



**TFRA**<sup>®</sup>

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

# Quadro SIMPLEX

---

Proposta de lei n.º 77/XV

# Proposta de Lei n.º 77/XV

No âmbito do Quadro *SIMPLEX*, no passado dia 27 de abril de 2023 foi aprovada a segunda fase do projeto de simplificação da atividade administrativa do licenciamento, através da aprovação da proposta de lei n.º 77/XV.

A proposta aprovada tem em vista a promoção da simplificação da atividade administrativa, através da eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos desproporcionais e desnecessários, enquadrando-se, deste modo, numa lógica simplista de “*licenciamento zero*”.

As medidas apresentadas incidem, essencialmente, em duas matérias: (i) urbanismo; e (ii) ordenamento do território.

Na verdade, a concretização deste projeto já havia sido iniciada através do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, o qual tem por objeto um conjunto de medidas de simplificação na área do ambiente e de outras áreas de aplicação transversal.

# Isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios

No âmbito da proposta de Lei, prevê-se a eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas ou de realizar comunicações prévias, através da criação de novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios, nomeadamente:

- i. Na existência de plano de pormenor, loteamento ou unidade de execução
- ii. quando esta disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação. Nestas situações, o projeto deverá ser enviado ao município competente, a fim de assegurar a respetiva fiscalização;
- iii. Nas situações de aumento de número de pisos sem aumento da cércea ou fachada;
- iv. Nas situações de obras interiores, nas quais o técnico responsável habilitante declare que a estrutura de estabilidade é mantida ou reforçada;
- v. Nas quais já haja sido, previamente, obtida a informação prévia necessária;

# Isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios

- i. Nas situações de substituição de vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- ii. Para entidades públicas, incluindo empresas do setor empresarial do Estado, empresas municipais e intermunicipais relativas à instalação de equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços público, afetos ao uso direto e imediato do público, em áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário, quando sejam afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo residências para estudantes deslocados, relativas a parques industriais, empresariais ou de logística e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística, para salvaguarda do património cultural ou ainda para gestão do parque habitacional do Estado.

Ainda assim, mantêm-se os poderes de fiscalização, a fim de assegurar o integral cumprimento das normas aplicadas.

# Licenças de construção

No que respeita ao processo de obtenção de licenças urbanísticas ou realização de comunicação prévia, prevê-se a criação de um regime de deferimento tácito, aplicável às licenças de construção.

Extingue-se a emissão de alvará de licença de construção, sendo substituído, agora, pelo recibo do comprovativo de pagamento das taxas administrativas devidas.

# Licenças de construção

No mesmo âmbito, consideram-se devidamente instruídos os requerimentos, desde que não exista rejeição liminar, convite para corrigir ou solicitação para o Requerente completar o pedido/comunicação. Nestas situações não será possível a emissão do projeto de decisão de indeferimento, com fundamento na sua incompleta instrução.

# Património Cultural

A proposta de Lei prevê a eliminação da necessidade de parecer emitido pela entidade competente em matéria de património cultural, nos imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação, ou zonas de bens imóveis já classificados de interesse público ou nacional. Assim, entende-se não haver lugar à emissão de parecer nas seguintes situações:

- i. Situações de obras de alteração do interior de bens imóveis, sem impacto arqueológico ou sem impacto sobre elementos arquitetónicos relevantes e respetivo património integrado;
- ii. Situações de obras de conservação no exterior dos bens imóveis, desde que não se verifique alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes; e
- iii. Situações de instalação de reclamo publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

Admite-se a delegação de competência aos dirigentes dos serviços competentes, evitando, assim, a concentração de competências nos órgãos superiores das câmaras municipais.

# Regras de contagem de tempo

Em semelhança aos procedimentos ambientais, prevê-se alterações às regras de contagem de tempo, nomeadamente:

- i. A contagem inicia-se com a entrega do pedido pelo particular;
- ii. A suspensão dos prazos, ocorre nas situações de o Requerente demorar mais de 10 (dez) dias a responder a pedidos de informação, enviar documentos adicionais e/ou outras solicitações efetuadas;
- iii. Durante o procedimento, é concedida à administração pública, a possibilidade de uma única vez, apresentar pedidos de informações, documentos adicionais e/ou formular outras solicitações.



# Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Administrativos

Adicionalmente, prevê-se a criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Administrativos, a qual permite:

- i. apresentar pedidos online;
- ii. Consultar o estado dos processos;
- iii. receber notificações eletrónicas;
- iv. obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
- v. uniformizar os procedimentos e documentos exigidos pelos municípios; e
- vi. futura submissão de pedidos em formato *Building information Modeling* (BIM).

# Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Administrativos

Adicionalmente, prevê-se a criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Administrativos, a qual permite:

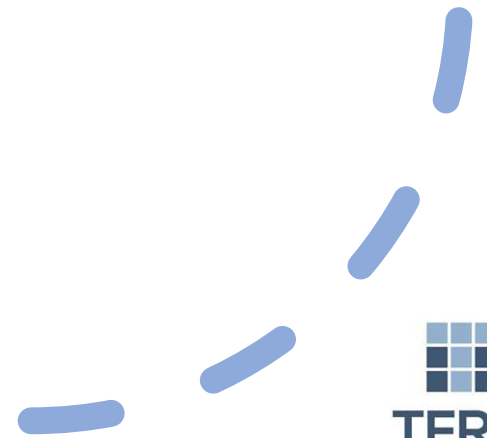
- i. apresentar pedidos online;
- ii. Consultar o estado dos processos;
- iii. receber notificações eletrónicas;
- iv. obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
- v. uniformizar os procedimentos e documentos exigidos pelos municípios; e
- vi. futura submissão de pedidos em formato *Building information Modeling* (BIM).

# Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

São eliminadas algumas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), por não integrarem a proteção do interesse público atual, bem como algumas exigências atuais de documentação instrutória necessária, a remeter pelos Requerentes aquando da apresentação de pedido relativo a operação urbanística.

# Ocupação de Espaço Público

Realçamos ainda a eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, através do englobamento de tal licença na licença de construção solicitada.



# Autorização de Utilização

A proposta prevê, igualmente, a eliminação de autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a controlo prévio. Tal autorização é agora substituída por uma mera comunicação prévia.

Alertamos para os casos de alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, devendo ser apresentada uma comunicação prévia no prazo de 5 (cinco) dias. Ainda assim, considerar-se-á aceite o pedido de autorização de utilização, na falta de resposta da entidade competente.

# Receção de obras de urbanização

No âmbito da simplificação dos processos de receção das obras de urbanização, determina-se que tais obras são rececionadas pelo município, com base em ligação de água, eletricidade, telecomunicações, gás e esgotos, desde que efetuadas por empresas habilitadas certificadas. Tais empresas são previamente divulgadas pelas empresas responsáveis pelas redes mencionadas.

Os municípios obrigam-se a aceitar a cessão de posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro para a realização das obras de urbanização, eliminando, desta forma, custos desnecessários com a emissão de novas garantias.

# Formalidades na Compra e Venda de Imóveis

Por último, simplificam-se algumas formalidades relacionadas com a compra e venda de imóveis, tais como, a exibição e/ou prova de existência de ficha técnica e de autorização de utilização, ou, contrariamente, a demonstração da sua inexigibilidade.

# Alterações em matéria de ordenamento do território

No que respeita às alterações aprovadas em matéria de ordenamento do território, destacamos as seguintes alterações:

- i. A proposta de Lei estabelece a simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística, através da (i) realização de apenas uma consulta pública; (ii) concretização de uma conferência procedimental, o que permite às entidades se pronunciarem simultaneamente; e (iii) delegação de competência à assembleia municipal para a aprovação do respetivo procedimento.
- ii. Adicionalmente, cria condições para a isenção de controlo urbanístico, clarificando alguns requisitos das unidades de execução, nomeadamente, a possibilidade de conter desenho urbano, programação das obras de urbanização e, ainda, contrato de urbanização para o seu desenvolvimento.
- iii. Por fim, elimina-se a fase administrativa de concertação, nos procedimentos de planos de urbanização e planos de pormenores.





**ESTE DOCUMENTO NÃO PRETENDE DESCREVER EXAUSTIVAMENTE AS ALTERAÇÕES AOS REGIMES INDICADOS E LEGISLAÇÃO CONEXA NO ÂMBITO DA PROPOSTA DE LEI N.º 77/XV, VISANDO SOMENTE FORNECER UMA VISÃO GERAL DE ALGUMAS DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES, PELO QUE NÃO ISENTA A CONSULTA DA RESPETIVA LEGISLAÇÃO E DE OUTRA LEGISLAÇÃO ESPECIFICAMENTE APLICÁVEL EM CADA MOMENTO.**

T +351 217 815 660  
| W [www.tfra.pt](http://www.tfra.pt) | L [linkedin.com/tfra](https://www.linkedin.com/company/tfra)  
Av. da República, 32 - 4.º Esq. 1050-193 Lisboa  
LISBOA | FUNCHAL