e se justifica, de forma acrescida, após o Simplex, em que existem mais situações que ficam à responsabilidade dos técnicos ou dos promotores das operações urbanísticas. **Parece necessário prever um modelo que leve a uma responsabilização dos infratores, o que pode passar pela penalização de quem deixe de aplicar as medidas sancionatórias legalmente previstas ou de proceder às comunicações a outras entidades competentes, conforme já está definido na lei.**

Parte III – Para além das medidas que constam no DL 10/2024: outras a ponderar

LBGPPSOTU

LBGPPSOTU / RJIGT / Código de Expropriações: Explicitar que se aplica o Código de Expropriações no cálculo do valor dos imóveis para efeitos de execução de planos territoriais e unidades de execução, o qual deve ponderar a justa repartição de encargos e benefícios

1. De acordo com o quadro legal vigente, o valor do solo é calculado com métodos distintos conforme se destine à execução dos planos territoriais, à expropriação por utilidade pública e na venda e no arrendamento forçados e ainda para efeitos fiscais.
2. Na maioria dos casos, valor do solo no âmbito de uma expropriação é muito superior ao determinado em função da edificabilidade média da área homogénea onde se situa o solo a expropriar, o que constitui um enorme constrangimento no âmbito da execução dos planos territoriais, muito particularmente quando se trata da execução sistemática de uma dada parte do território que exige uma atuação integrada. Tal situação traduz-se numa ineficácia dos planos territoriais no que à ocupação de solos disponíveis diz respeito.
3. Sabendo que a esmagadora maioria das unidades de execução, instrumento que passou a assumir maior relevância com as alterações promovidas pelo Simplex urbanístico, exigem um sistema de cooperação ou mesmo de imposição administrativa, o valor de aquisição pelo Município das parcelas dos proprietários que se recusem a participar está seriamente comprometido caso o valor dessas parcelas não seja estabelecido em função da edificabilidade média dessa parte do território.
4. Deste modo, **propõe-se ponderar um ajustamento da lei de modo a clarificar que o valor do solo destinado à execução dos planos territoriais se aproxima do valor do mesmo solo calculado no âmbito de uma expropriação por utilidade pública, e clarificar que esse método deve considerar a justa repartição de encargos e benefícios resultantes da perequação, cedências e compensações previstas em planos territoriais ou em unidades de execução.**

LBGPPSOTU / RJIGT / Diploma regulamentar: Programa de financiamento urbanístico

1. A LBGPPSOTU criou um quadro de exigência acrescida de execução dos programas e planos territoriais, com especial incidência nos planos municipais, sendo preocupação daquele diploma a necessária articulação entre a execução desses planos e as políticas municipais com incidências territoriais. No desenvolvimento destes princípios, **prevê o RJIGT que seja adotada “uma correta programação pública das intervenções a efetuar pelos municípios, assente em dois princípios fundamentais - o princípio da sustentabilidade financeira e o princípio da incorporação dos custos”, devendo aqueles, para esse efeito, “elaborar um plano de sustentabilidade urbanística, que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas gerais e na previsão de custos gerais de gestão urbana”.**

2. Consequentemente, estabelece o RJIGT, no nº 1 do seu **artigo 174º**, que “os municípios devem elaborar um programa de financiamento urbanístico que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, conservação e reforço das infraestruturas gerais, assim como a previsão de custos gerais de gestão urbanística e da forma de financiamento”, a ser “aprovado anualmente pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal” (nº 2).

Mais estabelece o nº 3 do mesmo artigo que “o conteúdo documental que integra o programa de financiamento urbanístico é definido por portaria aprovada pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da administração local.”

3. Torna-se cada vez mais premente, desde logo porque o conhecimento da configuração do referido programa de financiamento urbanístico seria de **grande utilidade para a estabilização das propostas operativas a integrar nos planos diretores municipais, atualmente em processo generalizado de revisão**; mas também porque, como a própria lei salienta, **estes programas serão instrumento imprescindível para uma plena aplicação e execução dos planos diretores municipais** revistos à luz dos princípios consagrados na LBGPPSOTU e no RJIGT.
4. Sugere-se, assim, a **urgente publicação da referida Portaria, estando a APU disponível para colaborar com o Governo** na definição de uma proposta de diploma que defina os aspetos essenciais a considerar no programa de financiamento urbanístico.

LBGPPSOTU / RJIGT / RJUE e outros diplomas conexos – Conceitos técnicos

1. Acautelar e prosseguir com a **harmonização integral de conceitos urbanísticos** dos vários diplomas, nomeadamente com o DR 5/2019.

LBGPPSOTU / RJIGT – Adaptação dos programas territoriais à LBGPPSOTU e RJIGT

1. A **responsabilização dos organismos da administração central que não cumpriram com os prazos que a LBGPPSOTU fixou para a recondução dos planos especiais a programas**, à semelhança do que sucedeu com os planos diretores municipais de 3.ª geração, situação em que os municípios foram penalizados (artigos 198.º e 199.º do RJIGT).

LBGPPSOTU / RJIGT – Regime de compensações dos serviços dos ecossistemas

1. Desenvolver o quadro definidor para operacionalização dos regimes de compensação aos proprietários privados pelos serviços dos ecossistemas.

RJIGT

RJIGT – Incentivar a racionalidade da dinâmica urbanística enquadrada por PU e PP

1. **Incentivo à elaboração de planos de urbanização e de pormenor** como mecanismos adequados à regulação da transformação do solo e do processo de urbanização e edificação, **associando o acesso a linhas de financiamento público (ou de crédito em condições mais vantajosas) para os municípios e/ou de majoração no financiamento do Estado às autarquias locais através de alterações ao regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais** (p.ex. com o critério de majoração do solo urbano abrangido por PU e/ou PP).

RJIGT – Funcionamento das Comissões Consultivas

1. Melhoria da prática no funcionamento das Comissões Consultivas (CC) e coordenação pelas CCDR, apoiada em orientações metodológicas e conceptuais da Comissão Nacional do Território (conforme doc da APU de Set/23):
 - a) Incremento da uniformidade de tratamento entre os serviços regionais/locais de todas as entidades que integram as CC – a concretizar através de documentos orientadores e formação de técnicos – evitando, por exemplo, interpretações diferentes da mesma legislação consoante a localização do serviço ou o técnico que subscreve o parecer.
 - b) Reforço do papel de liderança das CCDR na gestão das CC e na apreciação dos pareceres das restantes entidades, mediando conflitos de forma mais objetiva e mantendo-se presente no processo de concertação.
 - c) Estabelecimento da incumbência de as CCDR exigirem às entidades que os respetivos pareceres façam a clara distinção do que são sugestões e do que são aspetos das propostas que correspondem ao incumprimento de normas ou de outros planos/programas, tendo obrigatoriamente que explicitar o respetivo fundamento de facto e de direito, e de propor, caso existam, solução ou soluções alternativas que permitam sanar esses problemas, sob pena de os pareceres serem considerados como não emitidos e, consequentemente, de sentido favorável.
 - d) Cometimento à DGT da incumbência de monitorizar o funcionamento das CC e produzir documentos orientadores que permitam melhorar estes processos.
 - e) Impedimento expresso de as entidades poderem exigir a produção de estudos não incluídos no conteúdo material e documental dos planos, conforme definido na lei.
 - f) Impedimento expresso de as entidades poderem ir acrescentando, ao longo do tempo, novas questões e orientações a serem consideradas, exceto quando se trate de novos diplomas legais ou programas/planos entretanto aprovados/publicados.
 - g) Ajustamento do funcionamento das CC, **no sentido de que a sua primeira reunião não sirva para a apresentação/entrega dos pareceres das entidades, mas antes para a explicação da proposta de plano por parte do município (tendo esta sido disponibilizada com a devida antecedência na plataforma colaborativa) e esclarecimento das questões que as entidades levantem, estabelecendo-se um prazo taxativo, a contar da data dessa reunião, para a emissão dos pareceres.**

RJIGT – Avaliação da adequação do conteúdo material e documental dos planos territoriais

1. Coloca-se à consideração ser realizada uma **avaliação da adequação do conteúdo material e documental dos planos territoriais**, tais como constam do RJIGT e sua regulamentação, **tendo em conta as possibilidades tecnológicas atuais dos sistemas de**

informação, da inteligência artificial e das ferramentas tecnológicas em desenvolvimento e já disponíveis na Direção-Geral do Território, podendo conferir maior celeridade e transparência na dinâmica do planeamento territorial.

2. As plantas de condicionantes constantes nos planos territoriais poderá vir a ser substituída por portal nacional de condicionantes territoriais, alojado nos sistemas de informação da DGT, o que permitirá ter informação atualizada em permanência, evitando situações ambiguas geradas pela não atualização permanente das plantas de condicionantes constantes dos planos territoriais.

RJUE

RJUE - artigo 6.º: Isenção de controle prévio para destaques em solo urbano

1. Propor ainda a seguinte **alteração ao artigo 6.º (isenções de controle prévio)**, muito reclamada em sede de PDM de terceira geração:

“4 - Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano **ou em aglomerado rural delimitado em plano municipal de ordenamento do território** estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

5 - Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos **e dos aglomerados rurais delimitados em plano municipal de ordenamento do território**, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições.”

RJUE – Controle prévio de obras de urbanização com cedências para o município ou concessionários de infraestruturas públicas

1. **As obras de urbanização que vão configurar cedências** ou entrega de infraestruturas aos municípios ou a concessionários **devem ser sujeitos a controle prévio**, pois isso afeta interesses públicos diretamente tutelados por estas entidades.

RGEU - artigo 66º

1. Ponderar a pertinência de se manter a exigência de área complementar prevista, pois a evolução técnica permite dar cumprimento às áreas mínimas dos compartimentos, **cumprir com as normas de acessibilidade e segurança**. Esta eliminação traduz-se na redução dos custos de produção e de preço final das habitações, sobretudo nas que forem destinadas a agregados habitacionais com rendimentos baixos ou intermédios.

RGEU *versus* Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro (limites de área bruta, custos de construção e preço de venda), na sua redação atual

1. Ponderar uma evolução de regulação da habitação a custos controlados e para renda acessível assentar no preço máximo a pagar pelos utilizadores finais (rendas ou preço de compra), **em vez de estar focada nos custos de construção**, como se prevê na Portaria n.º 65/2019, pois a dinâmica de preços na construção é muito variável e corre facilmente o risco de inviabilizar operações. Havendo concorrência na contratação pública não se justifica esta regulação.

Fiscalidade

1. O agravamento fiscal aplicado à totalidade dos prédios devolutos e dos terrenos de solo urbano destinados à construção e que não estejam edificados, constitui o princípio primeiro para a disponibilização dos prédios para a “construção da cidade” e, particularmente, para a resolução dos problemas de carência de habitação (do contributo da APU em apreciação da proposta do Simplex de 2023).
2. O alívio fiscal incidente sobre a promoção de habitação a preços de mercado não conduz a qualquer redução de preço final para os agregados habitacionais, permitindo sim aumentar a margem de lucro potencial do promotor. Os mecanismos económicos de formação de preços em mercados não regulados assim o demonstram.
3. Já o alívio fiscal, com máximo de isenções tributárias para promoção de habitação pública, a custos controlados e com rendas acessíveis, em que está limitado o preço máximo para o utilizador final, é uma medida eficaz e necessária e com manifesta utilidade pública.