



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo



Janeiro 2024

Simplex urbanístico arranca em 2024

Eduardo Gonçalves Rodrigues | egr@servulo.com
Filipa Névoa | fne@servulo.com

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria (o “Simplex Urbanístico”), e que entrará, em geral, em vigor no próximo dia 4 de março de 2024, com algumas regras a vigorarem já desde 1 de janeiro passado e outras, a vigorarem no futuro, num horizonte que irá até 2030.

Simplificando, entre as regras em vigor desde 1 de janeiro encontram-se isenções de controlo prévio sem afetar a volumetria ou a estrutura de estabilidade do edificado, para além de isenções relacionadas com obras coercivas ou demolição de obras ilegais e obras de iniciativa da Administração Pública. Encontram-se ainda isenções relacionadas com pedidos de informação prévia qualificados e loteamentos integrados em planos de pormenor com eficácia registal.

Até 2030, prevê-se a revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a implementação de várias medidas de modernização administrativa no contexto digital.

Apesar de o Simplex Urbanístico materializar várias alterações legislativas em vários diplomas, o foco do legislador centra-se na simplificação dos procedimentos urbanísticos e de ordenamento do território, salientando-se, desde já, entre outras:

- A criação de novos casos de comunicação prévia, de isenção e de “dispensa” de controlo prévio, dando relevo diverso aos planos de pormenor, a determinados pedidos de informação prévia e a certas unidades de execução;

- A concretização da responsabilidade dos intervenientes privados nas operações urbanísticas, através da eliminação da possibilidade de escolher a via da licença, nos casos passíveis de comunicação prévia;
- Novos casos em que são dispensadas licenças urbanísticas ou outros atos de controlo prévio, apenas havendo lugar à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente;
- A simplificação dos procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, para a realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias;
- A previsão de novas cedências para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
- A eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas e a introdução de novas regras referentes à utilização de edifícios,
- Novas regras tendentes a facilitar a contagem dos prazos de controlo prévio das operações urbanísticas;
- A limitação e a tendencial uniformização dos poderes regulamentares dos municípios;
- A simplificação dos procedimentos de elaboração de planos municipais;
- O alargamento dos prazos de decisão, com redução dos poderes de apreciação dos municípios, e a instituição do regime de deferimento tácito para licenciamentos.

Este Simplex Urbanístico merecerá uma atenção mais detalhada nos próximos dias.

Por fim, salienta-se a entrada em vigor no passado dia 1 de janeiro de 2024 do novo artigo 28.º-B do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, que permite a obtenção de certificação de deferimentos tácitos e de comunicações prévias com prazo sem pronúncia da entidade competente

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

Em síntese, a passagem da certidão referida no número anterior depende de: a) Entrega de cópia digitalizada do requerimento inicial; b) Formação de deferimento tácito ou ocorrência de outros efeitos positivos associados ao silêncio das entidades competentes.

O procedimento é integralmente tramitado a partir do portal único de serviços e a certidão é gratuita.

Fica a enorme curiosidade sobre o que será a prática que irá ser seguida e os resultados das normas em causa tendo em conta a dupla perspetiva de celeridade e proteção dos direitos dos particulares, nem sempre facilmente conciliável.