

Regulamentação Simplex Urbanístico

Resumo sobre Regulamentação do Decreto-Lei 10/2024

Portugal - Legal Flash

1 de março de 2024



Aspetos-Chave

- > Aprovada a lista dos elementos instrutórios dos processos apresentados no âmbito do RJUE.
- > São definidos elementos específicos no âmbito de processos referentes ao controlo prévio de obras que visem a instalação de centros eletroprodutores de fonte de energia renovável, em concreto fotovoltaica e eólica, e a instalações de armazenamento de energia.
- > Aprovados os modelos dos vários termos de responsabilidade.
- > Aprovados os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas.
- > Introduzidos ajustes às regras aplicáveis ao livro de obra.
- > Definidos os parâmetros de dimensionamento supletivamente aplicáveis, no âmbito de projetos de loteamento que passam a ter de prever também áreas destinadas à construção de habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível.



Lista dos elementos instrutórios dos processos apresentados no âmbito do RJUE

Um dos objetivos preconizados no [Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro](#) (Simplex Urbanístico) foi a simplificação dos procedimentos, nomeadamente através da redução dos documentos instrutórios dos procedimentos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Como tal, na nova redação dada ao artigo 9.º do RJUE pelo Simplex Urbanístico, passou a prever-se:

- Que seriam definidos em Portaria os elementos instrutórios que devam acompanhar o pedido ou comunicação;
- Uma listagem não exaustiva, de **elementos que não podem ser exigidos pelos municípios**, tais como:
 - Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;
 - Cópias de documentos na posse da câmara como, designadamente títulos de operações ou registos;
 - A caderneta predial;
 - Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;
 - Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido;
 - Reenvio ou envio de qualquer certidão, documento ou certificado por a validade do mesmo ter expirado, quando o mesmo seja válido no momento da apresentação do pedido;
 - O plano de segurança, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;
 - O relatório de segurança;
 - O livro de obra digitalizado;
 - Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais;
 - Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;
 - Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

Neste contexto, vem a [Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro](#), identificar os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE e revogar a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.



Desta forma, nos Anexos I e II da [Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro](#) são apresentadas as listas de elementos e respetivas condições de apresentação desses elementos, organizadas da seguinte forma:

Anexo I – Elementos Instrutórios
I — Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio;
II — Elementos específicos do Pedido de Informação Prévia
III — Elementos específicos do licenciamento
IV — Elementos específicos da comunicação prévia
V — Elementos específicos dos pedidos de utilização e alteração de utilização
VI — Comunicação de início de obras (com e sem controlo prévio)

Anexo II - Condições de apresentação dos elementos instrutórios
Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a <u>assinatura digital qualificada</u> dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável. Contudo, ressalva-se no ponto 8 deste Anexo que: <i>“As entidades licenciadoras que ainda não disponham de procedimentos administrativos tramitados eletronicamente podem solicitar a entrega dos elementos instrutórios em formato papel até à entrada em vigor da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU).”</i>

A Portaria estabelece expressamente que só poderão ser exigidos documentos não constantes dos referidos anexos quando previstos em lei especial, sem prejuízo de os projetos terem de incluir os conteúdos necessários à demonstração do cumprimento das disposições constantes em planos territoriais.

> **Elementos específicos para projetos de energia**

Os processos referentes ao controlo prévio de obras que visem:

- > a instalação de centros eletroprodutores de fonte de energia renovável, em concreto fotovoltaica e eólica, e
- > a instalações de armazenamento de energia,

são instruídos com os elementos específicos constantes do n.º 27, e dos elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio aplicáveis, todos do anexo I da [Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro](#). Esta Portaria prevê que a Direção-Geral de Energia e Geologia deverá publicar orientações técnicas sobre os projetos de especialidades aplicáveis.



Modelos dos Termos de Responsabilidade

No Anexo III da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro são aprovados os modelos dos termos de responsabilidade a apresentar no âmbito do RJUE.

Anexo III – Termos de Responsabilidade

I — Termo de responsabilidade do autor do projeto

Neste termo não será necessário enumerar as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, no entanto tem de ser identificado e justificado de forma fundamentada os motivos da não observância das normas técnicas e regulamentares, nos casos previstos no n.º 5 do artigo 10.º RJUE.

II — Termo de responsabilidade do coordenador do projeto

Já neste caso será necessário discriminar, designadamente, as normas técnicas gerais e específicas de construção, o alvará de loteamento ou a informação prévia, quando aplicáveis, bem como justificar de forma fundamentada os motivos da não observância das normas técnicas e regulamentares, nos casos previstos no n.º 5 do artigo 10.º RJUE.

III — Termo de responsabilidade do autor/coordenador do projeto

IV — Termo de responsabilidade do autor do Plano de Acessibilidades

Será necessário indicar, quando for o caso, as normas técnicas de acessibilidades que não foram cumpridas e justificação dos motivos que legitimam o incumprimento.

V — Termo de responsabilidade do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra

No caso de terem sido realizadas alterações ao projeto, deverá indicar-se que as mesmas estão em conformidade com as normas legais aplicáveis e que se encontram refletidas nas telas finais do projeto.

O modelo do termo já lista os vários projetos de especialidades, bastando assinalar com «X» as obras de especialidade aplicáveis.

VI — Termo de responsabilidade para efeitos de Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia

Também neste caso, nas situações em que a utilização não tenha sido precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio, será necessário declarar que a obra realizada está em conformidade com os requisitos das diferentes especialidades técnicas, bastando assinalar com «X» nas especialidade aplicáveis.



Todos os modelos preveem a assinatura digital qualificada, pelo que é fundamental assegurar esta formalidade.

Ressalva-se expressamente que os termos de responsabilidade dos autores dos projetos de especialidade de infraestruturas de telecomunicações regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, na sua redação atual.

Modelos de Licença, Respostas a Comunicação Prévia e Pedidos de Informação Prévia, Avisos

A Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro aprova os seguintes modelos a serem seguidos pelos municípios:

- Os modelos de licença das operações de loteamento, de urbanização, de edificação, de demolição e de remodelação de terrenos, e de outras operações urbanísticas, constantes dos anexos I a VII;
- Os modelos de resposta à comunicação prévia das operações de loteamento, de urbanização e de edificação, constantes dos anexos VIII a XI – os quais não são condição para o início da operação urbanística sujeita a comunicação prévia;
- Os modelos de resposta à comunicação prévia com prazo de utilização não antecedida de operação urbanística objeto de controlo prévio e de resposta à comunicação de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio, constantes dos anexos XII a XV;
- Os modelos de resposta aos pedidos de informação prévia de operações de loteamento, de urbanização e de edificação, constantes dos anexos XVI a XVIII;
- Os modelos de avisos para publicitação dos pedidos de licenciamento e da comunicação prévia de operações urbanísticas, constantes dos anexos XIX a XXI;
- O modelo de aviso para publicitação da realização de operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, constante do anexo XXII.



Livro de Obra Eletrónico

Conforme referido supra, o Simplex Urbanístico veio estabelecer que o livro de obra é um dos elementos que não deve ser considerado como instrutório do pedido de licença ou comunicação.

Consequentemente, no preâmbulo da [Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro](#) é referido expressamente que o livro de obra não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por parte de entidades públicas, pelo que são revogadas diversas normas nesse sentido.

Assim, a [Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro](#) vem ajustar as regras¹ que definem o modelo e requisitos do livro de obra e fixa as características do livro de obra eletrónico.

O livro de obra passa assim a conter um termo de abertura elaborado pelo dono da obra, assinado por este e pelos diretores de obra e de fiscalização, com especificação do tipo de obra a executar nos termos das alíneas a) a h) e l) do artigo 2.º do RJUE e a identificação do procedimento de controlo prévio da operação urbanística em causa e do respetivo título, respetiva data de emissão e prazo concedido para a conclusão da obra, quando aplicável.

Também destacamos a seguinte alteração operada no artigo 13.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro:

Redação até agora vigente	Nova regra aplicável a partir de 4 de março
Sem prejuízo do disposto no número anterior, <u>o titular do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia deve</u> , até ao momento do encerramento do livro de obra, assinar os registos efectuados nos termos do número anterior, atestando a conformidade da informação deles constante às características da edificação concluída.	Sem prejuízo do disposto no número anterior, <u>o diretor de fiscalização da obra</u> deve, até ao momento do encerramento do livro de obra, assinar os registos efetuados nos termos do artigo anterior, atestando a conformidade da informação deles constante às características da edificação concluída.

Também se passa a especificar que a conservação do livro de obra e de todos os elementos e menções que sucessivamente constituem ou integram o seu teor ou conteúdo, deverá ser assegurada durante a execução da obra e, após a data da sua conclusão, pelo período de 10 anos.

¹ Previstas na [Portaria n.º 1268/2008](#), de 6 de novembro



Apesar de revogados os artigos 19.º e 20.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, nos termos dos quais as entidades licenciadoras são obrigadas a garantir a disponibilização e o acesso ao livro de obra e às informações e elementos nele contidos (em formato papel ou digital) a qualquer interessado, a norma transitória da [Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro](#) mantém a sua aplicabilidade para os livros de obra que se encontrem arquivados junto das entidades licenciadoras à data de 4 de março de 2024.

A 5 de janeiro de 2026, data da entrada em vigor do regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, passará também a vigorar a nova regra sobre o Livro de Obra Digital prevista no artigo 3.º da [Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro](#).

Apesar de revogados os artigos 19.º e 20.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, nos termos dos quais as entidades licenciadoras são obrigadas a garantir a disponibilização e o acesso ao livro de obra e às informações e elementos nele contidos (em formato papel ou digital) a qualquer interessado, a norma transitória da [Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro](#) mantém a sua aplicabilidade para os livros de obra que se encontrem arquivados junto das entidades licenciadoras à data de 4 de março de 2024.

Parâmetros de dimensionamento supletivamente aplicáveis, no âmbito de projetos de loteamento

O Simplex Urbanístico veio prever uma obrigação de cedência gratuita, no âmbito do prédio a lotear, das parcelas para implantação não só de espaços verdes públicos, mas também de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

Ora, a [Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março](#), apenas estabelecia os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, uma vez que até ao Simplex Urbanístico não se previam cedências de parcelas para habitação.

A [Portaria 75/2024 de 29 de fevereiro](#) vem assim incluir na [Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março](#) os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, também aplicáveis supletivamente, a partir de 4 de março de 2024, enquanto os planos municipais e intermunicipais não incluírem parâmetros de dimensionamento específicos para estas finalidades de interesse público.



Para obter informação adicional sobre o conteúdo deste documento, por favor dirija-se ao seu contacto habitual na *Cuatrecasas*.

©2024 CUATRECASAS

Todos os direitos reservados.

Esta comunicação é uma seleção das novidades jurídicas e legislativas consideradas relevantes sobre temas de referência e não pretende ser uma compilação exaustiva de todas as novidades do período a que se reporta. As informações contidas nesta página não constituem aconselhamento jurídico em nenhuma área da nossa atividade profissional.

Os direitos de propriedade intelectual sobre este documento pertencem à Cuatrecasas. É proibida a reprodução total ou parcial por qualquer meio, a distribuição, a cedência e qualquer outro tipo de utilização deste documento sem prévia autorização da Cuatrecasas.

