

RJUE

Contributos para a alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE),
incluindo a apreciação das propostas remetidas pelo
XXIV Governo a 23/7/2024

Índice

Introdução.....	5
Parte I – Opinião sobre as propostas de alteração ao RJUE apresentadas pelo Governo	6
Resumo (em termos gerais)	6
Artigo 2.º - Definições	11
Artigo 3.º - Regulamentos municipais	13
Artigo 4.º - Licença, mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo	16
Artigo 6.º - Isenção de controlo prévio.....	20
Artigo 9.º - Requerimento e instrução.....	22
Artigo 10.º - Termo de responsabilidade.....	23
Artigo 11.º - Saneamento e apreciação liminar.....	24
Artigo 13.º - Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas.....	25
Artigo 14.º - Pedido de informação prévia	28
Artigo 16.º - Deliberação.....	29
Artigo 17.º - Efeitos	31
Artigo 20.º - Apreciação dos projetos de obras de edificação	32
Artigo 23.º - Deliberação final, prazos e deferimento tácito	34
Artigo 43.º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva.....	35
Artigo 44.º - Cedências.....	37
Artigo 54.º - Contrato de urbanização.....	37
Artigo 59.º - Execução por fases	38
Artigo 62.º B – Alteração à utilização de edifícios ou frações não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio	39
Artigo 64.º - Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo.....	40
Artigo 65.º - Realização de vistoria	40
Artigo 72.º - Renovação	41
Artigo 74.º - Títulos para execução das operações urbanísticas.....	41
Artigo 74.º A – Documentos comprovativos	43
Artigo 78.º - Publicidade	43
Artigo 80.º - Início dos trabalhos	45
Artigo 80.º A – Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos.....	45
Artigo 88.º-A - Condições de segurança e salubridade das edificações	46
Artigo 93.º - Âmbito [da fiscalização administrativa]	47
Artigo 97.º - Livro de obra.....	47
Artigo 98.º - Contraordenações	48
Artigo 102.º Reposição da legalidade Urbanística.....	49

Artigo 102.º-B Embargo	49
Artigo 122.º - Legislação subsidiária	50
Parte II – Propostas de alteração ao RJUE para além das indicadas a 23/7/2024 pelo Governo	52
Site do RJUE integrado no SILUC / PEPU.....	52
Identificação e qualificação do gestor de procedimento	52
Artigo 4.º (Licença e comunicação prévia)	53
Artigos 6.º e 7.º - Quanto a isenções objetivas e subjetivas de controle prévio	53
Artigos 6.º e 7.º - Quanto às operações de destaque	54
Artigo 20.º (Apreciação dos projetos de obras de edificação) – Quando aos projetos de especialidade	55
Título e aviso para a realização de obras	55
Autorização de utilização	56
Artigo 23.º (Deliberação final, prazos e deferimento tácito)	56
Artigo 116.º (Taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas)	57
Clarificação e uniformização de conceitos	57
Harmonização intermunicipal de regulamentos	57
Nota técnica sobre o inquérito de opinião e comentários aos resultados	58

Introdução

O presente documento sistematiza os contributos da Associação Portuguesa de Urbanistas (APU) para a melhoria do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), tendo como contexto a experiência e conhecimento acumulado nos seguintes períodos:

- a) Versão em vigor até à implementação das medidas do Programa SIMPLEX Urbanismo e Ordenamento do Território, constantes do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro;
- b) Avaliação das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, e dos seus efeitos na gestão urbanística, no âmbito de consulta promovida pelo XXIV Governo Constitucional em maio de 2024;
- c) Apreciação das propostas de alteração ao RJUE apresentadas em julho de 2024 pelo mesmo Governo.

Relativamente aos contributos sobre a avaliação das alterações ao RJUE introduzidas pelo Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, foi elaborado e enviado relatório da APU em junho de 2024, relativamente ao qual se recuperam propostas aí constantes e que parecem não ter sido ainda acolhidas no elenco de alterações ao RJUE que estão a ser ponderadas, as quais consideramos serem relevantes ponderar. As propostas ao RJUE recuperadas no nosso relatório anterior constam da Parte II, bem como algumas propostas adicionais apresentadas na sequência da elaboração do presente relatório.

Adicionalmente, procedeu-se agora a um inquérito aos urbanistas sócios da APU, de modo a recolher a sua opinião e comentários sobre o elenco de alterações ao RJUE apresentadas pelo Governo a 23/7/2024. As respostas ao inquérito e respetivos comentários e ponderação das mesmas constam da Parte I deste relatório.

Parte I – Opinião sobre as propostas de alteração ao RJUE apresentadas pelo Governo

Resumo (em termos gerais)

A opinião dominante dos urbanistas que responderam ao inquérito é de concordância completa com 60 das 63 medidas apresentadas, sem prejuízo dos respetivos comentários e sugestões que consideramos poderem contribuir para melhorar essas propostas de alteração.

Tabela 1 – Das 63 propostas de alteração ao RJUE apresentadas pelo Governo 60 mereceram concordância completa e 3 concordância geral embora carecendo de melhorias.

Opinião dominante	Símbolo	Nº de medidas
Concordo completamente	✓	60
Concordo em geral mas carece de melhorias	!	3
Não concordo	✗	0
Não tenho opinião formada		0

Destacam-se 3 propostas de alteração em que a opinião dominante foi de concordância geral mas com expressa necessidade de melhorias face à formulação apresentada, sendo o caso das seguintes propostas de alteração:

- Artigo 16.º: Aumento do prazo de deliberação sobre o PIP «simples» (n.º 1, artigo 14.º) para 100 dias atendendo à nova forma de contagem dos prazos (o anterior prazo de 20 dias estava previsto apenas para a apreciação do pedido, deixando de fora todos os restantes trâmites procedimentais anteriores);
- Artigo 23.º: No caso de operações de loteamento, remodelação de terrenos e obras de urbanização, o prazo de deliberação final será de 200 dias;
- Artigo 43.º: Prevê-se que, para efeitos de dimensionamento das parcelas a ceder para habitação a custos controlados ou de arrendamento acessível, possam ser consideradas a área dos lotes ou parcelas de promoção privada, em que pelo menos 700/1000 da área de construção sejam afetos a afetos a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível os termos do regime jurídico aplicável a esse investimento.

Relativamente a estas propostas propõe-se que seja apresentada a respetiva fundamentação e ponderadas as vantagens e desvantagens de modo a clarificar o seu nível de interesse e adequação.

Nas páginas seguintes é apresentado um quadro resumo de todas as propostas de alteração ao RJUE e respetivas opiniões dos urbanistas que responderam ao inquérito, seguindo-se uma análise mais detalhada para cada uma das propostas de alteração, sendo apresentados comentários e hipóteses de trabalho que consideramos poderem melhorar as alterações ao RJUE, sempre que isso foi considerado adequado nesta fase do processo legislativo.

Tabela 2 - Resumo da opinião dos urbanistas relativamente às propostas de alteração ao RJUE apresentadas pelo Governo.

Medidas	Concordo completamente	Concordo em geral mas carece de melhorias	Não concordo	Não tenho opinião formada	Opinião dominante
2.1. Alteração visando a clarificação do conceito de obra de reconstrução, que passa a ter a seguinte redação: «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção do desenho de todas as fachadas no que diz respeito às dimensões e relações entre vãos, a manutenção dos corpos balanceados e recuados, salvaguardando, nas situações que decorram de correções construtivas que visem melhorar a funcionalidade, segurança e qualidade do edifício.	51%	24%	22%	3%	✓
2.2. Clarificação do conceito de «Edificação», no sentido de abranger qualquer outra construção que se implante no território com caráter de permanência, independentemente do sistema construtivo adotado.	70%	22%	0%	8%	✓
2.3. Esclarecimento de que o conceito genérico de operações urbanísticas abrange todas as operações reguladas no RJUE, incluindo os loteamentos urbanos.	78%	11%	8%	3%	✓
3.1. Nova redação, garantindo a autonomia regulamentar dos municípios, prevista constitucionalmente.	46%	41%	14%	0%	✓
3.2. Permitidas outras formas de pagamento das taxas, alternativas à PPAP (Plataforma de Pagamento da Administração Pública), de forma a acautelar uma adaptação gradual dos municípios à plataforma.	55%	19%	5%	11%	✓
3.3. Possibilidade de os municípios fixarem as condições a observar na execução de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia ou nos casos de deferimento tácito do pedido de licenciamento ou PIP.	54%	30%	11%	5%	✓
4.1. Clarificação dos diferentes tipos de comunicação prévia (“mera comunicação prévia” ou “comunicação prévia” e “comunicação prévia com prazo”);	62%	19%	11%	8%	✓
4.2. Definição dos parâmetros e características a constar nos planos de pormenor (doravante PP) e nas unidades de execução (doravante UE) que determinam a sujeição das operações de loteamento a licenciamento ou comunicação prévia, ao invés de critério repostado à data da sua publicação;	57%	35%	0%	8%	✓
4.3. Igual método foi adotado para as obras de urbanização e de remodelação de terrenos, eliminando-se assim, como condição, a data de publicação do PP.	51%	35%	3%	11%	✓
4.4. Sujeição a licenciamento do uso do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, quando o mesmo não se encontre regulado em regulamento municipal	62%	19%	5%	14%	✓
4.5. Regresso do regime supletivo, remetendo-se para comunicação prévia as demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a licença ou isentas de controlo prévio.	51%	24%	11%	14%	✓
4.6. Sujeição a comunicação prévia das obras de reconstrução interiores com o aumento do número de pisos e da área de construção (que estavam no “leque” das isenções);	54%	32%	14%	0%	✓
4.7. Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia pode o interessado optar, novamente, pelo regime de licenciamento.	68%	11%	14%	8%	✓
6.1. Passam a usufruir da isenção, apenas as obras de reconstrução que não prevejam ampliações no interior (como sejam, o aumento do número de pisos e/ou a área de construção);	43%	38%	19%	0%	✓
6.2. Em obras interiores que afetem a estrutura da estabilidade passa a ser obrigatória a entrega na câmara municipal, no momento de informação de início dos trabalhos, de um projeto de estabilidade acompanhado por termo de responsabilidade, elaborado por técnico habilitado, que identifique a melhoria das condições de estabilidade;	78%	19%	3%	0%	✓
6.3. É clarificado que as obras isentas de controlo prévio se encontram, igualmente, sujeitas ao pagamento de taxas e de outros encargos.	59%	19%	14%	8%	✓
9.1. Passa a ser obrigatória, novamente, a apresentação da declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis, como elemento instrutório;	81%	8%	8%	3%	✓
9.2. Será de aplicar a forma de procedimento mais exigente, quando apresentados em simultâneo, dois ou mais tipos de operações urbanísticas diretamente relacionadas;	73%	14%	3%	11%	✓
9.3. Passa a ser possível solicitar a exibição do relatório de segurança em sede de fiscalização, quando aplicável.	62%	16%	8%	14%	✓

Medidas	Concordo completamente	Concordo em geral mas carece de melhorias	Não concordo	Não tenho opinião formada	Opinião dominante
10.1. É assumida a apreciação prévia, e os termos em que esta deve ocorrer, dos fundamentos apresentados pelos autores e coordenadores dos projetos, quando declarados incumprimentos, nas situações previstas no artigo 60º;	38%	32%	5%	24%	✓
102.1. É clarificado que estão sujeitas a medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística, as operações urbanísticas realizadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio;	35%	22%	3%	11%	✓
102B.1. Clarifica-se que são também objeto de embargo as obras que estejam a ser executadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio;	74%	16%	3%	8%	✓
11.1. Aumento do prazo de saneamento e apreciação liminar, de 15 para 20 dias, possibilitando uma primeira análise mais cuidada;	68%	5%	22%	5%	✓
11.2. Possibilidade de convalidação do procedimento, nos casos em que a operação urbanística possa ser sujeita a licenciamento e, a comunicação prévia apresentada contenha todos os elementos para a sua apreciação nesse âmbito.	49%	27%	0%	24%	✓
13.1. A consulta às entidades externas, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, passa a ser promovida obrigatoriamente pelo interessado, exceto quando legislação especial disponha em sentido diverso;	35%	27%	32%	5%	✓
13.2. As entidades consultadas passam a poder solicitar elementos indispensáveis à sua pronúncia;	46%	38%	14%	3%	✓
13.3. Proibição da pronúncia das entidades externas fora do prazo legal estipulado, considerando-se a sua concordância.	70%	24%	5%	0%	✓
13C.1. Na sequência de audiência prévia, ao proceder-se a nova consulta de entidades externas, o procedimento suspende-se pelo prazo legalmente previsto para emissão do novo parecer;	54%	24%	8%	14%	✓
14.1. Clarifica-se que o PIP poderá também respeitar a área abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento;	74%	16%	8%	3%	✓
16.1. Aumento do prazo de deliberação sobre o PIP «simples» (n.º 1, artigo 14.º) para 100 dias atendendo à nova forma de contagem dos prazos (o anterior prazo de 20 dias estava previsto apenas para a apreciação do pedido, deixando de fora todos os restantes trâmites procedimentais anteriores);	30%	30%	30%	11%	!
16.2. Equiparado o prazo de deliberação do PIP «completo» ao tempo de análise de um projeto de arquitetura, previsto no n.º 3 do artigo 20.º (120 ou 140 dias).	49%	27%	16%	8%	✓
16.3. Adota-se o prazo de deliberação de 200 dias para os PIP das operações de loteamento, das obras de remodelação de terrenos e das obras de urbanização.	32%	30%	27%	11%	✓
17.1. Clarificado o prazo de dois anos para a apresentação de pedido de licenciamento ou comunicação prévia, após a notificação de decisão favorável do PIP apresentado nos termos do n.º 1 do artigo 14.º (PIP «simples»);	70%	16%	5%	8%	✓
17.2. Obrigatoriedade da apresentação dos projetos de especialidades, acompanhados pelos termos de responsabilidade dos autores e coordenador dos projetos, no momento da comunicação do início dos trabalhos, quando decorra de PIP apresentado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º (PIP «completo»);	70%	16%	5%	8%	✓
20.1. Alteração dos prazos de análise ao projeto de arquitetura, passando para 120 ou 140 dias, consoante a necessidade de consulta a entidades externas;	43%	24%	24%	8%	✓
20.2. Os prazos contam-se a partir da data de submissão do requerimento inicial;	70%	14%	8%	8%	✓
20.3. É eliminado o impedimento da câmara apreciar, no projeto de arquitetura, compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano, desde que estes constem de normas regulamentares de âmbito municipal;	62%	19%	8%	11%	✓
23.1. No caso de obras de edificação e demolição, é proposto novo prazo para deliberação final, que passa a ser de 20 dias após a apresentação dos projetos das especialidades;	59%	24%	3%	14%	✓
23.2. No caso de operações de loteamento, remodelação de terrenos e obras de urbanização, o prazo de deliberação final será de 200 dias;	35%	35%	22%	8%	!

Medidas	Concordo completamente	Concordo em geral mas carece de melhorias	Não concordo	Não tenho opinião formada	Opinião dominante
43.1. Prevê-se que possa ser ponderada e regulada a carga edificatória previsível a afetar às parcelas a destinar a habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível, no âmbito dos parâmetros de dimensionamento previsto em PMOT ou PI-MOT.	49%	38%	5%	8%	✓
43.2. Prevê-se que, para efeitos de dimensionamento das parcelas a ceder para habitação a custos controlados ou de arrendamento acessível, possam ser consideradas a área dos lotes ou parcelas de promoção privada, em que pelo menos 700/1000 da área de construção sejam afetos a afetos a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível os termos do regime jurídico aplicável a esse investimento.	32%	32%	14%	22%	!
44.1. Prevê-se que as cedências destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, sejam afetas ao domínio privado do município.	57%	19%	11%	14%	✓
54.1. Passa a existir obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado, referidas no artigo 7º, de forma a assegurar garantia da boa execução das obras de urbanização, em caso de aquisição de lotes por parte de terceiros.	73%	8%	14%	5%	✓
59.1. Passa a exigir-se a apresentação de alvará ou título à empresa construtora, por cada uma das fases das obras de edificação, e não ao conjunto de todas elas, o que previamente apenas estava previsto para obras de edificação.	54%	16%	8%	22%	✓
62B.1. Necessidade de aferir que a alteração ao uso é sustentada na verificação da suficiência das infraestruturas e comportável face à eventual necessidade de construção ou reforço de equipamentos existentes.	62%	24%	5%	8%	✓
64.1. Possibilidade de ser proferido despacho de rejeição quando a comunicação não esteja devidamente instruída, ou resultar dos elementos instrutórios que é manifestamente contrária às normas legais ou regulamentares.	62%	27%	5%	5%	✓
65.1. A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ou de Câmara Municipal por ela credenciada) passa a integrar a equipa de fiscalização a edifícios ou recintos, classificados nas 2ª, 3ª e 4ª categorias de risco;	49%	22%	5%	24%	✓
72.1. Esclarece-se que na renovação da licença ou da comunicação prévia, apenas se podem aproveitar os elementos constantes do processo anterior, que se mantenham válidos e eficazes.	76%	8%	5%	11%	✓
74.1. Assume-se que a entrega dos elementos exigidos por portaria a par do pagamento das taxas, são condição para proceder à execução da obra, aplicando-se igualmente no caso dos pedidos de informação prévia «completos»;	54%	24%	8%	14%	✓
74.2. No deferimento tácito, para que a obra se possa iniciar, deverão ser entregues todos os elementos exigidos por portaria, devendo as taxas ser pagas ainda que em momento posterior.	57%	24%	11%	8%	✓
74.3. Em caso de recusa de receção de pagamento das taxas passa a ficar assegurada a faculdade do seu pagamento por parte dos requerentes por depósito em instituição de crédito à ordem da câmara municipal, ou quando não esteja efetuada a liquidação, provar que se encontra garantido o seu pagamento mediante caução, por qualquer meio em direito admitido;	51%	22%	0%	27%	✓
74A.1. Para efeitos de apresentação junto de terceiros, é emitido, oficiosamente e no ato do pagamento das taxas (ou, no máximo, no prazo de dez dias), o documento administrativo comprovativo da licença, da mera comunicação, da comunicação prévia com prazo e da informação prévia;	73%	8%	5%	16%	✓
78.1. Retoma-se a menção ao prazo de execução da obra;	84%	5%	3%	8%	✓
78.2. Retoma-se a necessidade das operações de loteamento ou obras de edificação com impacto urbanístico relevante ou similar a loteamento serem publicitadas pela câmara municipal;	86%	5%	5%	3%	✓
80.1. Esclarecida a obrigatoriedade do pagamento das taxas antes do início dos trabalhos relativos a obras isentas sequentes a um PIP «completo», exceto no caso de deferimento tácito;	73%	11%	5%	14%	✓
80A.1. Esclarecida a necessidade da prévia informação sobre o início dos trabalhos, mesmo no caso de obras isentas de controlo;	73%	14%	5%	11%	✓
88A.1. Clarifica-se que a fiscalização municipal se reporta às condições de segurança e salubridade das edificações e que, no âmbito do arrendamento habitacional, essas questões devem ser remetidas para a entidade competente (IHRU), conforme prevê o DL 89/2021, de 03/11;	46%	19%	11%	24%	✓
93.1. No âmbito da fiscalização administrativa, esclarece-se que a verificação da conformidade das operações com as disposições legais e regulamentares passa pela análise quer dos aspetos externos quer dos aspetos internos.	49%	22%	19%	11%	✓

Medidas	Concordo completamente	Concordo em geral mas carece de melhorias	Não concordo	Não tenho opinião formada	Opinião dominante
97.1. Até ao pleno funcionamento da Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos, o livro de obra deve ser entregue conjuntamente com os documentos previstos no artigo 62.º A ou da comunicação prévia com prazo prevista nos Artigos 62.º B e 62.º C, sob pena de contraordenação, não sendo, no entanto, sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.	54%	14%	11%	22%	✓
98.1. Volta a ser sujeita a contraordenação, a realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem a respetiva licença.	84%	8%	0%	8%	✓
98.2. Revisão geral do artigo das contraordenações, de modo a ajustá-lo às disposições substantivas e procedimentais do RJUE.	73%	14%	0%	14%	✓
122.1. É assumido expressamente que todos os prazos procedimentais indicados no presente diploma em dias, são contados em dias úteis.	84%	3%	11%	3%	✓
123.1. É assumida a plataforma eletrónica «SILUC» (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção – plataforma eletrónica oficial, de âmbito nacional, que disponibiliza informação sobre os diplomas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto e à execução de obras, que visa facilitar o processo de consulta da legislação aplicável ao urbanismo e à construção), como base para publicitação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos, até à codificação das normas técnicas de construção;	76%	19%	0%	5%	✓

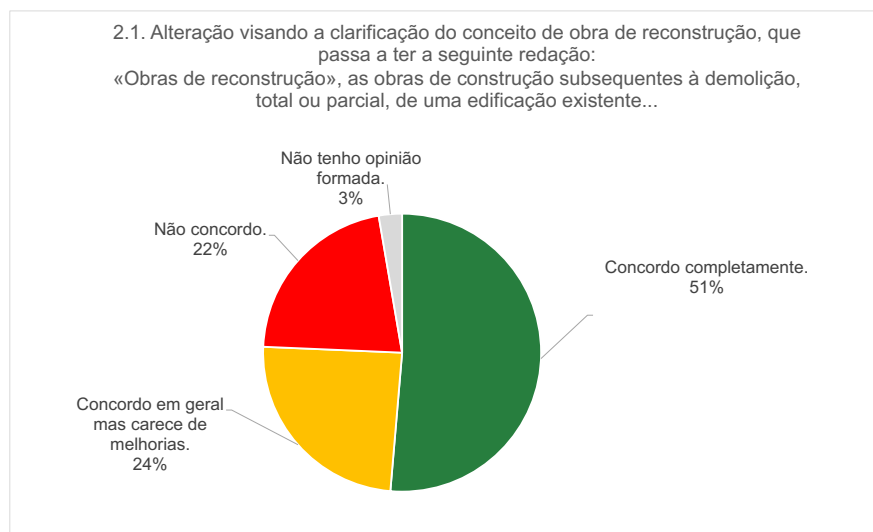
Artigo 2.º - Definições

Proposta:

2.1. Alteração visando a clarificação do conceito de obra de reconstrução, que passa a ter a seguinte redação:

«Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção do desenho de todas as fachadas no que diz respeito às dimensões e relações entre vãos, a manutenção dos corpos balançados e recuados, salvaguardando pequenas situações que decorram de correções construtivas que visem melhorar a funcionalidade, segurança e qualidade do edifício.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

1. Consideramos que o conceito de “reconstrução” utilizado no âmbito do RJUE parece-nos adequada, no entanto, importa assinalar que a “reconstrução” utilizada no âmbito dos Programas Especiais de Albufeiras de Águas Públicas ou de Regimes Especiais é distinto, correspondendo na verdade ao sentido do direito à “**reedificação**”, em que se pretende limitar a edificação à área de construção pré-existente, como antecedente válido, admitindo-se inclusive a realocação dessa edificação no sentido de diminuir desconformidades ou reduzir a exposição a riscos (incêndio, cheias ou outro).

Propõe-se assim que se pondere no âmbito dos referidos regimes especiais, ou do decreto regulamentar nº 5/2019, introduzir o conceito de “reedificação” no sentido acima exposto.

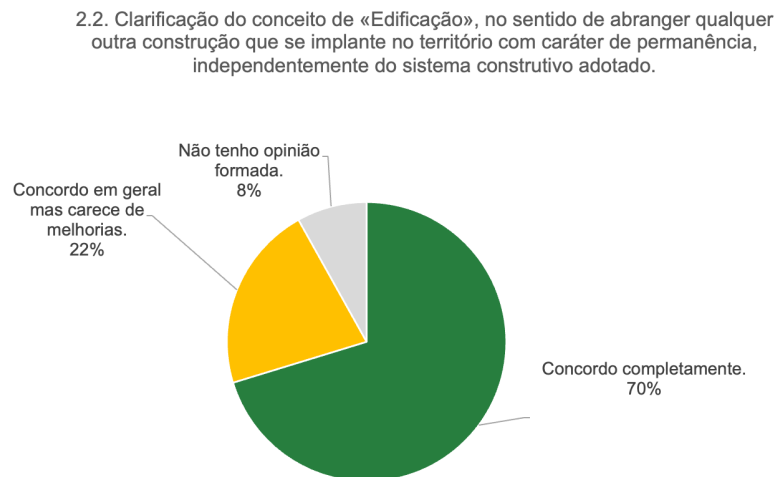
2. Quando à definição de “reconstrução” proposta sugerimos que seja ponderado incluir a componente volumétrica, por exemplo nos seguintes termos:

«Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção do desenho de todas as fachadas no que diz respeito às dimensões e relações entre vãos, a manutenção dos corpos balançados e recuados, **bem como a configuração volumétrica**, salvaguardando pequenas situações que decorram de correções construtivas que visem melhorar a funcionalidade, segurança e qualidade do edifício.

Proposta:

2.2. Clarificação do conceito de «Edificação», no sentido de abranger qualquer outra construção que se implante no território com caráter de permanência, independentemente do sistema construtivo adotado.

Opinião dos urbanistas:

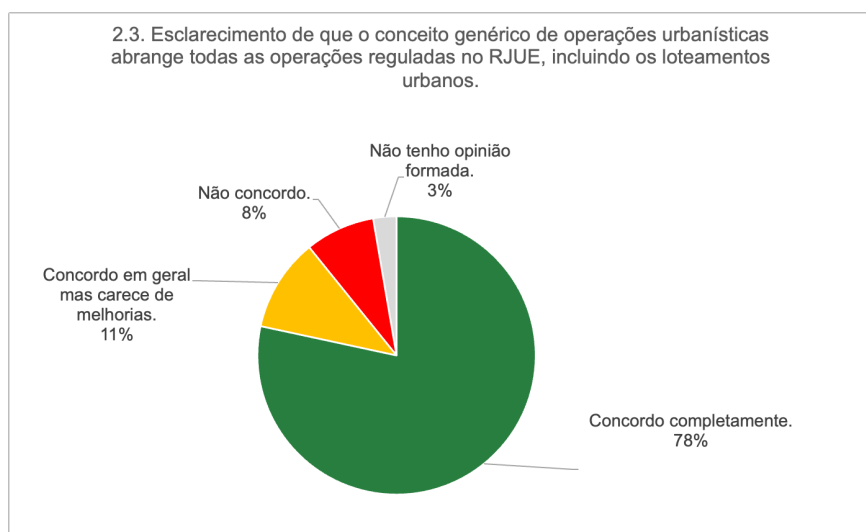


Sem comentários adicionais.

Proposta:

2.3. Esclarecimento de que o conceito genérico de operações urbanísticas abrange todas as operações reguladas no RJUE, incluindo os loteamentos urbanos.

Opinião dos urbanistas:



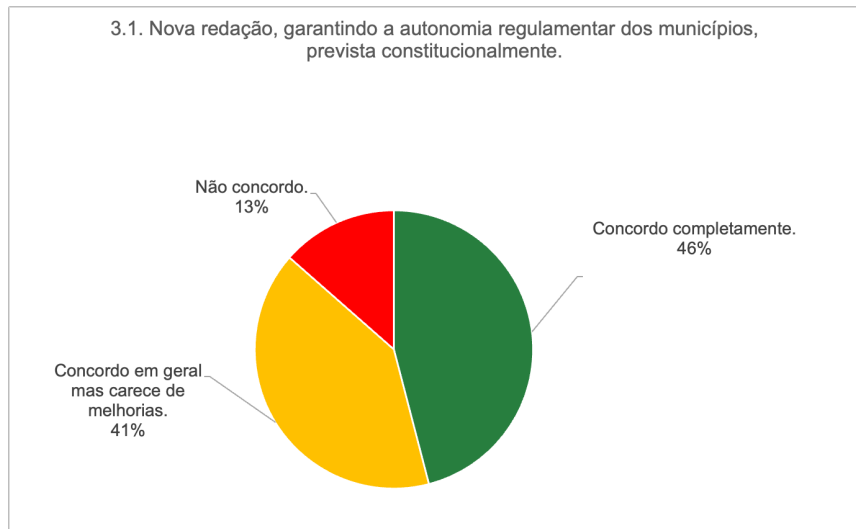
Sem comentários adicionais.

Artigo 3.º - Regulamentos municipais

Proposta:

3.1. Nova redação, garantindo a autonomia regulamentar dos municípios, prevista constitucionalmente.

Opinião dos urbanistas:



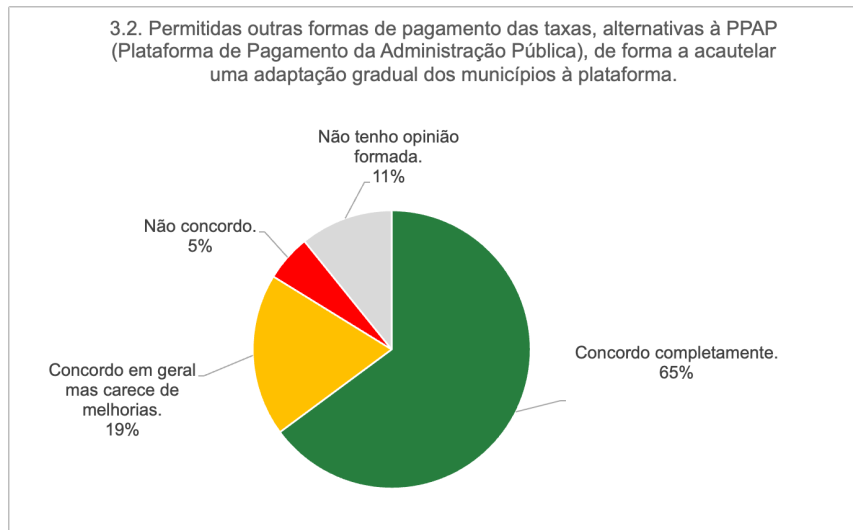
Comentários:

1. Sem prejuízo de que no âmbito do RJUE o controle prévio das operações urbanísticas apenas incide na verificação do cumprimento de normas regulamentares constantes de instrumentos de gestão territorial e regulamentos municipais, não podendo ser criadas ou reguladas matérias de natureza procedimental ou instrutória de pedidos de controle prévio, garantindo a uniformidade procedimental e de elementos instrutórios a nível nacional.
2. Será necessário ver a formulação concreta que se pretende dar à norma.

Proposta:

3.2. Permitidas outras formas de pagamento das taxas, alternativas à PPAP (Plataforma de Pagamento da Administração Pública), de forma a acautelar uma adaptação gradual dos municípios à plataforma.

Opinião dos urbanistas:



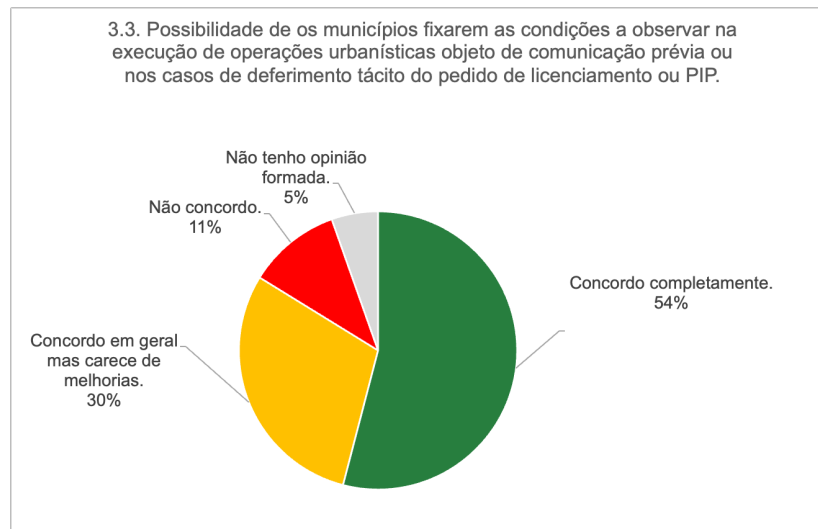
Comentários:

Parece-nos que esta alteração visa acautelar dificuldades de alguns municípios em migrar para uma solução unificada de pagamentos de taxas, pelo que esta disposição deve ser transitória, válida por um prazo razoável mas sem protelar demasiado a aplicação desta uniformização que é de interesse geral para os utilizadores de serviços públicos de urbanismo.

Proposta:

3.3. Possibilidade de os municípios fixarem as condições a observar na execução de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia ou nos casos de deferimento tácito do pedido de licenciamento ou PIP.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

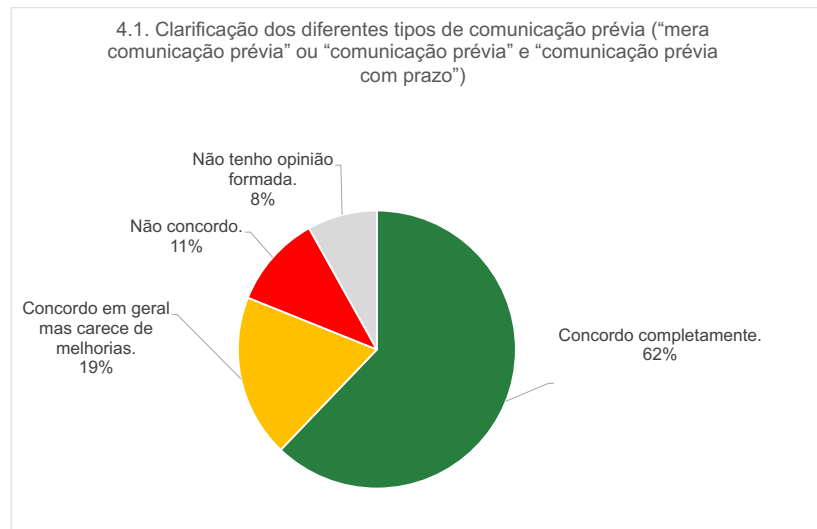
Concordância com o sentido geral mas importa conhecer a redação concreta proposta para a norma.

Artigo 4.º - Licença, mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo

Proposta:

4.1. Clarificação dos diferentes tipos de comunicação prévia (“mera comunicação prévia” ou “comunicação prévia” e “comunicação prévia com prazo”).

Opinião dos urbanistas:

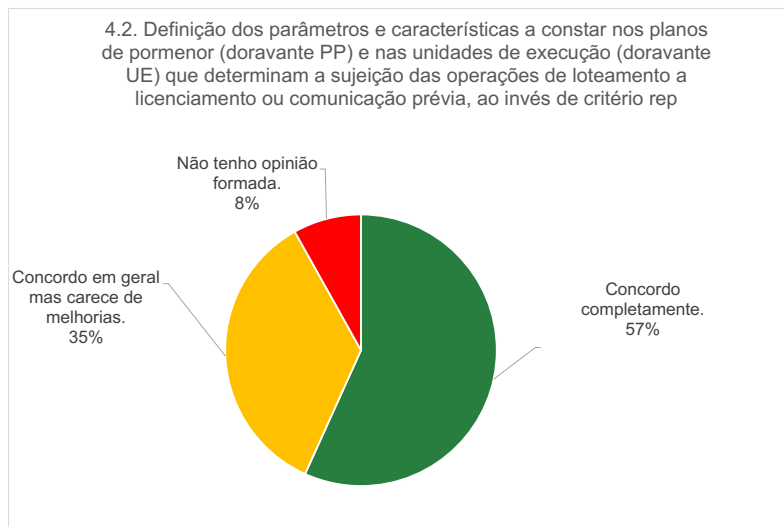


Sem comentários adicionais.

Proposta:

4.2. Definição dos parâmetros e características a constar nos planos de pormenor (doravante PP) e nas unidades de execução (doravante UE) que determinam a sujeição das operações de loteamento a licenciamento ou comunicação prévia, ao invés de critério repostado à data da sua publicação.

Opinião dos urbanistas:

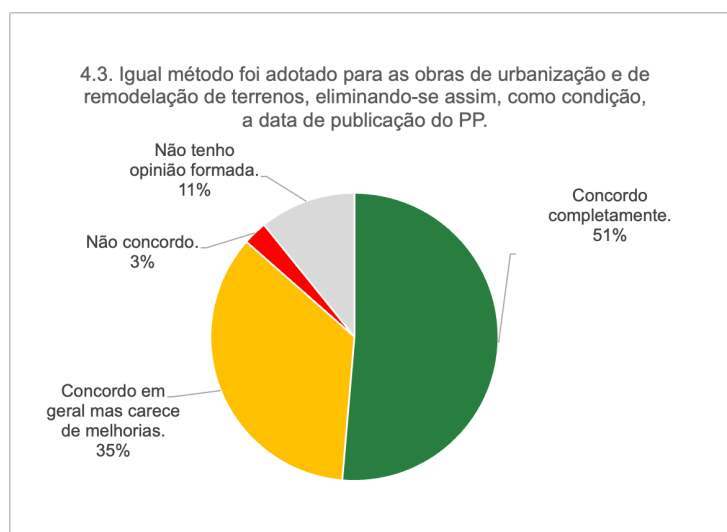


Sem comentários adicionais.

Proposta:

4.3. Igual método foi adotado para as obras de urbanização e de remodelação de terrenos, eliminando-se assim, como condição, a data de publicação do PP.

Opinião dos urbanistas:

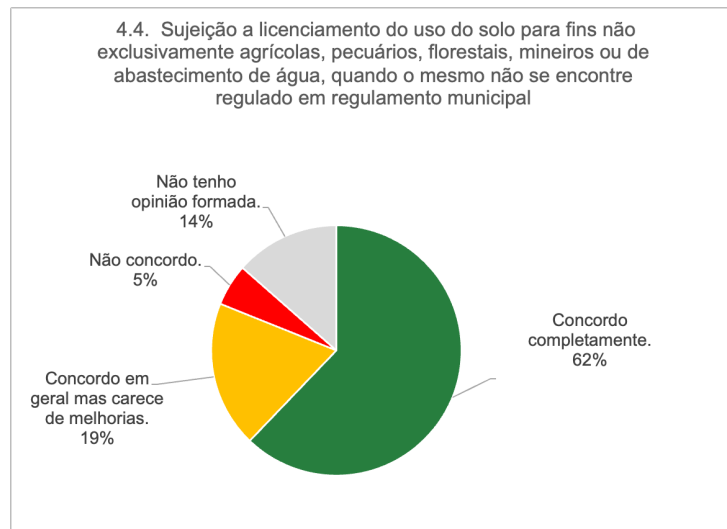


Sem comentários adicionais.

Proposta:

4.4. Sujeição a licenciamento do uso do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, quando o mesmo não se encontre regulado em regulamento municipal.

Opinião dos urbanistas:



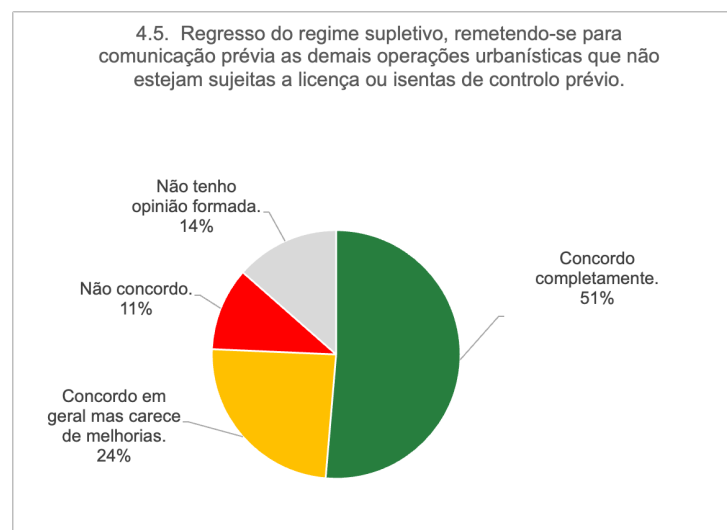
Comentários:

Concordância com a medida apresentada e sugerindo que se clarifique que para além dos regulamentos municipais inclua também os planos municipais e intermunicipais, por exemplo nos seguintes termos:

Proposta:

4.5. Regresso do regime supletivo, remetendo-se para comunicação prévia as demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a licença ou isentas de controlo prévio.

Opinião dos urbanistas:

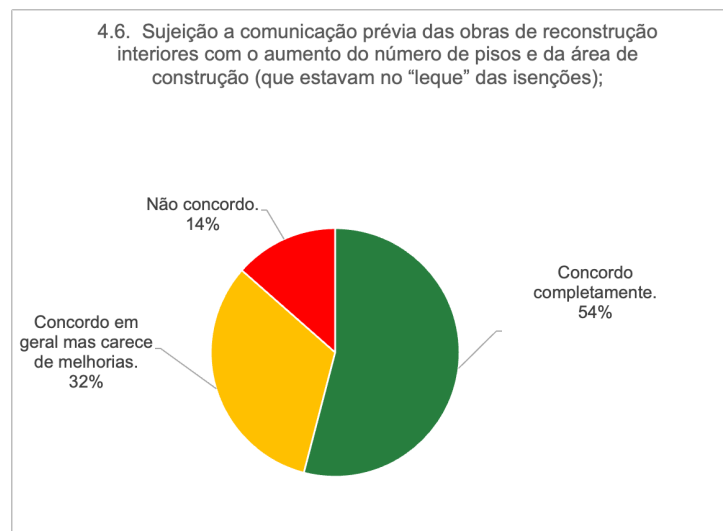


Sem comentários adicionais.

Proposta:

4.6. Sujeição a comunicação prévia das obras de reconstrução interiores com o aumento do número de pisos e da área de construção (que estavam no “leque” das isenções)

Opinião dos urbanistas:



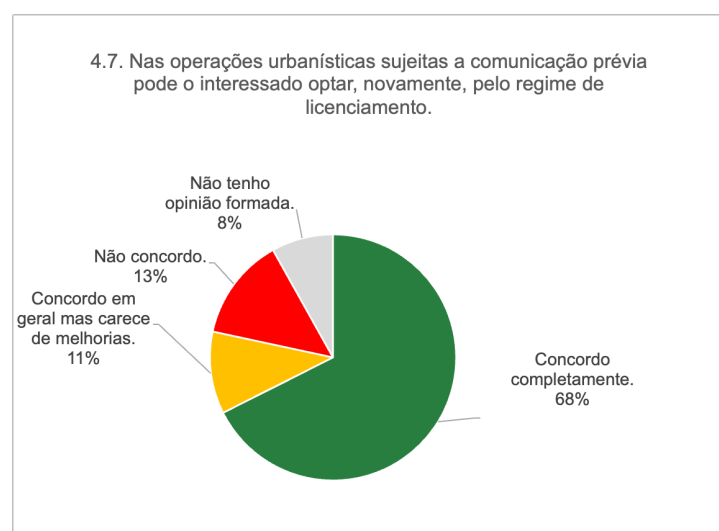
Comentários:

Concordando com o sentido da medida, propõe-se que não se utilize a expressão “obras de reconstrução” por ter um sentido e efeitos próprios em termos de controle urbanístico, devendo ser utilizada a expressão “obras de ampliação”.

Proposta:

4.7. Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia pode o interessado optar, novamente, pelo regime de licenciamento.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

Propomos que os municípios devam publicar no seu site estatística descritiva sobre a duração dos diferentes tipos de procedimento previstos no RJUE (PIP, Comunicação Prévia e Licenciamento para

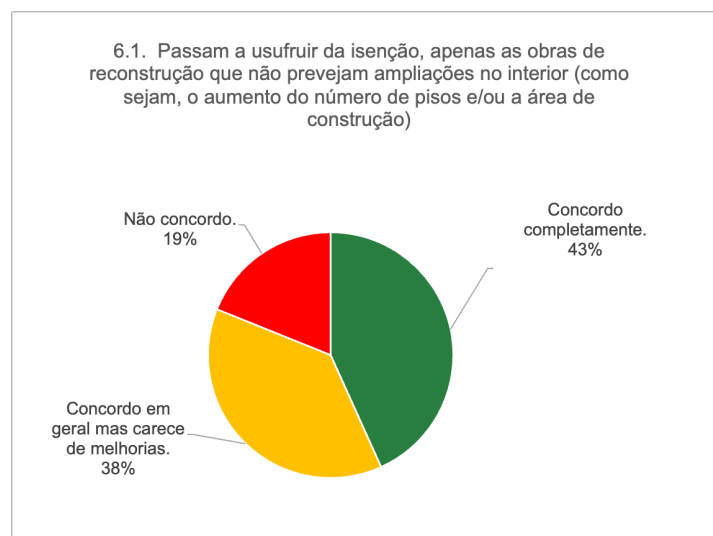
cada tipo de operação urbanística), indicando os percentis 25, 50 e 75, e assegurando assim aos requerentes a informação pertinente para optarem pelo tipo de procedimento (quando seja opcional), para além do reforço da transparência.

Artigo 6.º - Isenção de controlo prévio

Proposta:

6.1. Passam a usufruir da isenção, apenas as obras de reconstrução que não prevejam ampliações no interior (como sejam, o aumento do número de pisos e/ou a área de construção).

Opinião dos urbanistas:



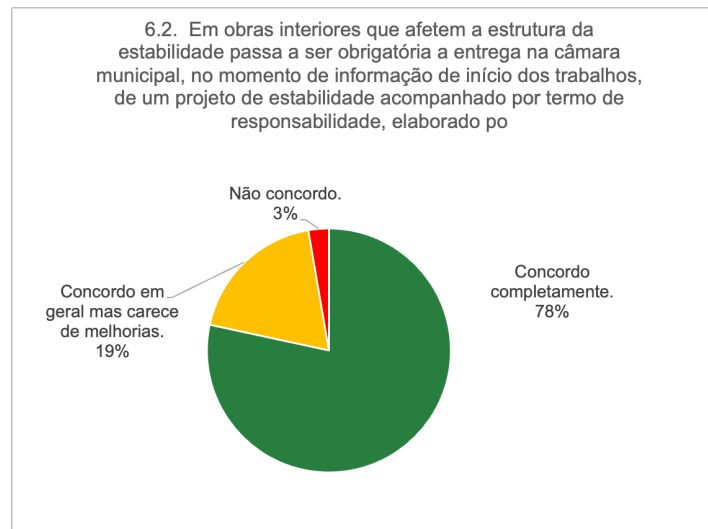
Comentários:

Tendo em conta que cerca de 38% dos respondentes considera que é necessário objetivar o conteúdo da alteração, aguardamos pela proposta de redação para uma pronúncia mais conclusiva e eventuais sugestões.

Proposta:

6.2. Em obras interiores que afetem a estrutura da estabilidade passa a ser obrigatória a entrega na câmara municipal, no momento de informação de início dos trabalhos, de um projeto de estabilidade acompanhado por termo de responsabilidade, elaborado por técnico habilitado, que identifique a melhoria das condições de estabilidade

Opinião dos urbanistas:

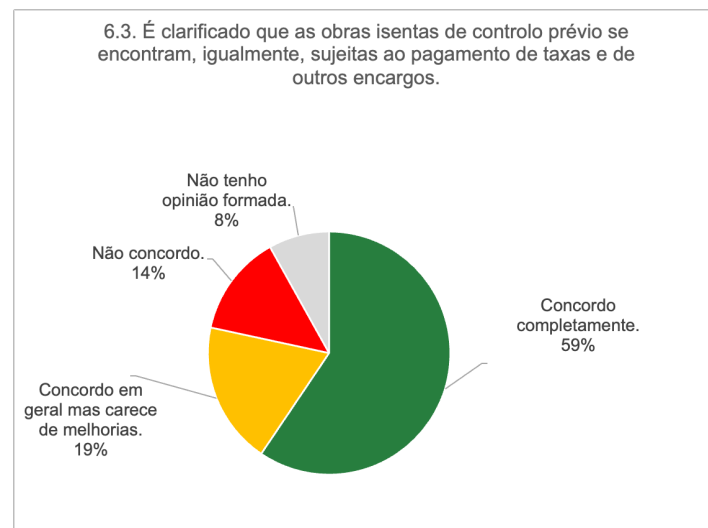


Sem comentários adicionais.

Proposta:

6.3. É clarificado que as obras isentas de controlo prévio se encontram, igualmente, sujeitas ao pagamento de taxas e de outros encargos.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

Clarificar adicionalmente que, não havendo controle prévio, não há lugar à cobrança de taxas administrativas pela apreciação do processo.

Artigo 9.º - Requerimento e instrução

Proposta:

9.1. Passa a ser obrigatória, novamente, a apresentação da declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis, como elemento instrutório.

Opinião dos urbanistas:

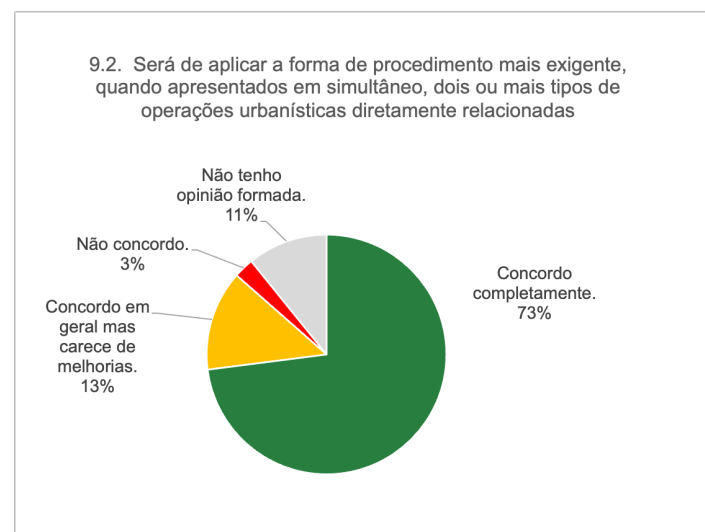


Sem comentários adicionais.

Proposta:

9.2. Será de aplicar a forma de procedimento mais exigente, quando apresentados em simultâneo, dois ou mais tipos de operações urbanísticas diretamente relacionadas.

Opinião dos urbanistas:

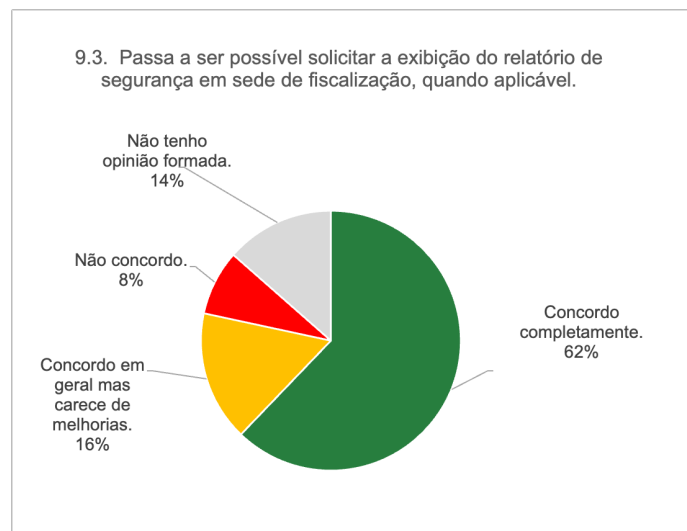


Sem comentários adicionais.

Proposta:

9.3. Passa a ser possível solicitar a exibição do relatório de segurança em sede de fiscalização, quando aplicável.

Opinião dos urbanistas:



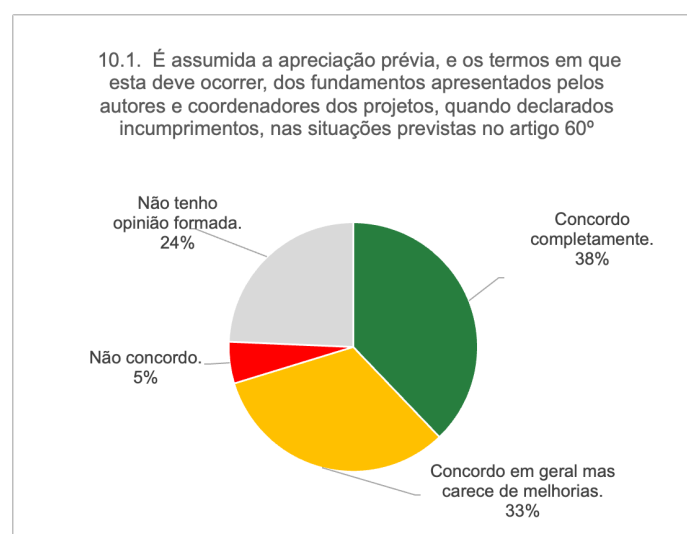
Sem comentários adicionais.

Artigo 10.º - Termo de responsabilidade

Proposta:

10.1. É assumida a apreciação prévia, e os termos em que esta deve ocorrer, dos fundamentos apresentados pelos autores e coordenadores dos projetos, quando declarados incumprimentos, nas situações previstas no artigo 60.º.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

1. Esta proposta de alteração, nos termos em que está redigida, é geradora de dúvidas e divisão de opinião, com uma adesão parcial dos respondentes, sendo aconselhável conhecer e debater

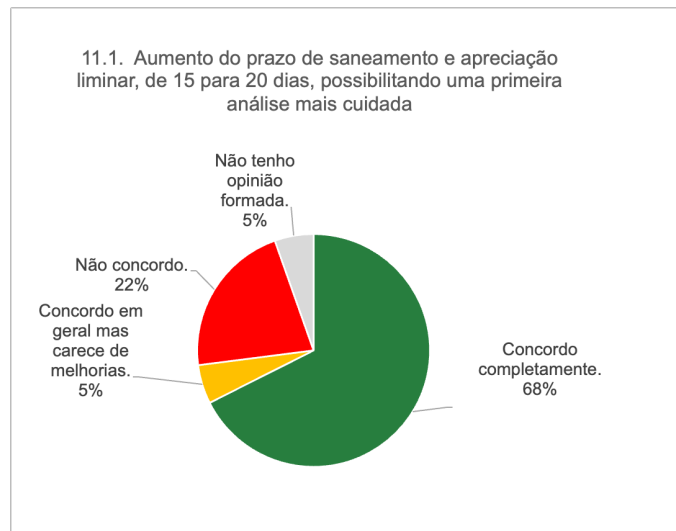
os fundamentos da proposta e os termos concretos da alteração, o que desde já se solicita ao Governo.

Artigo 11.º - Saneamento e apreciação liminar

Proposta:

11.1. Aumento do prazo de saneamento e apreciação liminar, de 15 para 20 dias, possibilitando uma primeira análise mais cuidada.

Opinião dos urbanistas:

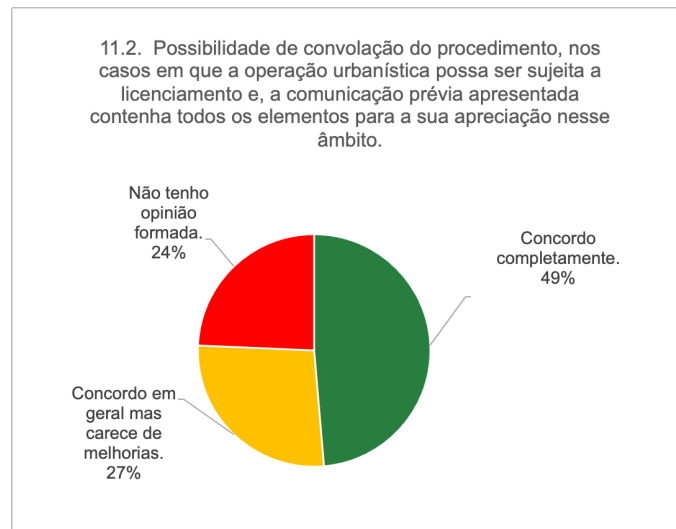


Sem comentários adicionais.

Proposta:

11.2. Possibilidade de convalidação do procedimento, nos casos em que a operação urbanística possa ser sujeita a licenciamento e, a comunicação prévia apresentada contenha todos os elementos para a sua apreciação nesse âmbito.

Opinião dos urbanistas:



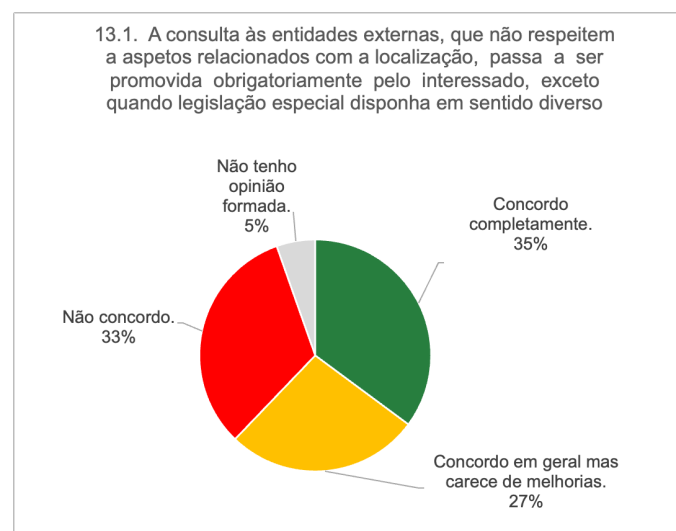
Sem comentários adicionais.

Artigo 13.º - Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

Proposta:

13.1. A consulta às entidades externas, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, passa a ser promovida obrigatoriamente pelo interessado, exceto quando legislação especial disponha em sentido diverso.

Opinião dos urbanistas:



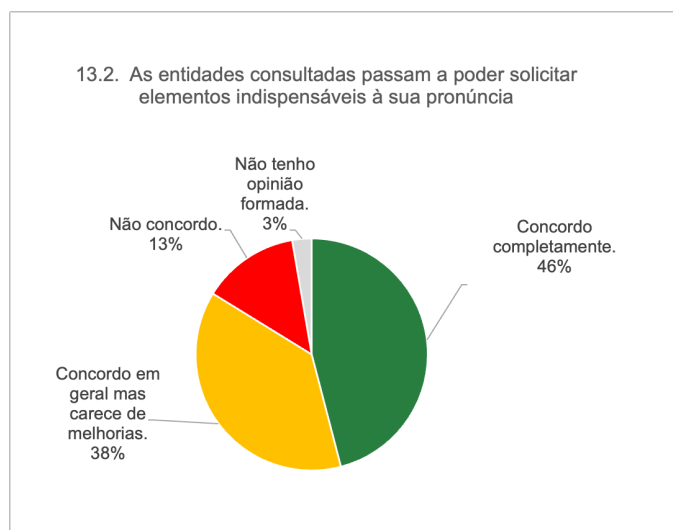
Comentários:

1. Esta proposta de alteração carece de clarificação com a respetiva fundamentação. Trata-se de uma matéria que divide muito as opiniões o que justifica algum aprofundamento de reflexão sobre as vantagens e desvantagens do proposto para devida ponderação.
2. No entanto, considera-se desde já que esta proposta de obrigatoriedade constitui um retrocesso por obrigar o requerente a fazer o trabalho de “estafeta” na recolha de pronúncias das várias entidades intervenientes no controle urbanístico, sendo contrário aos objetivos e boas práticas da administração pública contemporânea orientada à simplificação na interação com os utilizadores dos serviços públicos.

Proposta:

13.2. As entidades consultadas passam a poder solicitar elementos indispensáveis à sua pronúncia.

Opinião dos urbanistas:



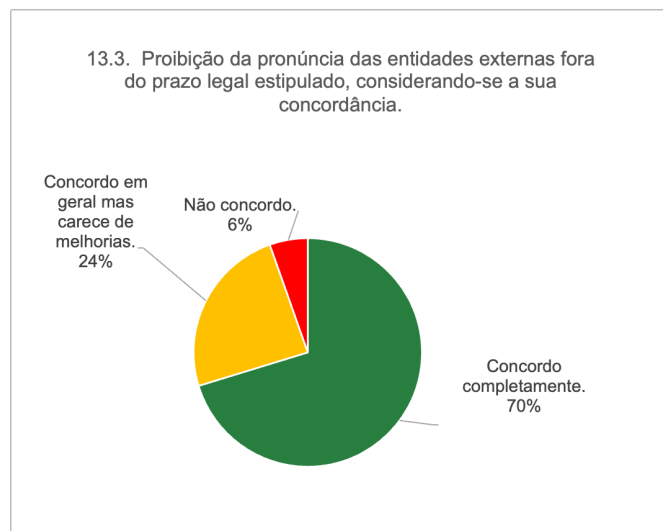
Comentários:

1. Esta proposta de alteração carece de fundamentação para clarificar quais as vantagens que se pretende alcançar. A proposta tal como foi apresentada gera dúvidas e reservas.
2. Desde já consideramos que o pedido de junção de elementos instrutórios adicionais apenas possa ser feito uma única vez pela entidade consultada, e apenas quando se revele essencial para a apreciação e pronúncia sobre o pedido, e esses elementos estejam expressamente previstos em diploma legal ou regulamentar, não produzindo efeitos suspensivos na contagem dos prazos de apreciação.

Proposta:

13.3. Proibição da pronúncia das entidades externas fora do prazo legal estipulado, considerando-se a sua concordância.

Opinião dos urbanistas:

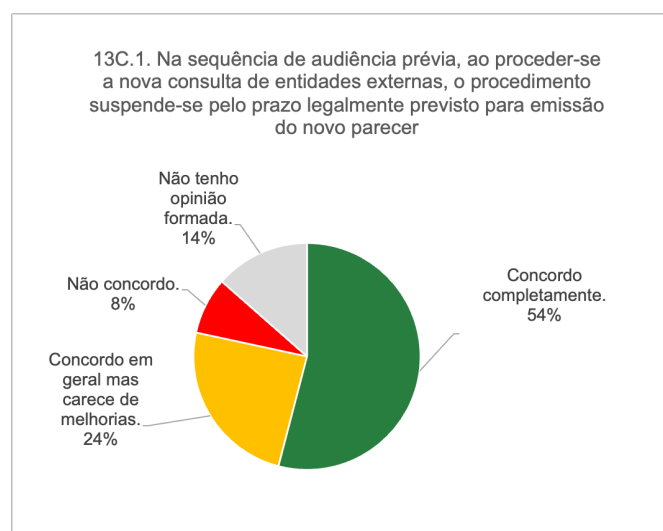


Sem comentários adicionais.

Proposta:

13C.1. Na sequência de audiência prévia, ao proceder-se a nova consulta de entidades externas, o procedimento suspende-se pelo prazo legalmente previsto para emissão do novo parecer;

Opinião dos urbanistas:



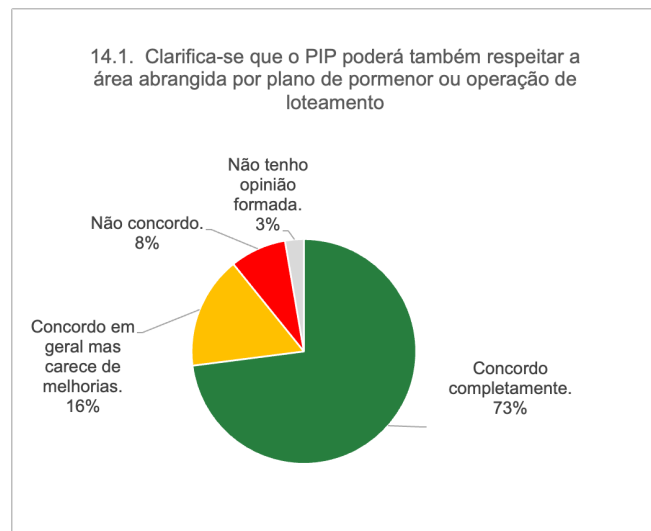
Sem comentários adicionais.

Artigo 14.º - Pedido de informação prévia

Proposta:

14.1. Clarifica-se que o PIP poderá também respeitar a área abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento.

Opinião dos urbanistas:



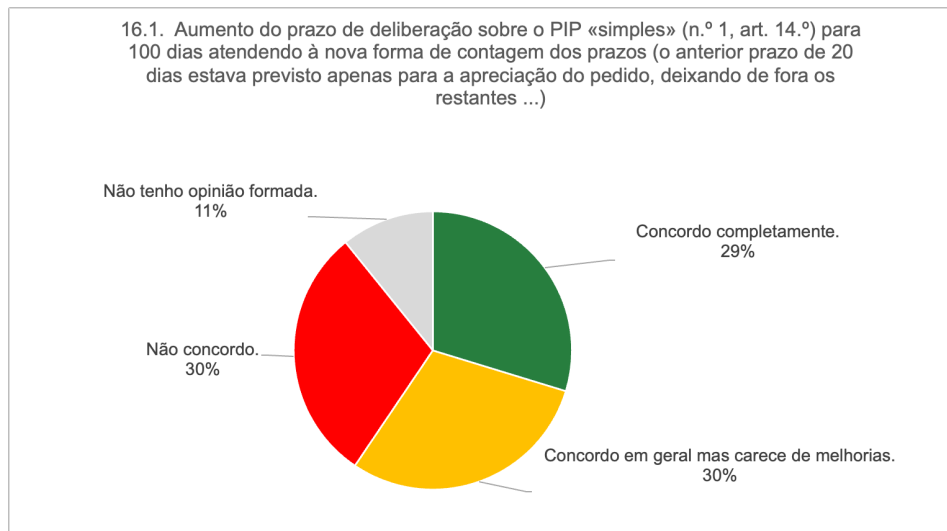
Sem comentários adicionais.

Artigo 16.º - Deliberação

Proposta:

16.1. Aumento do prazo de deliberação sobre o PIP «simples» (n.º 1, artigo 14.º) para 100 dias atendendo à nova forma de contagem dos prazos (o anterior prazo de 20 dias estava previsto apenas para a apreciação do pedido, deixando de fora todos os restantes trâmites procedimentais anteriores).

Opinião dos urbanistas:



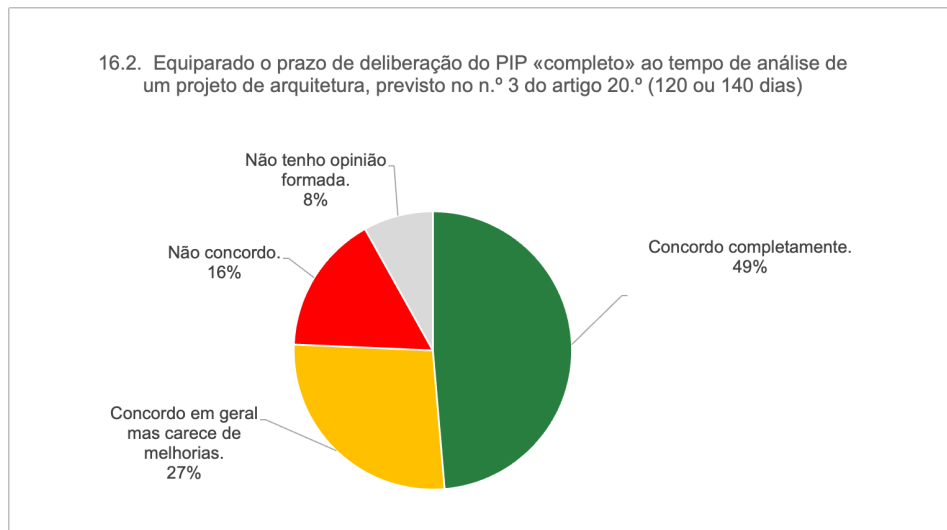
Comentários:

Esta proposta de alteração carece de fundamentação quantificada para clarificar quais as vantagens que se pretende alcançar. A proposta tal como foi apresentada gera dúvidas e reservas.

Proposta:

16.2. Equiparado o prazo de deliberação do PIP «completo» ao tempo de análise de um projeto de arquitetura, previsto no n.º 3 do artigo 20.º (120 ou 140 dias).

Opinião dos urbanistas:

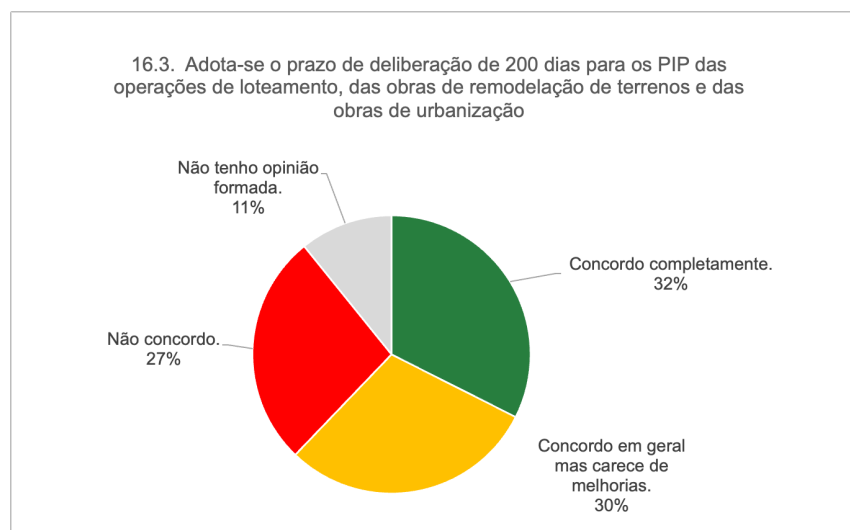


Sem comentários adicionais.

Proposta:

16.3. Adota-se o prazo de deliberação de 200 dias para os PIP das operações de loteamento, das obras de remodelação de terrenos e das obras de urbanização.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

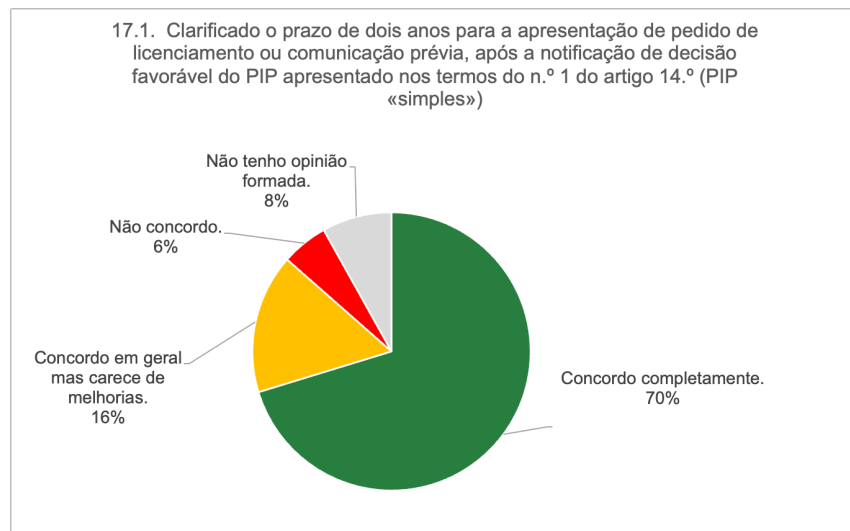
Esta proposta de alteração carece de fundamentação quantificada para clarificar quais as vantagens que se pretende alcançar. A proposta tal como foi apresentada gera dúvidas e reservas.

Artigo 17.º - Efeitos

Proposta:

17.1. Clarificado o prazo de dois anos para a apresentação de pedido de licenciamento ou comunicação prévia, após a notificação de decisão favorável do PIP apresentado nos termos do n.º 1 do artigo 14.º (PIP «simples»).

Opinião dos urbanistas:

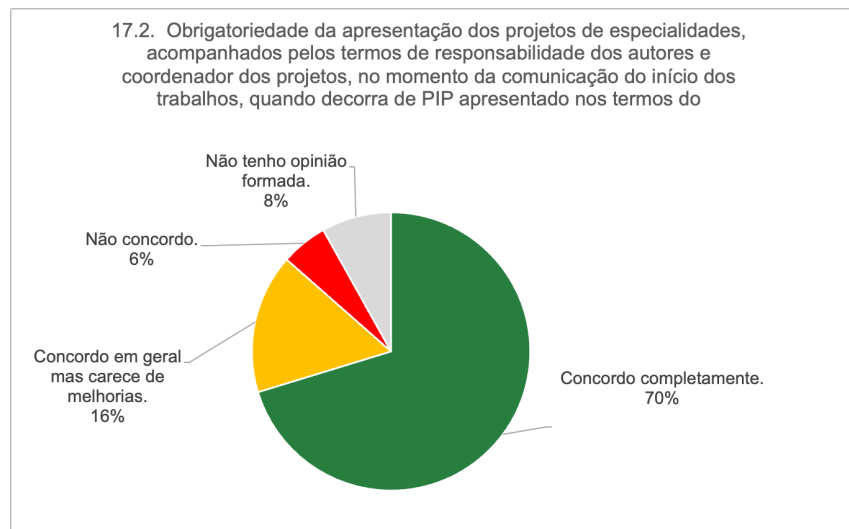


Sem comentários adicionais.

Proposta:

17.2. Obrigatoriedade da apresentação dos projetos de especialidades, acompanhados pelos termos de responsabilidade dos autores e coordenador dos projetos, no momento da comunicação do início dos trabalhos, quando decorra de PIP apresentado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º (PIP «completo»).

Opinião dos urbanistas:



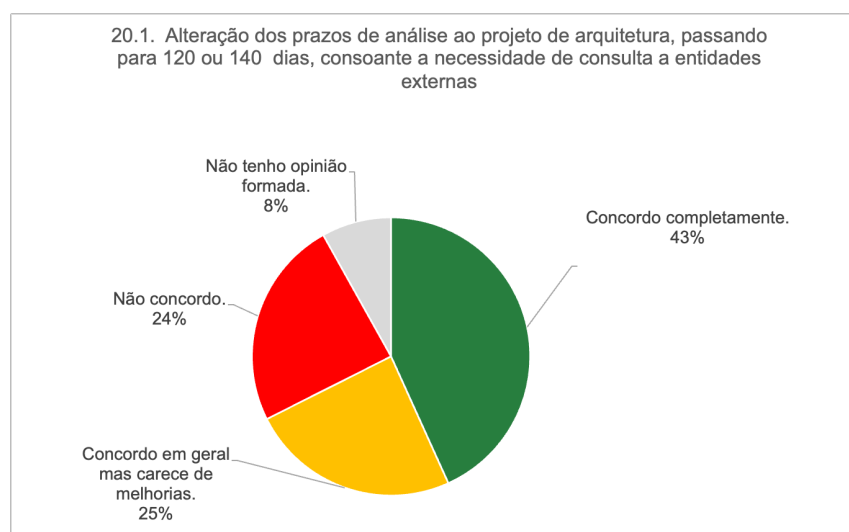
Sem comentários adicionais.

Artigo 20.º - Apreciação dos projetos de obras de edificação

Proposta:

20.1. Alteração dos prazos de análise ao projeto de arquitetura, passando para 120 ou 140 dias, consoante a necessidade de consulta a entidades externas.

Opinião dos urbanistas:



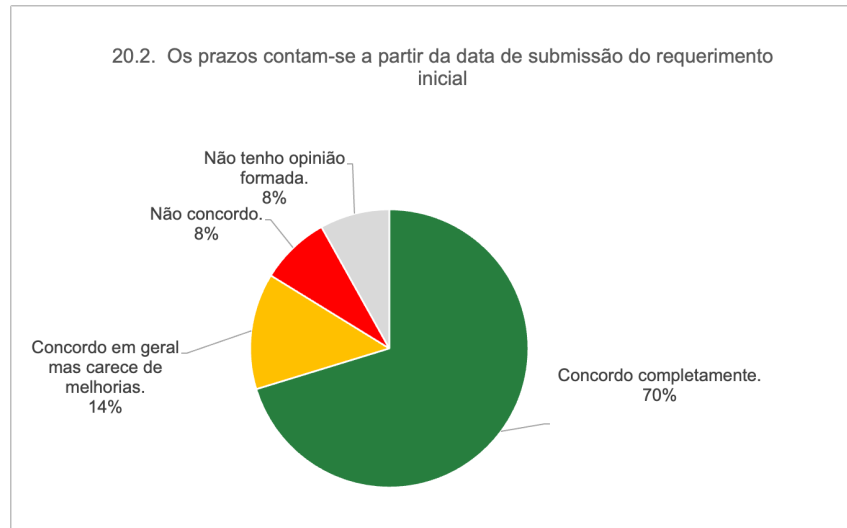
Comentários:

Esta proposta de alteração carece de fundamentação quantificada para clarificar quais as vantagens que se pretende alcançar. A proposta tal como foi apresentada gera dúvidas e reservas.

Proposta:

20.2. Os prazos contam-se a partir da data de submissão do requerimento inicial.

Opinião dos urbanistas:

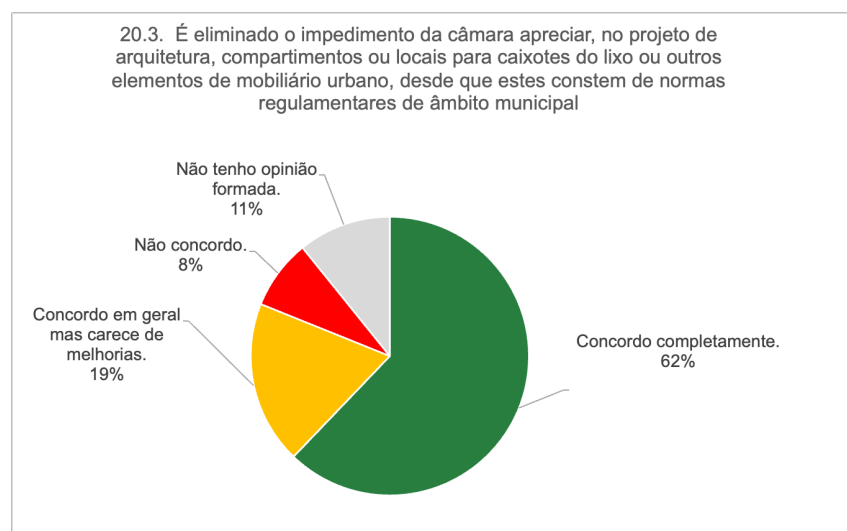


Sem comentários adicionais.

Proposta:

20.3. É eliminado o impedimento da câmara apreciar, no projeto de arquitetura, compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano, desde que estes constem de normas regulamentares de âmbito municipal.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

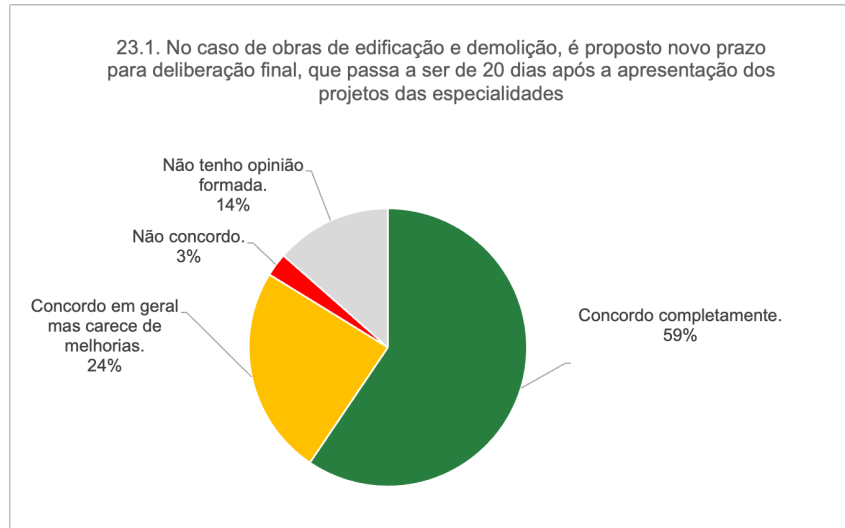
1. Propõe-se que a apreciação do projeto de arquitetura pelo Município quando as normas relativas a compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano, apenas possa incidir sobre normas objetivas e parametrizadas que permitam ao projetista demonstrar o respetivo cumprimento.

Artigo 23.º - Deliberação final, prazos e deferimento tácito

Proposta:

23.1. No caso de obras de edificação e demolição, é proposto novo prazo para deliberação final, que passa a ser de 20 dias após a apresentação dos projetos das especialidades.

Opinião dos urbanistas:



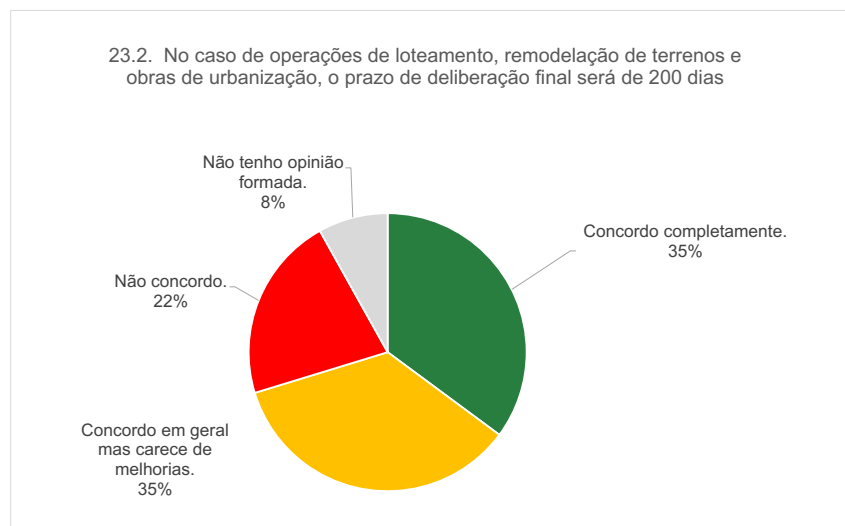
Comentários:

A redação da norma deve compatibilizar-se com o princípio de não apreciação prévia dos projetos de especialidades pelos municípios, sendo que a decisão final deve ocorrer após a apreciação das matérias que são sindicáveis em controle prévio, isto é, a apreciação do projeto de arquitetura. Sem prejuízo da submissão dos projetos de especialidades para depósito e fiscalização sucessiva.

Proposta:

23.2. No caso de operações de loteamento, remodelação de terrenos e obras de urbanização, o prazo de deliberação final será de 200 dias.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

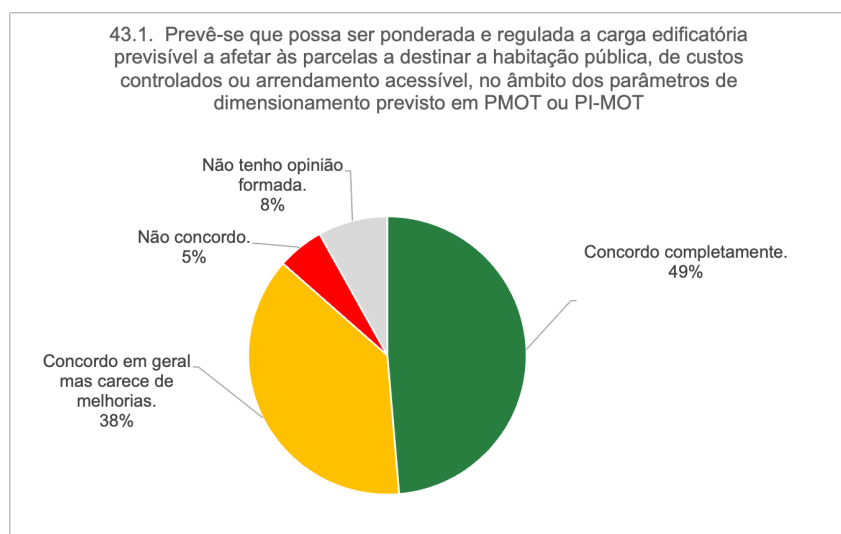
Esta proposta de alteração carece de fundamentação quantificada para clarificar quais as vantagens que se pretende alcançar. A proposta tal como foi apresentada gera dúvidas e reservas.

Artigo 43.º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva

Proposta:

43.1. Prevê-se que possa ser ponderada e regulada a carga edificatória previsível a afetar às parcelas a destinar a habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível, no âmbito dos parâmetros de dimensionamento previsto em PMOT ou PI-MOT.

Opinião dos urbanistas:



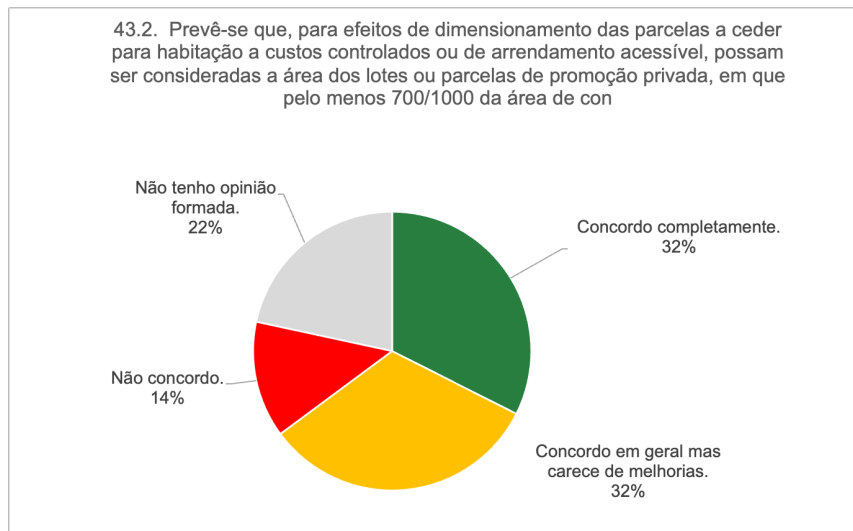
Comentários:

Consideramos que uma pronúncia mais conclusiva apenas é possível com uma proposta de redação em concreto ou no âmbito de uma discussão fundamentada sobre a parametrização desta norma, e para a qual nos disponibilizamos para colaborar.

Proposta:

43.2. Prevê-se que, para efeitos de dimensionamento das parcelas a ceder para habitação a custos controlados ou de arrendamento acessível, possam ser consideradas a área dos lotes ou parcelas de promoção privada, em que pelo menos 700/1000 da área de construção sejam afetos a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível os termos do regime jurídico aplicável a esse investimento.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

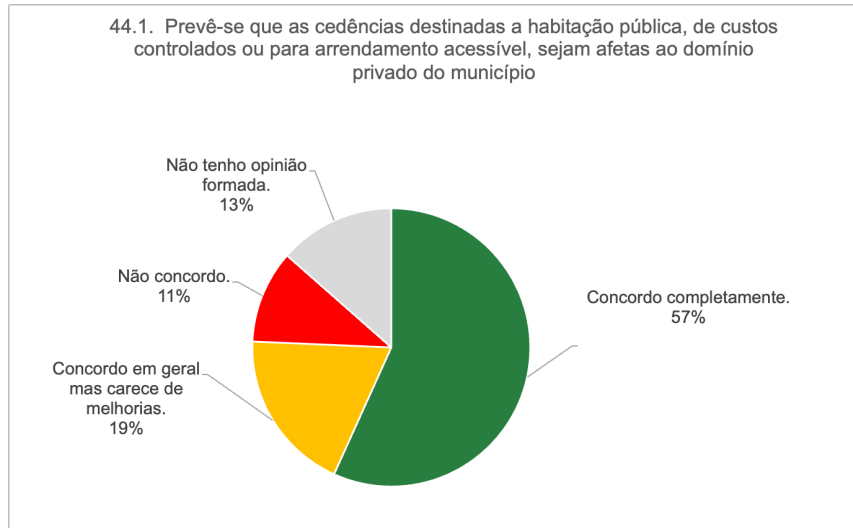
1. A redação da norma deve considerar ainda a afetação destas cedências a habitação pública, para além de habitação a custos controlados e habitação acessível que devem expressamente admitir a possibilidade de serem exploradas pela entidade proprietária do imóvel objeto da operação urbanística, sendo em qualquer caso essa afetação sujeita a registo predial.
2. O cumprimento da afecção de habitações a finalidades de interesse social como sejam a habitação a custos controlados e habitação acessível, está sujeita a fiscalização pelo município, bem como pela Autoridade Tributária e Inspeção-Geral de Finanças na medida em que dá origem a regimes e benefícios fiscais específicos.
3. Consideramos que uma pronúncia mais conclusiva requer a partilha de fundamentação técnica que permita avaliar a adequação do parâmetro indicado face ao interesse público em causa e ao princípio da proporcionalidade do que se pretende impor ao particular.

Artigo 44.º - Cedências

Proposta:

44.1. Prevê-se que as cedências destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, sejam afetas ao domínio privado do município.

Opinião dos urbanistas:



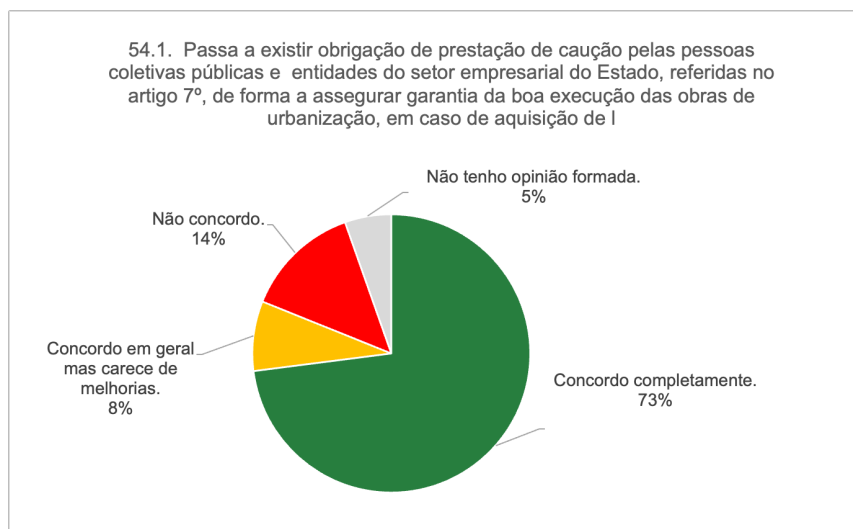
Sem comentários adicionais.

Artigo 54.º - Contrato de urbanização

Proposta:

54.1. Passa a existir obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado, referidas no artigo 7.º, de forma a assegurar garantia da boa execução das obras de urbanização, em caso de aquisição de lotes por parte de terceiros.

Opinião dos urbanistas:



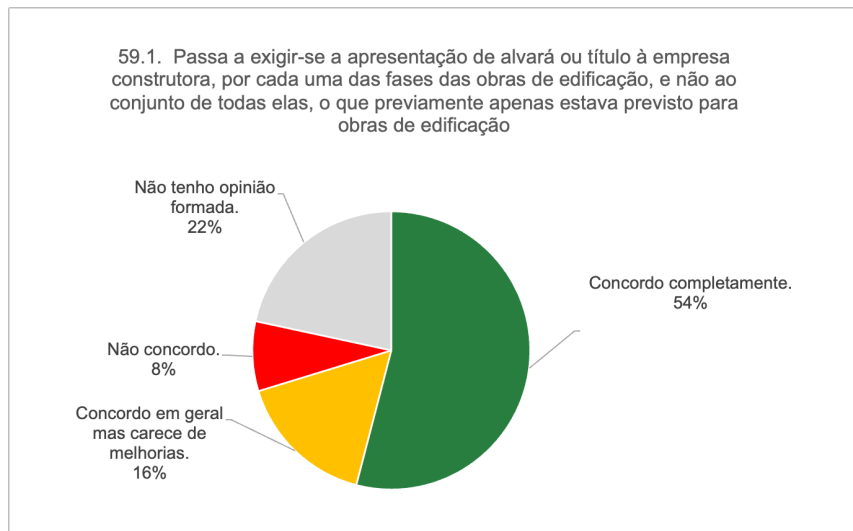
Sem comentários adicionais.

Artigo 59.º - Execução por fases

Proposta:

59.1. Passa a exigir-se a apresentação de alvará ou título à empresa construtora, por cada uma das fases das obras de edificação, e não ao conjunto de todas elas, o que previamente apenas estava previsto para obras de edificação.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

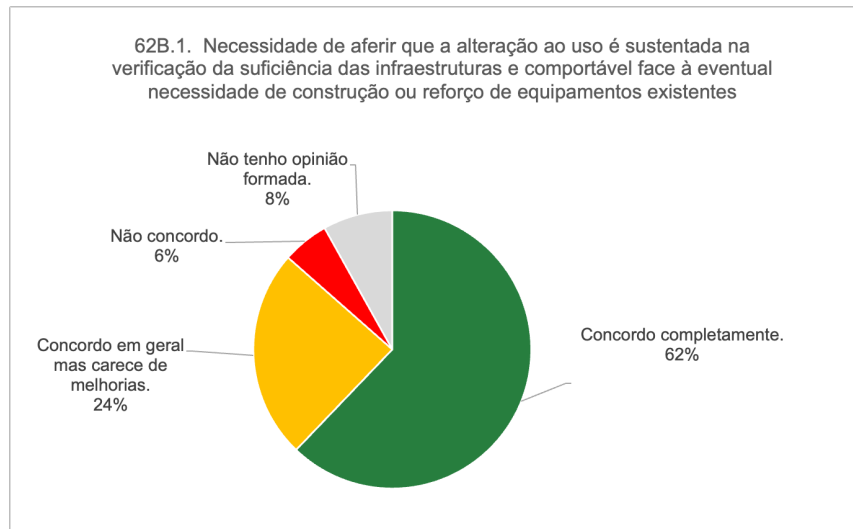
Não se compreende a coerência da parte final da redação com o que a antecede.

Artigo 62.º B – Alteração à utilização de edifícios ou frações não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio

Proposta:

62B.1. Necessidade de aferir que a alteração ao uso é sustentada na verificação da suficiência das infraestruturas e comportável face à eventual necessidade de construção ou reforço de equipamentos existentes.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

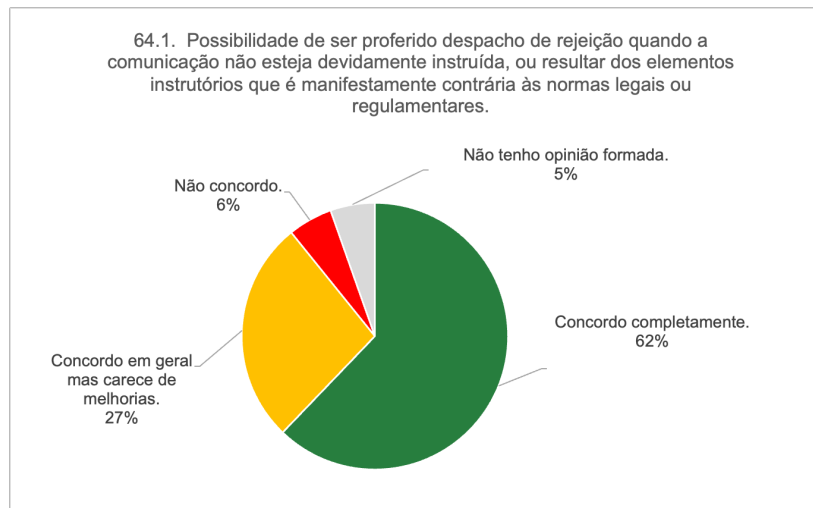
1. A decisão do município deve incluir a respetiva fundamentação técnica e, em caso de indeferimento com fundamento nestes aspetos, deve ser indicado qual o reforço de infraestruturas ou equipamentos necessários para acomodar o impacto da operação urbanística de modo que o requerente possa ponderar proceder à sua realização por conta própria e de acordo com termos técnicos indicados pelo município.
2. A aferição de necessidade de reforço de infraestruturas e de equipamentos coletivos não se aplica a operações urbanísticas nos casos em que as operações urbanísticas em causa estejam enquadradas por plano de pormenor e sejam conforme com as respetivas normas.

Artigo 64.º - Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

Proposta:

64.1. Possibilidade de ser proferido despacho de rejeição quando a comunicação não esteja devidamente instruída, ou resultar dos elementos instrutórios que é manifestamente contrária às normas legais ou regulamentares.

Opinião dos urbanistas:



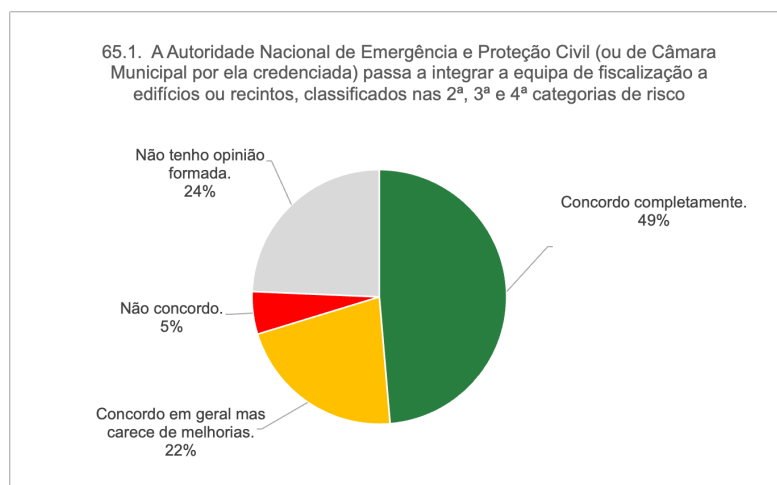
Sem comentários adicionais.

Artigo 65.º - Realização de vistoria

Proposta:

65.1. A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ou de Câmara Municipal por ela credenciada) passa a integrar a equipa de fiscalização a edifícios ou recintos, classificados nas 2ª, 3ª e 4ª categorias de risco.

Opinião dos urbanistas:



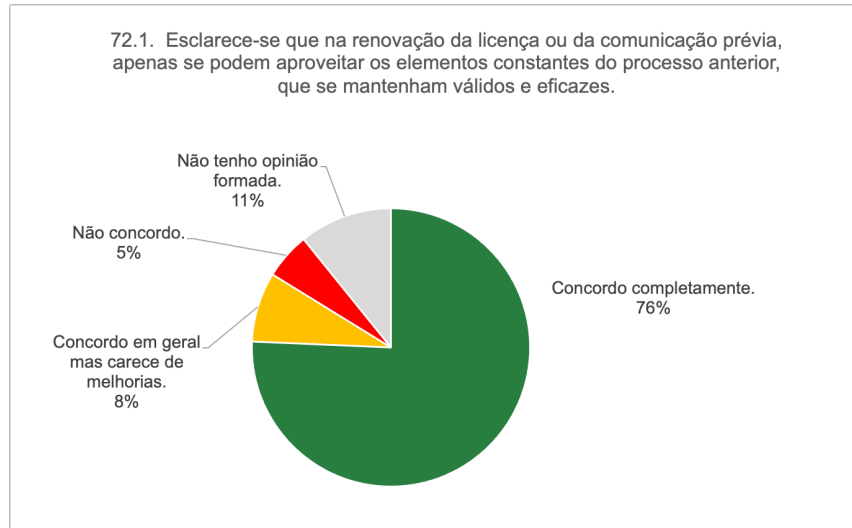
Sem comentários adicionais.

Artigo 72.º - Renovação

Proposta:

72.1. Esclarece-se que na renovação da licença ou da comunicação prévia, apenas se podem aproveitar os elementos constantes do processo anterior, que se mantenham válidos e eficazes.

Opinião dos urbanistas:



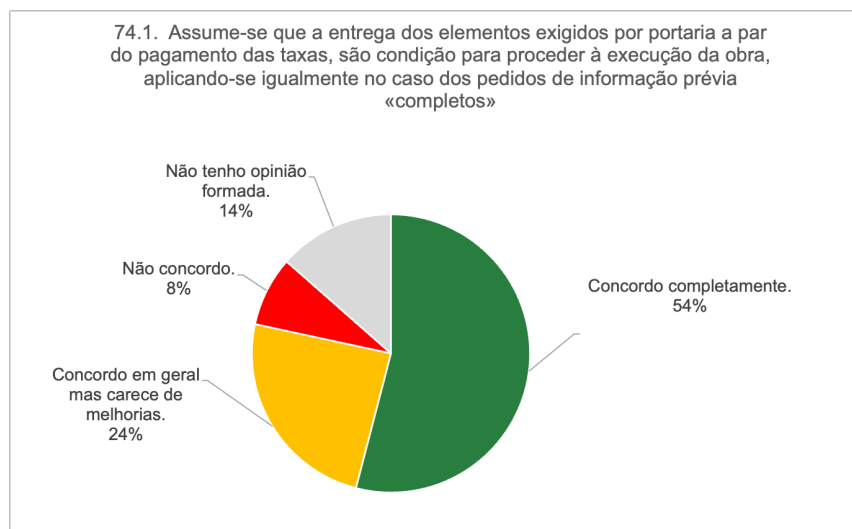
Sem comentários adicionais.

Artigo 74.º - Títulos para execução das operações urbanísticas

Proposta:

74.1. Assume-se que a entrega dos elementos exigidos por portaria a par do pagamento das taxas, são condição para proceder à execução da obra, aplicando-se igualmente no caso dos pedidos de informação prévia «completos».

Opinião dos urbanistas:

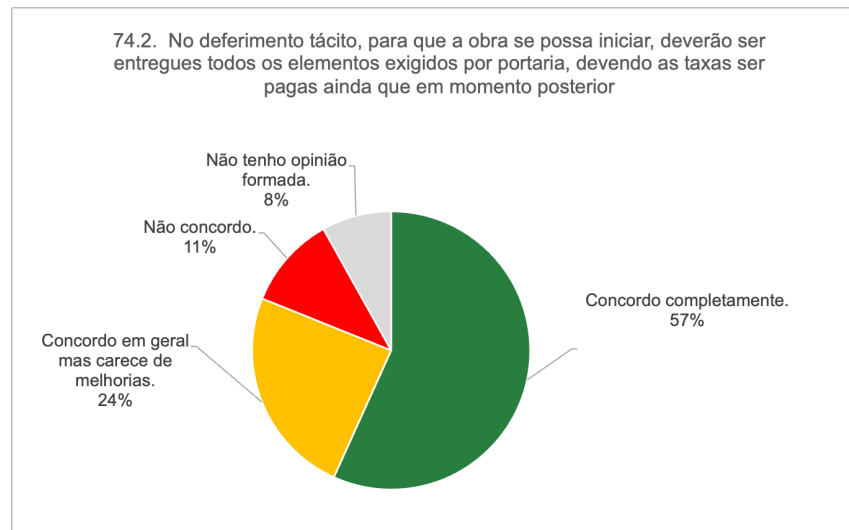


Sem comentários adicionais.

Proposta:

74.2. No deferimento tácito, para que a obra se possa iniciar, deverão ser entregues todos os elementos exigidos por portaria, devendo as taxas ser pagas ainda que em momento posterior.

Opinião dos urbanistas:

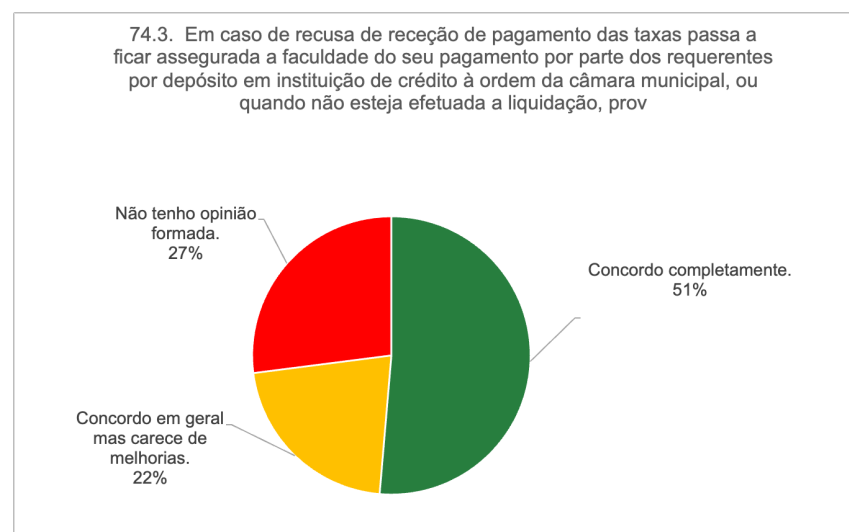


Sem comentários adicionais.

Proposta:

74.3. Em caso de recusa de receção de pagamento das taxas passa a ficar assegurada a faculdade do seu pagamento por parte dos requerentes por depósito em instituição de crédito à ordem da câmara municipal, ou quando não esteja efetuada a liquidação, provar que se encontra garantido o seu pagamento mediante caução, por qualquer meio em direito admitido.

Opinião dos urbanistas:



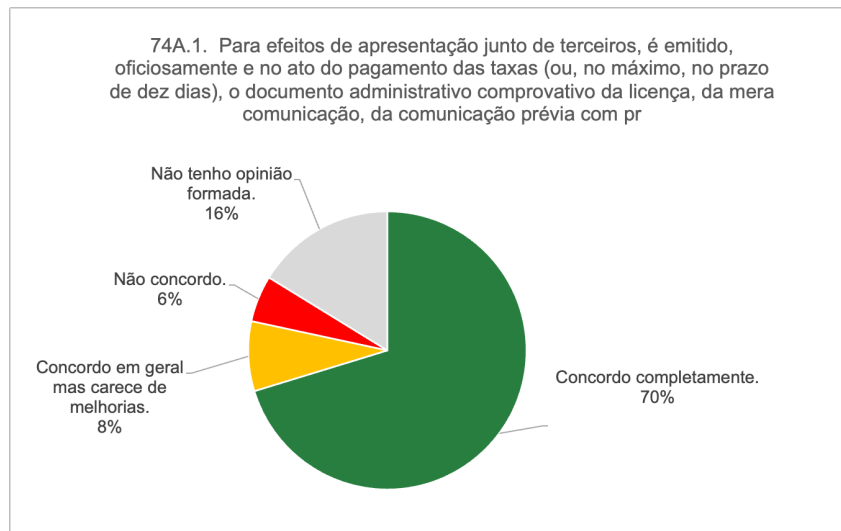
Sem comentários adicionais.

Artigo 74.º A – Documentos comprovativos

Proposta:

74A.1. Para efeitos de apresentação junto de terceiros, é emitido, oficiosamente e no ato do pagamento das taxas (ou, no máximo, no prazo de dez dias), o documento administrativo comprovativo da licença, da mera comunicação, da comunicação prévia com prazo e da informação prévia.

Opinião dos urbanistas:



Sem comentários adicionais.

Artigo 78.º - Publicidade

Proposta:

78.1. Retoma-se a menção ao prazo de execução da obra.

Opinião dos urbanistas:

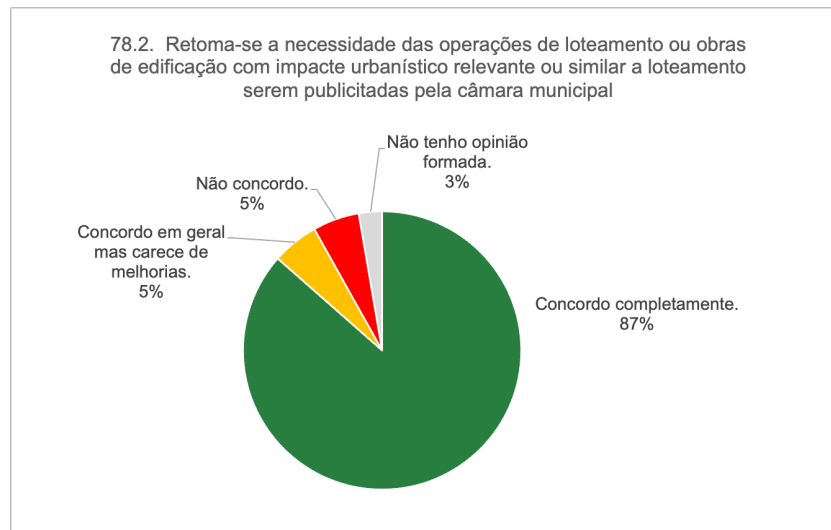


Sem comentários adicionais.

Proposta:

78.2. Retoma-se a necessidade das operações de loteamento ou obras de edificação com impacte urbanístico relevante ou similar a loteamento serem publicitadas pela câmara municipal.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

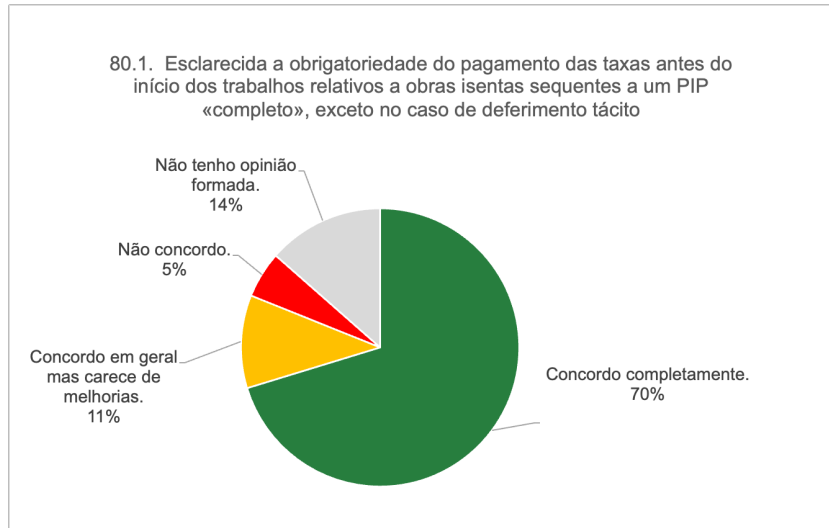
1. Esta proposta repõe a transparência mínima relativamente a operações urbanísticas com maior potencial de afetar o interesse geral ou das comunidades onde se inserem, e que não deveria ter sido retirada na anterior alteração ao RJUE, antes melhorada a forma como esta publicidade decorre.
2. A publicitação de operações de loteamento ou obras de edificação com impacte urbanístico relevante ou similar a loteamento deve ocorrer após a admissão do pedido, e durante a vigência do seu deferimento, e de ser publicitado **nomeadamente o seguinte no sítio da internet** da câmara municipal:
 - a) Identificação do processo, localização da operação urbanística, identificação do gestor do procedimento;
 - b) Disponibilização no site da câmara municipal dos documentos que constituem o processo, expurgados de dados pessoais relativos aos intervenientes;
 - c) Disponibilização no site da câmara municipal dos pareceres emitidos, expurgados de dados pessoais relativos aos intervenientes.
3. A publicitação de operações de loteamento ou obras de edificação com impacte urbanístico relevante ou similar a loteamento deve ocorrer após a admissão do pedido, e **ser publicitado em órgãos de comunicação social** onde deverá constar o endereço eletrónico direto para consulta do processo e endereço eletrónico para envio de pedidos de informação, sugestões e reclamações.

Artigo 80.º - Início dos trabalhos

Proposta:

80.1. Esclarecida a obrigatoriedade do pagamento das taxas antes do início dos trabalhos relativos a obras isentas sequentes a um PIP «completo», exceto no caso de deferimento tácito.

Opinião dos urbanistas:



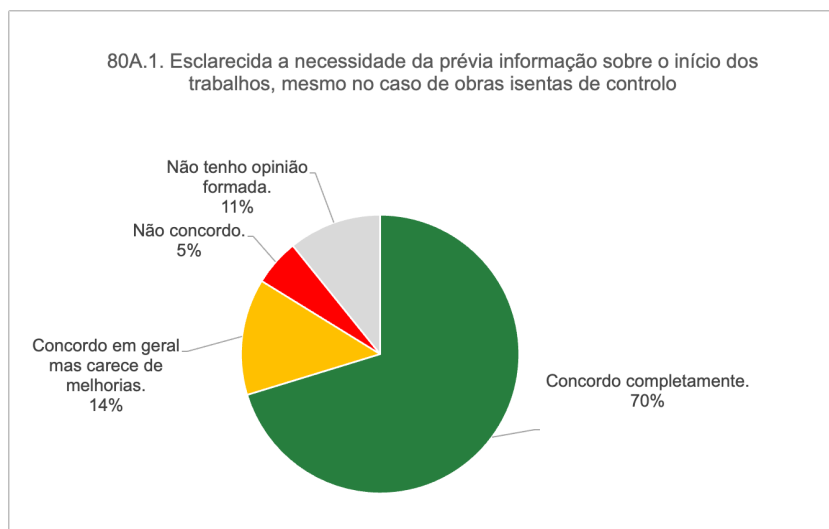
Sem comentários adicionais.

Artigo 80.º A – Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos

Proposta:

80A.1. Esclarecida a necessidade da prévia informação sobre o início dos trabalhos, mesmo no caso de obras isentas de controlo.

Opinião dos urbanistas:



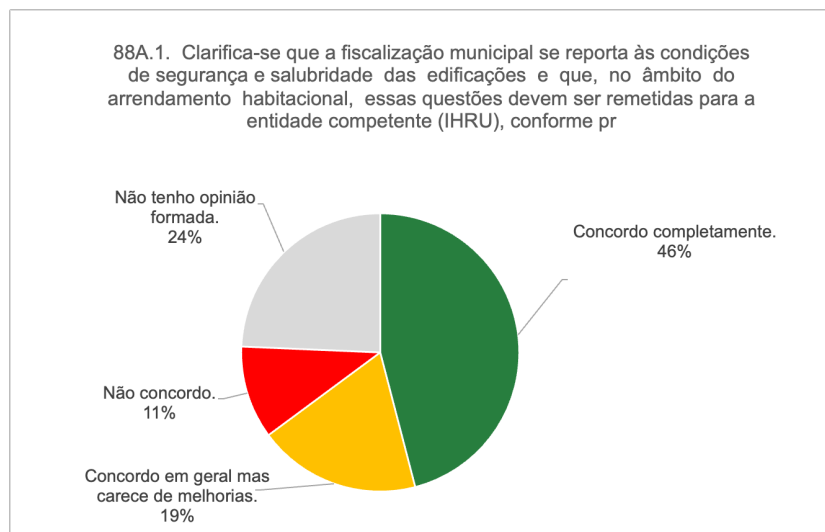
Sem comentários adicionais.

Artigo 88.º-A - Condições de segurança e salubridade das edificações

Proposta:

88A.1. Clarifica-se que a fiscalização municipal se reporta às condições de segurança e salubridade das edificações e que, no âmbito do arrendamento habitacional, essas questões devem ser remetidas para a entidade competente (IHRU), conforme prevê o DL 89/2021, de 03/11.

Opinião dos urbanistas:



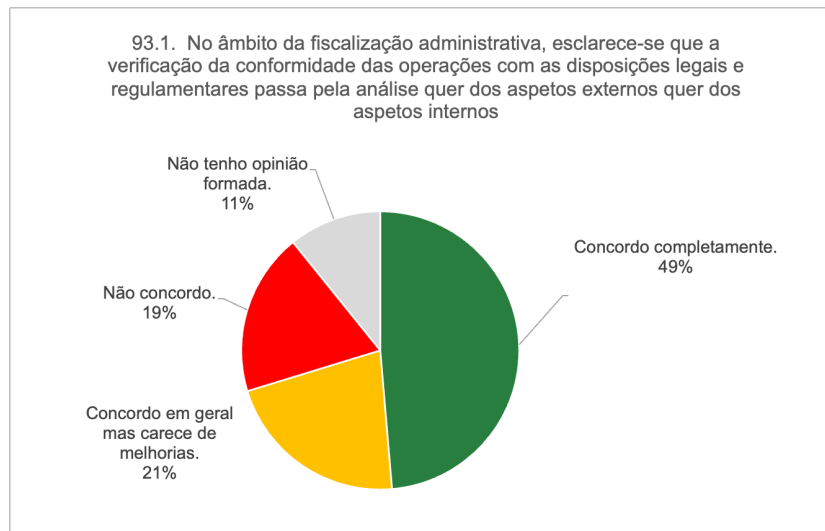
Sem comentários adicionais.

Artigo 93.º - Âmbito [da fiscalização administrativa]

Proposta:

93.1. No âmbito da fiscalização administrativa, esclarece-se que a verificação da conformidade das operações com as disposições legais e regulamentares passa pela análise quer dos aspetos externos quer dos aspetos internos.

Opinião dos urbanistas:



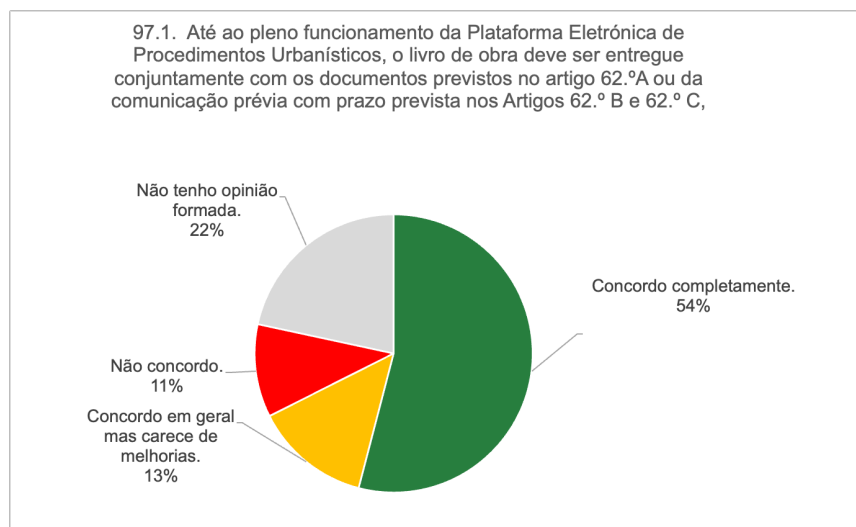
Sem comentários adicionais.

Artigo 97.º - Livro de obra

Proposta:

97.1. Até ao pleno funcionamento da Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos, o livro de obra deve ser entregue conjuntamente com os documentos previstos no artigo 62.ºA ou da comunicação prévia com prazo prevista nos Artigos 62.º B e 62.º C, sob pena de contraordenação, não sendo, no entanto, sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.

Opinião dos urbanistas:



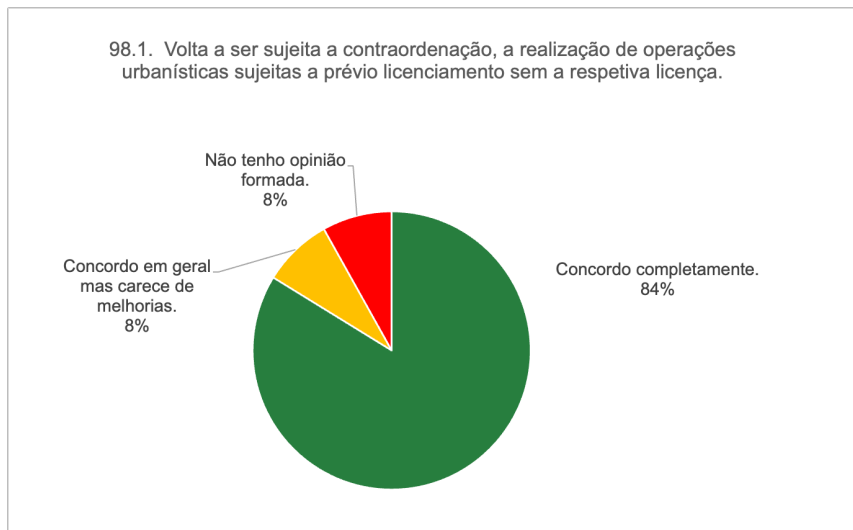
Sem comentários adicionais.

Artigo 98.º - Contraordenações

Proposta:

98.1. Volta a ser sujeita a contraordenação, a realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem a respetiva licença.

Opinião dos urbanistas:

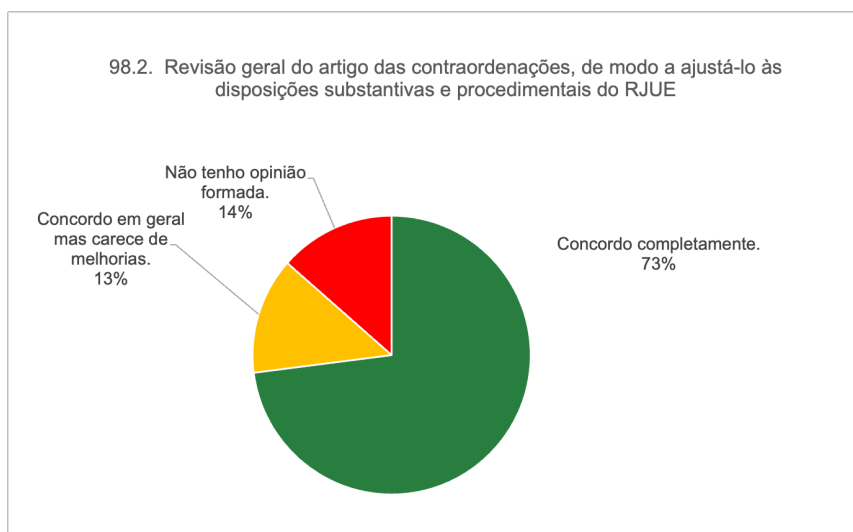


Sem comentários adicionais.

Proposta:

98.2. Revisão geral do artigo das contraordenações, de modo a ajustá-lo às disposições substantivas e procedimentais do RJUE.

Opinião dos urbanistas:



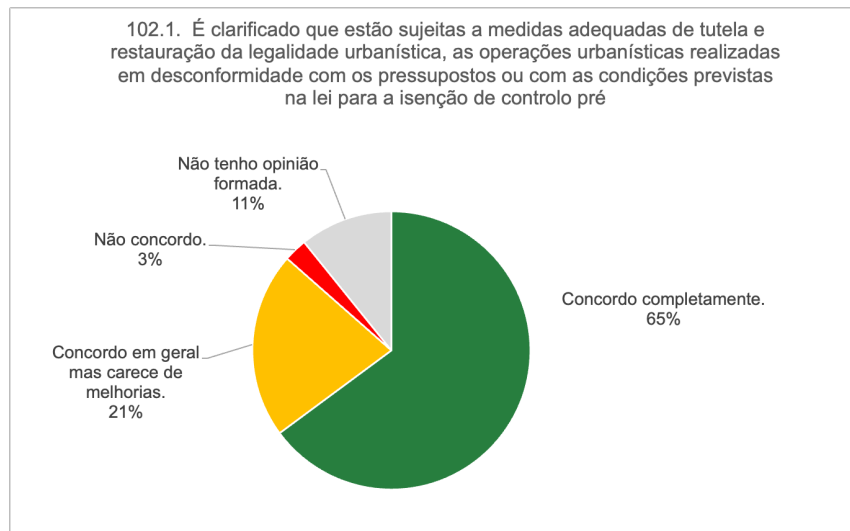
Sem comentários adicionais.

Artigo 102.º Reposição da legalidade Urbanística

Proposta:

102.1. É clarificado que estão sujeitas a medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística, as operações urbanísticas realizadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio.

Opinião dos urbanistas:



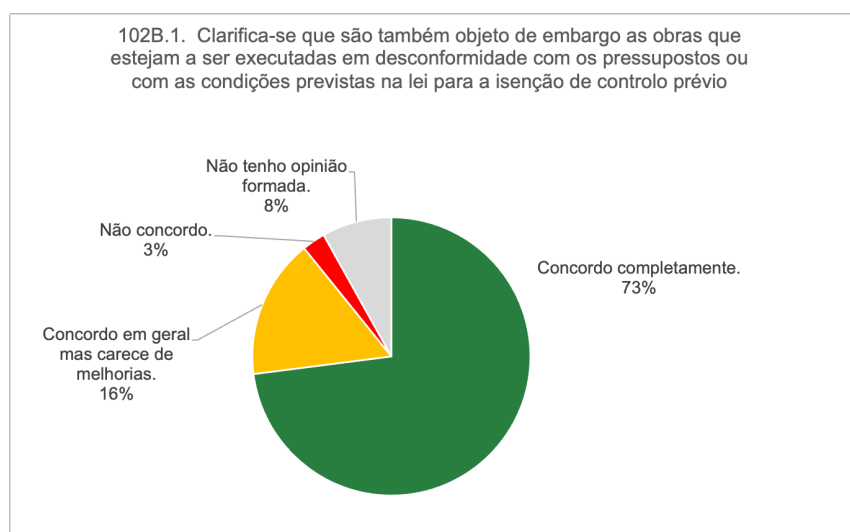
Sem comentários adicionais.

Artigo 102.º-B Embargo

Proposta:

102B.1. Clarifica-se que são também objeto de embargo as obras que estejam a ser executadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio.

Opinião dos urbanistas:



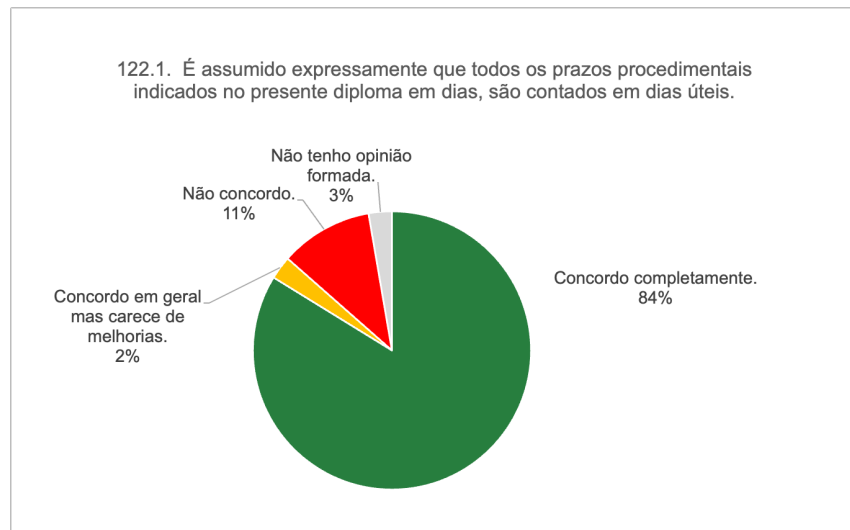
Sem comentários adicionais.

Artigo 122.º - Legislação subsidiária

Proposta:

122.1. É assumido expressamente que todos os prazos procedimentais indicados no presente diploma em dias, são contados em dias úteis.

Opinião dos urbanistas:

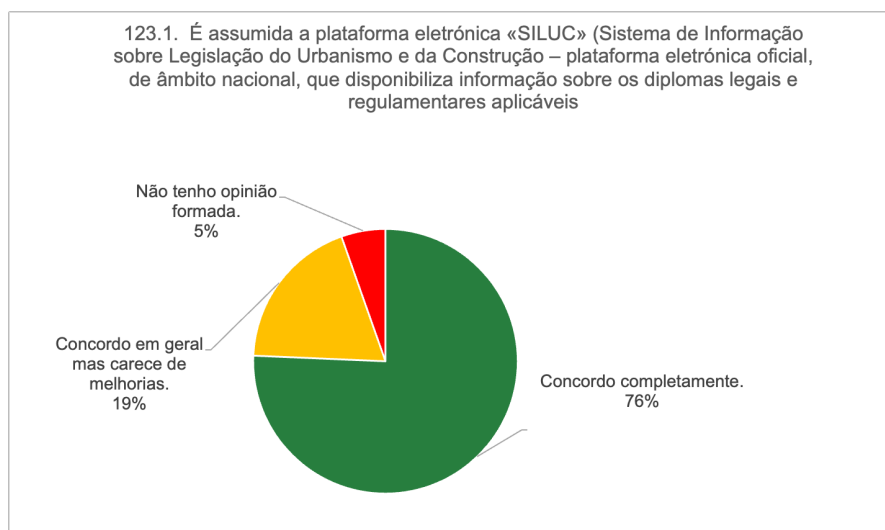


Sem comentários adicionais.

Proposta:

123.1. É assumida a plataforma eletrónica «SILUC» (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção – plataforma eletrónica oficial, de âmbito nacional, que disponibiliza informação sobre os diplomas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto e à execução de obras, que visa facilitar o processo de consulta da legislação aplicável ao urbanismo e à construção), como base para publicitação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos, até à codificação das normas técnicas de construção.

Opinião dos urbanistas:



Comentários:

1. O que sucede a diplomas que possam estar em vigor mas que não se encontrem referidos no SILUC? Deve ser prevista funcionalidade no SILUC para qualquer utilizador reportar a falta ou inexatidão na lista de diplomas aplicáveis.

Parte II – Propostas de alteração ao RJUE para além das indicadas a 23/7/2024 pelo Governo

Site do RJUE integrado no SILUC / PEPU

Até à entrada em funcionamento da Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos (PEPU) propõe-se que **o RJUE possa ser apresentado e explicado na plataforma SILUC contendo as seguintes funcionalidades:**

- a) Apresentação com uma componente visual, com fluxogramas de procedimentos e prazos;
- b) Perguntas frequentes (FAQ);
- c) Ferramentas de pesquisa para apoiar o utilizador na identificação do tipo de procedimento adequado à operação urbanística em casa ou outro tipo de pedido que pretende realizar, informação sobre elementos instrutórios e prazos;
- d) Representação e interpretação gráfica das operações urbanísticas, definições e conceitos, que seja compreensível aos técnicos e à população em geral (vide exemplos constantes na edição de Normas Urbanísticas pelas então DGOTDU e Universidade Técnica de Lisboa);
- e) Nas plataformas deveriam existir todos os formulários tipo para termos de responsabilidade e todos os demais tipos de documentos standard que sejam de instrução obrigatória.

A APU está disponível para prestar colaboração e/ou coordenar a elaboração dos conteúdos técnicos acima referidos mediante acordo a celebrar com o Governo ou com o IMPIC, a quem foi atribuída a competência de desenvolvimento da PEPU, envolvendo ainda representantes das associações profissionais de projetistas e Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP).

Identificação e qualificação do gestor de procedimento

1. O **gestor do procedimento deve ser identificado** em todas as comunicações escritas dirigidas ao requerente.
2. O **gestor do procedimento deve ter a qualificação adequada ao procedimento em causa**, nomeadamente:
 - a) A verificação dos elementos instrutórios pode ser realizada por qualquer funcionário administrativo ou técnico superior com formação específica para a realização da atividade em causa;
 - b) A verificação dos conteúdos materialmente relevantes que devem constar dos elementos instrutórios na fase de saneamento instrutório deve ser realizada por técnico superior com habilitação para ser autor de projetos de arquitetura, ou de engenharia civil, e/ou com especialização académica em urbanismo;

- c) A apreciação prévia ou fiscalização sucessiva projetos e obras deve ser realizada por técnico superior com habilitação para ser autor de projetos de arquitetura, ou de engenharia civil, e/ou com especialização académica em urbanismo.

Artigo 4.º (Licença e comunicação prévia)

1. 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.
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.**

Artigos 6.º e 7.º - Quanto a isenções objetivas e subjetivas de controle prévio

1. 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.

2. 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.

3. 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.
- c) **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.

Artigos 6.º e 7.º - Quanto às operações de destaque

O n.º 4 do Art.º 6.º deve abranger também os aglomerados rurais, em que o destaque deve obedecer às mesmas condições definidas para o solo urbano. Propomos 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.”

Artigo 20.º (Apreciação dos projetos de obras de edificação) – Quando aos projetos de especialidade

1. 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 dos seus efeitos, como aliás já ocorre com os demais elementos que são necessários para iniciar a obra.
2. **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.**

Título e aviso para a realização de obras

O título e o aviso que publicita a realização de operação urbanística deve incluir as datas de início e fim de obra.

Autorização de utilização

1. **Ponderar converter a autorização de utilização numa certificação de conformidade** para a utilização, em vez de ser simplesmente eliminada a autorização de utilização.
2. 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.**
3. **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.
4. **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.

Artigo 23.º (Deliberação final, prazos e deferimento tácito)

1. **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;
2. 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;**
3. **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. **Ponderar no sentido de o reconhecimento do deferimento tácito dever ser opcional,** podendo ser solicitado pelo requerente no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto para a decisão do procedimento;
5. **O não cumprimento do prazo de decisão previsto no RJUE deve determinar a devolução ao requerente das taxas administrativas que tenham sido pagas;**
6. **Caso o requerente não solicite o reconhecimento do deferimento tácito o procedimento corre os seus trâmites,** sem prejuízo da perda de receita das taxas administrativas referidas na alínea anterior, que revertem a favor do requerente.

Artigo 116.º (Taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas)

Para maior clareza do diploma no que se refere à obrigação de pagamento de taxas, seria importante alterar o art.º 116, salvaguardando que para além da taxa relativa à realização, manutenção e reforço de infraestruturas, há lugar ao pagamento das taxas administrativas, eventualmente com mera remissão para a legislação das autarquias locais (deste modo fica mais claro para os utilizadores do RJUE, em especial para os que não sejam especialistas e conhecedores do direito das autarquias locais).

Clarificação e uniformização de conceitos

Devem ser **clarificados e unificados alguns conceitos fundamentais e por vezes transversais a vários diplomas como seja construção vs. edificação**. No artigo 2º (Definições) deve ser clarificado o conceito de "Edificação", dado que a definição já consta do DR 5/2019. Convém garantir que a que se vai incluir no RJUE seja idêntica à do DR, a bem da harmonização de conceitos dos vários diplomas aplicáveis à gestão do território.

Harmonização intermunicipal de regulamentos

Os regulamentos municipais podem ser uniformizados entre os municípios que o desejem fazer, nomeadamente no âmbito das comunidades intermunicipais.

Nota técnica sobre o inquérito de opinião e comentários aos resultados

A Associação Portuguesa de Urbanistas (APU) realizou um inquérito de opinião junto dos sócios relativamente às propostas de alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) remetidas pelo XXIV Governo (Secretaria de Estado da Habitação) à APU no dia 23/7/2024.

O universo de sócios da APU considerado para efeitos deste questionário corresponde aos que se encontram na plenitude dos seus direitos, com o pagamento de quotas regularizado até 2023 (inclusive).

Tendo em conta o número de sócios respondentes (respostas obtidas) e a dimensão do universo de sócios na efetividade dos seus direitos à data de início do inquérito, **os resultados do inquérito 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 28/7/2024 e 6/8/2024.

Relativamente aos comentários aos resultados estatísticos das respostas, bem como as melhorias propostas para ponderação, constituem hipóteses de trabalho, a aprofundar e a debater subsequentemente.

Adicionalmente, nas respostas a perguntas 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>

Atividade profissional dos urbanistas respondentes:

