

## LICENCIAMENTOS COM SIMPLEX URBANÍSTICO



Joana Gomes dos Santos e André Ferreira Carujo

## **LICENCIAMENTOS COM SIMPLEX URBANÍSTICO**

Na sequência do que tem sido o Programa Simplex, iniciado em 2006 e contando já com várias reformas, o pacote de medidas previsto no recente Decreto-Lei n.º 10/2024, vem, desta feita, impactar nos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, continuando, desde já, o caminho conexo também iniciado pelo Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro, referente à matéria da reforma e simplificação dos licenciamentos ambientais. De referir que todas estas temáticas inserem-se e visam cumprir o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) submetido por Portugal.

Neste sentido, as medidas representam, em grande parte, uma mudança significativa naquilo que é a interação das empresas com a Administração Pública, mas não deixam também, ainda assim, de ter um impacto tremendo naquilo que são as garantias do cidadão, no melhor funcionamento do Estado. O objetivo principal prende-se com a desregulamentação, desburocratização e digitalização, referentes a um sector com um peso considerável na economia portuguesa, como é o caso da construção e imobiliário. A ineficiência administrativa resultante de um excessivo controlo burocrático e regulamentar, por vezes arcaico, tem sido motivo ao longo dos anos de grandes entropias no investimento e desenvolvimento empresarial, bem como da qualidade de vida do cidadão que se vê dependente do andamento dos mais diversos procedimentos administrativos, que tardam na conclusão. Por outro lado, a desregulamentação e o menor controlo por parte das entidades públicas apelam a um maior sentido de responsabilidade dos cidadãos na sua atuação, quer perante a administração pública, quer na celebração de negócios jurídicos, que passam a exigir uma maior cautela e apoio legal.

**Feita esta breve introdução, o que é que podemos esperar?**

## **SIMPLIFICAÇÃO NA ÁREA DO URBANISMO**

- 1.** Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, surgindo para o efeito novos casos de situações de comunicação prévia, isenção e dispensa de controlo prévio:
  - a.** Relativamente aos novos casos de comunicação prévia, os mesmos dão-se com a conseqüente dispensa para a obtenção de uma licença urbanística, nas situações em que exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos. E sempre que seja possível seguir este procedimento simplificado, passa agora a ser obrigatório fazê-lo e não facultativo.
  - b.** Quanto aos novos casos de isenção, os mesmos dão-se com a inexistência de qualquer procedimento administrativo de controlo prévio, nas seguintes situações:
    - i.** aumento do número de pisos sem aumento da cércea ou fachada;
    - ii.** obras interiores que afetam a estrutura de estabilidade, mas onde seja assegurado pelo técnico habilitado que a mesma é aceitável face à situação em que o imóvel estava antes da obra ter sido realizada;
    - iii.** exista informação prévia suficiente e precisa;
    - iv.** substituição de vãos por outros idênticos exteriormente, que promovam a eficiência energética.
  - c.** Sobre os novos casos de dispensa de controlo prévio, os mesmos dão-se com a dispensa das licenças urbanísticas ou outros actos de controlo prévio, sendo estes substituídos pela emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente, nas seguintes situações de obras promovidas por empresas do sector empresarial do Estado, empresas municipais e intermunicipais:
    - i.** instalação de equipamentos ou infraestruturas com o fim da instalação de serviços públicos;

- ii. uso direto e imediato do público;
  - iii. áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário;
  - iv. habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais;
  - v. parques industriais, empresariais ou de logística, e similares;
  - vi. salvaguarda do património cultural;
  - vii. gestão do parque habitacional do Estado, entre outros.
- 2.** Simplificação dos procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias, através do seguinte:
- a.** Aprovação de um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, podendo o particular realizar o projeto pretendido, quando a respetiva decisão não tenha sido adotada nos prazos devidos.
  - b.** Eliminação do alvará de licença de construção, sendo substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.
  - c.** Contagem dos prazos de forma mais transparente e alargada, de forma a facilitar a perceção destes, com:
    - i. os prazos a iniciarem-se com a apresentação do pedido pelo particular;
    - ii. a suspensão dos prazos só ocorrer se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública;
    - iii. a possibilidade de apenas pedir uma única vez no procedimento informações, documentos adicionais ou outras solicitações.
  - d.** Eliminação da necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural, em situações que:





- a.** a obrigação da existência de bidés em casas de banho;
  - b.** a permissão para a colocação de um duche em casas de banho, em vez de banheiras;
  - c.** a viabilização para o conceito de cozinhas como kitchenettes ou walk through;
  - d.** a eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para a ocupação de espaço público, em concreto para as caixas de entulho ou andaimes, que passa agora a estar incluído na licença de construção;
  - e.** a eliminação dos crivos referentes às caixas de correio, como a obrigação dos municípios conferirem o seu cumprimento;
  - f.** a eliminação da obrigatoriedade de requisição de forças de segurança pública para estarem presentes nas obras, passando a ser algo facultativo.
  
- 6.** Simplificação do processo de obtenção da autorização para utilização, sempre que a obra tenha sido sujeita a controlo prévio, substituindo-se a autorização pela simples entrega de documentos, não existindo a possibilidade de indeferimento – mais uma vez, sem prejuízo do poder de fiscalização. Caso a obra não tenha sido sujeita a controlo prévio, deve ser apresentada uma comunicação prévia, com um prazo de 20 dias a correr pelo município, que em falta de resposta, se considera o pedido de autorização como aceite.
  
- 7.** Simplificação dos processos em matéria de especialidades a vários níveis, nos quais os municípios não apreciam ou aprovam os projetos respetivos, apenas lhes é dado conhecimento e colocado em arquivo, acompanhados dos termos de responsabilidade dos técnicos responsáveis.
  
- 8.** Simplificação dos processos de receção de obras de urbanização, eliminando-se os custos com novas garantias, através da obrigação dos municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização e ainda no momento chave de tudo, na celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a eliminação

da obrigatoriedade de exibição da prova de existência de ficha técnica de habitação e da autorização de utilização, ou mesmo da sua inexigibilidade.

## **SIMPLIFICAÇÃO PARA O ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

- 1.** Simplificação do processo de reclassificação do solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística, desde que não se cruze com áreas sensíveis ou de reserva ecológica nacional ou agrícola nacional, através do seguinte:
  - a.** realização de apenas uma consulta pública;
  - b.** uma conferência procedimental onde todas as entidades se pronunciam, simultaneamente;
  - c.** o procedimento não pára durante a consulta pública, continuando a ser desenvolvido;
  - d.** existe a atribuição da competência à assembleia municipal para a referida aprovação.
  
- 2.** Criação das condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor, através da:
  - a.** eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional;
  - b.** eliminação da fase de concertação.
  
- 3.** Criação das condições para a simplificação do controlo urbanístico através da:
  - a.** criação de novos casos de comunicação prévia que substituam licenças urbanísticas;
  - b.** densificação do conteúdo das unidades de execução, sem retirar o seu cunho de flexibilidade, podendo estas ter (tendo os dois primeiros pressupostos, elimina a necessidade da licença de construção ou de loteamento, sendo possível realizar operações urbanísticas com base em comunicações prévias):

- i. o desenho urbano;
- ii. a programação das obras de urbanização;
- iii. o contrato de urbanização para o seu desenvolvimento.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Levará ainda um determinado tempo tanto à Administração Pública a acompanhar todo este desenvolvimento, cujos trabalhadores irão receber formação até dia 6 de janeiro de 2025 – sob a responsabilidade da Agência para a Modernização Administrativa, sendo que a partir desta data será obrigatório solicitar e emitir pareceres via o Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres. Por outro lado, até 8 de abril de 2024, deverá ocorrer a disponibilização, sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos em Diário da República.

À parte das indicações temporais acima indicadas e das anteriormente referidas, o restante diploma entra em vigor a 4 de Março de 2024, sendo que uma parte já entrou a 1 de Janeiro de 2024, e percorrerá agora o seu caminho com naturalidade. No sentido retroativo, as alterações irão aplicar-se aos procedimentos que já tenham sido iniciados e que se encontrem pendentes, exceção feita à formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.