

Simplex Urbanístico - comunicação à população – atualização

O Município de Nelas informa que as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (mais conhecido por Simplex Urbanístico) ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) **entraram, na sua generalidade, em vigor a 4 de março de 2024.**

As alterações introduzidas aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor do diploma e que se encontrem pendentes, exceto quanto à regra do deferimento tácito.

Assinalam-se as principais alterações:

- Redução das situações sujeitas a licença pela introdução de novos casos de comunicação prévia, de dispensa e de isenção de controlo prévio pelos municípios (os artigos 6.º e 6.º-A que identificam as obras isentas de controlo prévio e de escassa relevância urbanística encontram-se em vigor em 1 de janeiro de 2024).

- É clarificada a aplicação do RJUE à construção modular de carácter permanente, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

- Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia deixa de ser possível ao interessado optar pelo procedimento de licenciamento.

- É eliminado o alvará de licença de construção: as operações urbanísticas passam a ser tituladas pelo recibo de pagamento das taxas devidas (condição de eficácia da licença).

- É eliminada a autorização de utilização na sequência de obras sujeitas a controlo prévio. A utilização do edifício / fração dependerá apenas da entrega dos seguintes documentos, que não podem ser recusados ou indeferidos:

i) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;

ii) Telas finais, quando tenham existido alterações ao projeto (isentas de controlo prévio).

- Desde 1 de janeiro de 2024 que foi eliminada a obrigatoriedade de emissão de parecer da entidade competente em matéria de património cultural quanto 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 em determinadas situações:

i) 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) Obras de conservação no exterior;

iii) Instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

- É eliminada a obrigatoriedade de obtenção de uma licença específica para ocupação da via pública por motivo de obras (contentores de entulho, tapumes ou andaimes, por exemplo). O pedido pode agora ser

englobado no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia.- São eliminadas algumas exigências consideradas excessivas:

- Os municípios ficam impedidos de exigir documentos instrutórios adicionais aos previstos na lei e em portaria (a aprovar), por exemplo:

- i) Cópias de documentos na posse da câmara;
- ii) Caderneta predial;
- iii) Reenvio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado quando era válido no momento da apresentação do pedido;
- iv) Livro de obras digitalizado;
- v) Declarações de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos.
- vi) Acompanhamento policial deixa de ser exigido para a realização de obras (entrou em vigor a 1 de janeiro de 2024).

- Nas obras de urbanização, determina-se que, quando tiver sido prestada garantia bancária pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, os municípios estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual do promotor, eliminando-se o custo com a emissão de novas garantias.- Prevê-se a clarificação dos poderes de apreciação dos Municípios:

- Nos processos de licenciamento, a apreciação municipal incide apenas sobre os projetos de arquitetura e quanto à conformidade destes com:

- i) Planos municipais ou intermunicipais;
- ii) Medidas preventivas;
- iii) Área de desenvolvimento urbano prioritário e áreas de construção prioritária;
- iv) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- v) Uso proposto;
- vi) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, “desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos”;
- vii) Suficiência das infraestruturas.

- Os municípios ficam impedidos de apreciar questões respeitantes:

- i) aos projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios / frações;
- ii) aos projetos de especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.) (são remetidos para conhecimento e arquivo do município);
- iii) existência de compartimentos ou locais para os caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano.
- iv) Clarifica-se que a fiscalização incide exclusivamente sobre o cumprimento das normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

- Novos prazos de decisão:

- Passam a ser de 120, 150 ou 200 dias em função do tipo de operação urbanística e da área bruta de construção.

- Passa a contar-se da data da submissão do pedido pelo requerente.

- Quando haja lugar a consultas, pareceres ou autorizações, o procedimento não suspende entre o pedido de consulta, parecer ou autorização e a sua emissão ou decurso do respetivo prazo.

- O requerente só pode ser notificado para corrigir ou completar o pedido por uma única vez.

- Caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação prévia consideram-se estes corretamente instruídos, não podendo ser solicitadas correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução.

- É eliminada a limitação da prorrogação do prazo de execução das obras por uma só vez e por período não superior a metade do prazo inicial.

- Alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável para dois anos.

- É introduzida a regra do deferimento tácito nos procedimentos de licenciamento, nos casos em que não seja tomada decisão no prazo legal estabelecido (aplicável apenas aos procedimentos iniciados após 4 de março de 2024). Neste caso, o particular passa a poder iniciar as obras ou a operação urbanística em causa, podendo ser obtida certidão eletrónica, de forma gratuita, que ateste a ocorrência do deferimento tácito (a competência para a emissão da certidão é da Agência para a Modernização Administrativa, I.P. e é requerida via ePortugal).

- As alterações da utilização dos edifícios ou frações ou de alguma informação constante do título anteriormente emitido, não precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio (licença ou comunicação prévia), bem como a utilização de novas edificações ou novas frações na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio, ficam sujeitas a comunicação prévia com prazo. Neste caso, o edifício ou fração pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos 20 dias após a submissão da comunicação.

- Está ainda prevista a criação de uma plataforma digital que permita apresentar pedidos online, consultar o estado dos processos e os respetivos prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, a futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis, cuja utilização passará a obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026. Sublinha-se, ainda, que a realização das operações urbanísticas consideradas isentas de controlo administrativo, não estão dispensadas do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

Por último, informa-se que o **Balcão Digital do Município encontra-se em atualização** e serão feitos todos os esforços para que **todos os formulários e respetivas instruções procedimentais estejam adequadas** às alterações legislativas.