



DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE), PELA APLICAÇÃO DO DECRETO-LEI N.º 10/2024 DE 8 DE JANEIRO

**1. Os objetivos do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro**

O diploma tem como principal objetivo a simplificação dos procedimentos de gestão urbanística.

São adotados novos casos em que as operações urbanísticas ficam sujeitas a comunicação prévia ou mesmo isentas do controlo municipal. Chama-se aqui a atenção de que isenção de controlo municipal não significa isenção do cumprimento das regras urbanísticas, pois não se verifica qualquer alteração ao disposto no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE.

O legislador eliminou também a possibilidade de os particulares optarem pelo regime de licenciamento quando a operação urbanística se encontre sujeita a comunicação prévia.

**2. O âmbito de aplicação do diploma e entrada em vigor**

O diploma aplica-se à realização de operações urbanísticas, assim definidas no artigo 2.º, que não sofreu qualquer alteração, aplicando-se também à construção modular, artigo 1.º A.

Esclarece-se que as alterações introduzidas entram em vigor no dia 04 de março de 2024, ressalvando-se o que consta do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

**3. O controlo das operações urbanísticas**

Os procedimentos aplicáveis às operações urbanísticas encontra-se previsto nos artigos 4.º a 7.º do RJUE, abrangendo as operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, a comunicação prévia, e as situações de isenção de controlo.

Nos pontos que se seguem serão destacadas as situações que com maior frequência são analisadas e requeridas nos serviços da Divisão de Gestão Urbanística.

**3.1 Sujeitas a Licença:**

3.1.1 - As operações de loteamento em área não abrangida por: Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

3.1.2 - As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por: Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou operação de loteamento.

3.1.3 - As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por: Plano de pormenor; ou operação de loteamento.

3.1.4 - As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

3.1.5 - Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.

3.1.6 - As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.

3.1.7 - As obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

3.1.8 - Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

### **3.2 Sujeitas a Comunicação Prévia:**

3.2.1 - As operações de loteamento em zona abrangida por: Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação.

3.2.2 - As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por: Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou operação de loteamento.

3.2.3 - As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por: Plano de pormenor; ou operação de loteamento.

3.2.4 - As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

3.2.5 - A edificação de piscinas associadas a edificação principal.

### **3.3 Isenção de controlo, sujeitas a informação de início dos trabalhos:**

Sendo um objetivo do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a simplificação dos procedimentos de gestão urbanística, existe um alargamento das situações de isenção, previstas nos artigos 6.º e 6.º A do RJUE.

Chama-se novamente à atenção de que isenção de controlo municipal não significa isenção do cumprimento das regras urbanísticas, pois não se verifica qualquer alteração ao disposto no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE.

3.3.1 - As obras de conservação;

3.3.2 - As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade

3.3.3 - Obras de alteração que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura

3.3.4 - Obras de alteração que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro;

3.3.5 - As obras de escassa relevância urbanística;

3.3.6 - Os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5 do presente artigo;

3.3.7 - As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;

3.3.8 - As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil.

3.3.9 - As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º.

3.3.10 - As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º.

3.3.11 - As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;

#### **4. Utilização dos edifícios ou frações**

O legislador deixa de sujeitar a utilização de edifícios ou frações a autorização de utilização e ao respetivo alvará. Assim, no que concerne à utilização dos edifícios ou frações distinguem-se três situações:

4.1 - Utilização de edifícios após a realização de obras sujeitas a controlo, licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do artigo 62.º A.

4.2 - Alteração da utilização de edifícios sem operação urbanística prévia, no artigo 62.º B.

4.3 - Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico, nos termos do artigo 62.º C.

#### **5. O deferimento tácito**

O legislador introduziu no RJUE um regime de deferimento tácito nas situações que se encontrem sujeitas ao procedimento de licenciamento. Nestes casos temos duas situações em que pode ocorrer deferimento tácito: no caso do projeto de arquitetura e no caso da licença.

O deferimento tácito ocorre independentemente da vontade das partes, não sendo necessário qualquer certificação do deferimento tácito.

Por outro lado, o deferimento tácito, tal como as decisões expressas, pode ser inválido, não sendo uma garantia de segurança de que o projeto cumpre as normas legais e regulamentares em vigor. Resultará assim que o ato tácito possa ser revogado, anulado ou declarado nulo.

Vila Real, 29 de fevereiro, 2024