



Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)

Descritivo das principais propostas de alteração a introduzir ao DL
555/99, de 16 de dezembro

Artigo 2.º - Definições

- Alteração visando a clarificação do conceito de obra de reconstrução, que passa a ter a seguinte redação: «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção do desenho de todas as fachadas no que diz respeito às dimensões e relações entre vãos, a manutenção dos corpos balançados e recuados, salvaguardando pequenas situações que decorram de correções construtivas que visem melhorar a funcionalidade, segurança e qualidade do edifício.
- Clarificação do conceito de «Edificação», no sentido de abranger qualquer outra construção que se implante no território com caráter de permanência, independentemente do sistema construtivo adotado.

O caráter de permanência deverá ser melhor articulado com o **artigo 1.º-A** (construções modulares) e levar em consideração a **RECOMENDAÇÃO CNT 1/2019 - ESTRUTURAS AMOVÍVEIS: CASAS AMOVÍVEIS, CASAS MODELARES, PRÉ-FABRICADOS, MOBIL-HOME - CNT 30.09.2019** (disponível em https://cnt.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/Recomendacao%201_2019_CNT_0.PDF)

que refere que *“A interpretação adequada do RJUE impõe que as designadas estruturas amovíveis sejam objeto de controlo prévio da administração, por via dos elementos de conexão com infraestruturas e dos elementos de suporte e ligação ao solo, ainda que não fixas ou menos perenes”*

- Esclarecimento de que o conceito genérico de operações urbanísticas abrange todas as operações reguladas no RJUE, incluindo os loteamentos urbanos.

Artigo 3.º - Regulamentos municipais

- Nova redação, garantindo a autonomia regulamentar dos municípios, prevista constitucionalmente;



- Permitidas outras formas de pagamento das taxas, alternativas à PPAP (Plataforma de Pagamento da Administração Pública), de forma a acautelar uma adaptação gradual dos municípios à plataforma;
- Possibilidade de os municípios fixarem as condições a observar na execução de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia ou nos casos de deferimento tácito do pedido de licenciamento ou PIP;

Artigo 4.º - Licença, mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo

- Clarificação dos diferentes tipos de comunicação prévia (“mera comunicação prévia” ou “comunicação prévia” e “comunicação prévia com prazo”);
- Definição dos parâmetros e características a constar nos planos de pormenor (doravante PP) e nas unidades de execução (doravante UE) que determinam a sujeição das operações de loteamento a licenciamento ou comunicação prévia, ao invés de critério repostado à data da sua publicação;
- Igual método foi adotado para as obras de urbanização e de remodelação de terrenos, eliminando-se assim, como condição, a data de publicação do PP;
- Sujeição a licenciamento do uso do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, quando o mesmo não se encontre regulado em regulamento municipal;
- Regresso do regime supletivo, remetendo-se para comunicação prévia as demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a licença ou isentas de controlo prévio;
- Sujeição a comunicação prévia das obras de reconstrução interiores com o aumento do número de pisos e da área de construção (que estavam no “leque” das isenções);
- Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia pode o interessado optar, novamente, pelo regime de licenciamento.

Artigo 6.º - Isenção de controlo prévio

- Passam a usufruir da isenção, apenas as obras de reconstrução que não prevejam ampliações no interior (como sejam, o aumento do número de pisos e/ou a área de construção);
- Em obras interiores que afetem a estrutura da estabilidade passa a ser obrigatória a entrega na câmara municipal, no momento de informação de início dos trabalhos, de um projeto de



estabilidade acompanhado por termo de responsabilidade, elaborado por técnico habilitado, que identifique a melhoria das condições de estabilidade;

- É clarificado que as obras isentas de controlo prévio se encontram, igualmente, sujeitas ao pagamento de taxas e de outros encargos.

Faz todo o sentido na medida em que pode continuar a haver lugar a pagamento de taxas de natureza urbanística (tais como reforço de infraestruturas urbanísticas ou ocupação da via pública) ou de encargos como as cedências.

Artigo 9.º - Requerimento e instrução

- Passa a ser obrigatória, novamente, a apresentação da declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis, como elemento instrutório;
- Será de aplicar a forma de procedimento mais exigente, quando apresentados em simultâneo, dois ou mais tipos de operações urbanísticas diretamente relacionadas;
- Passa a ser possível solicitar a exibição do relatório de segurança em sede de fiscalização, quando aplicável.

Artigo 10.º - Termo de responsabilidade

- É assumida a apreciação prévia, e os termos em que esta deve ocorrer, dos fundamentos apresentados pelos autores e coordenadores dos projetos, quando declarados incumprimentos, nas situações previstas no artigo 60º;

A apreciação prévia cinge-se às desconformidades do projeto de arquitetura?

Artigo 11.º - Saneamento e apreciação liminar

- Aumento do prazo de saneamento e apreciação liminar, de 15 para 20 dias, possibilitando uma primeira análise mais cuidada;
- Possibilidade de convalidação do procedimento, nos casos em que a operação urbanística possa ser sujeita a licenciamento e, a comunicação prévia apresentada contenha todos os elementos para a sua apreciação nesse âmbito.

Esta convalidação é positiva, mas, em cumprimento dos princípios da economia processual e do aproveitamento dos atos processuais, a possibilidade deverá ser mais genérica e alargada, permitindo sem dúvidas a convalidação no sentido inverso (licenciamento-comunicação) -



sugere-se que se revise o n.º 11 do artigo 11.º na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 60/2007, de 4/9.

- Na mesma lógica de concertação acima prevista para o artigo 10.º, deveria ponderar-se a reintrodução de mais momentos de convite a aperfeiçoamentos do processo (alterando-se, entre outros, o n.º 3 deste artigo).

Artigo 13.º - Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

- A consulta às entidades externas, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, passa a ser promovida obrigatoriamente pelo interessado, exceto quando legislação especial disponha em sentido diverso;
- As entidades consultadas passam a poder solicitar elementos indispensáveis à sua pronúncia;
- Proibição da pronúncia das entidades externas fora do prazo legal estipulado, considerando-se a sua concordância.

Aplica-se o deferimento tácito aos pareceres das entidades externas? Não seria de ponderar voltar a prever o carácter vinculativo quando emitido fora de prazo (anterior redação do n.º 7 do artigo 13.º)?

Artigo 13.º C – Audiência prévia dos interessados

- Na sequência de audiência prévia, ao proceder-se a nova consulta de entidades externas, o procedimento suspende-se pelo prazo legalmente previsto para emissão do novo parecer;

Artigo 14.º - Pedido de informação prévia

- Clarifica-se que o PIP poderá também respeitar a área abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento;

Artigo 16.º - Deliberação

- Aumento do prazo de deliberação sobre o PIP «simples» (n.º 1, artigo 14.º) para 100 dias atendendo à nova forma de contagem dos prazos (o anterior prazo de 20 dias estava previsto



apenas para a apreciação do pedido, deixando de fora todos os restantes trâmites procedimentais anteriores);

- Equiparado o prazo de deliberação do PIP «completo» ao tempo de análise de um projeto de arquitetura, previsto no n.º 3 do artigo 20.º (120 ou 140 dias).
- Adota-se o prazo de deliberação de 200 dias para os PIP das operações de loteamento, das obras de remodelação de terrenos e das obras de urbanização;

Artigo 17.º - Efeitos

- Clarificado o prazo de dois anos para a apresentação de pedido de licenciamento ou comunicação prévia, após a notificação de decisão favorável do PIP apresentado nos termos do n.º 1 do artigo 14.º (PIP «simples»);
- Obrigatoriedade da apresentação dos projetos de especialidades, acompanhados pelos termos de responsabilidade dos autores e coordenador dos projetos, no momento da comunicação do início dos trabalhos, quando decorra de PIP apresentado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º (PIP «completo»);

Artigo 20.º - Apreciação dos projetos de obras de edificação

- Alteração dos prazos de análise ao projeto de arquitetura, passando para 120 ou 140 dias, consoante a necessidade de consulta a entidades externas;
- Os prazos contam-se a partir da data de submissão do requerimento inicial;
Deverá especificar que completo e com todos os elementos necessários à apreciação do processo.
- É eliminado o impedimento da câmara apreciar, no projeto de arquitetura, compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano, desde que estes constem de normas regulamentares de âmbito municipal;

Artigo 23.º - Deliberação final, prazos e deferimento tácito

- No caso de obras de edificação e demolição, é proposto novo prazo para deliberação final, que passa a ser de 20 dias após a apresentação dos projetos das especialidades;
- No caso de operações de loteamento, remodelação de terrenos e obras de urbanização, o prazo de deliberação final será de 200 dias;



Artigo 43.º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva

- Prevê-se que possa ser ponderada e regulada a carga edificatória previsível a afetar às parcelas a destinar a habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível, no âmbito dos parâmetros de dimensionamento previsto em PMOT ou PIMOT.
- Prevê-se que, para efeitos de dimensionamento das parcelas a ceder para habitação a custos controlados ou de arrendamento acessível, possam ser consideradas a área dos lotes ou parcelas de promoção privada, em que pelo menos 700/1000 da área de construção sejam afetos a afetos a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível os termos do regime jurídico aplicável a esse investimento.

Artigo 44.º - Cedências

- Prevê-se que as cedências destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, sejam afetas ao domínio privado do município.

Artigo 54º - Contrato de urbanização (caução?)

- Passa a existir obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado, referidas no artigo 7º, de forma a assegurar garantia da boa execução das obras de urbanização, em caso de aquisição de lotes por parte de terceiros;

As obras de urbanização têm um escopo coletivo e integram o domínio municipal (passeios, infraestruturas, arruamentos, vias, etc.), pelo que nos parece que não deveria haver dispensa de caução. Limitando-se às situações de aquisição por terceiros, é preciso ver cuidadosamente o momento em que essa prestação sucede.

Artigo 59.º - Execução por fases

- Passa a exigir-se a apresentação de alvará ou título à empresa construtora, por cada uma das fases das obras de edificação, e não ao conjunto de todas elas, o que previamente apenas estava previsto para obras de edificação.



Artigo 62.º B – Alteração à utilização de edifícios ou frações não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio

- Necessidade de aferir que a alteração ao uso é sustentada na verificação da suficiência das infraestruturas e comportável face à eventual necessidade de construção ou reforço de equipamentos existentes.

Artigo 64.º - Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

- Possibilidade de ser proferido despacho de rejeição quando a comunicação não esteja devidamente instruída, ou resultar dos elementos instrutórios que é manifestamente contrária às normas legais ou regulamentares.

Artigo 65.º - Realização de vistoria

- A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ou de Câmara Municipal por ela credenciada) passa a integrar a equipa de fiscalização a edifícios ou recintos, classificados nas 2ª, 3ª e 4ª categorias de risco;

Artigo 72.º - Renovação

- Esclarece-se que na renovação da licença ou da comunicação prévia, apenas se podem aproveitar os elementos constantes do processo anterior, que se mantenham válidos e eficazes.

Artigo 74.º - Títulos para execução das operações urbanísticas

- Assume-se que a entrega dos elementos exigidos por portaria a par do pagamento das taxas, são condição para proceder à execução da obra, aplicando-se igualmente no caso dos pedidos de informação prévia «completos»;
- No deferimento tácito, para que a obra se possa iniciar, deverão ser entregues todos os elementos exigidos por portaria, devendo as taxas ser pagas ainda que em momento posterior.

Também aqui as taxas deverão ser pagas antes da comunicação do início dos trabalhos.



- Em caso de recusa de receção de pagamento das taxas passa a ficar assegurada a faculdade do seu pagamento por parte dos requerentes por depósito em instituição de crédito à ordem da câmara municipal, ou quando não esteja efetuada a liquidação, provar que se encontra garantido o seu pagamento mediante caução, por qualquer meio em direito admitido;
Falta definir, para estes atos, prazos e seus termos (dúvidas recorrentes sobre qual o prazo aplicável para o pagamento das taxas).

Artigo 74.º A – Documentos comprovativos

- Para efeitos de apresentação junto de terceiros, é emitido, oficiosamente e no ato do pagamento das taxas (ou, no máximo, no prazo de dez dias), o documento administrativo comprovativo da licença, da mera comunicação, da comunicação prévia com prazo e da informação prévia;

Artigo 78.º - Publicidade

- Retoma-se a menção ao prazo de execução da obra;
- Retoma-se a necessidade das operações de loteamento ou obras de edificação com impacte urbanístico relevante ou similar a loteamento serem publicitadas pela câmara municipal;

Artigo 80.º - Início dos trabalhos

- Esclarecida a obrigatoriedade do pagamento das taxas antes do início dos trabalhos relativos a obras isentas sequentes a um PIP «completo», exceto no caso de deferimento tácito;
Também como referido para o artigo 74.º, também no deferimento tácito as taxas deverão ser pagas antes da comunicação do início dos trabalhos.

Artigo 80.º A – Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos

- Esclarecida a necessidade da prévia informação sobre o início dos trabalhos, mesmo no caso de obras isentas de controlo;



Artigo 88.º-A - Condições de segurança e salubridade das edificações

- Clarifica-se que a fiscalização municipal se reporta às condições de segurança e salubridade das edificações e que, no âmbito do arrendamento habitacional, essas questões devem ser remetidas para a entidade competente (IHRU), conforme prevê o DL 89/2021, de 03/11;
Não conhecendo a redação final, importa que fique claro que a verificação das condições de habitabilidade não compete aos Municípios.

Artigo 93.º - Âmbito

- No âmbito da fiscalização administrativa, esclarece-se que a verificação da conformidade das operações com as disposições legais e regulamentares passa pela análise quer dos aspetos externos quer dos aspetos internos.
Este preceito deverá ser articulado com o âmbito de apreciação no projeto de arquitetura.
O que extravasar este âmbito deverá ficar excluído da fiscalização, sem prejuízo da sua comunicação às entidades competentes se detetadas desconformidades.

Artigo 97.º - Livro de obra

- Até ao pleno funcionamento da Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos, o livro de obra deve ser entregue conjuntamente com os documentos previstos no artigo 62.ºA ou da comunicação prévia com prazo prevista nos Artigos 62.º B e 62.º C, sob pena de contraordenação, não sendo, no entanto, sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.

Artigo 98.º - Contraordenações

- Volta a ser sujeita a contraordenação, a realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem a respetiva licença.
- Revisão geral do artigo das contraordenações, de modo a ajustá-lo às disposições substantivas e procedimentais do RJUE.



Artigo 102.º Reposição da legalidade Urbanística

- É clarificado que estão sujeitas a medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística, as operações urbanísticas realizadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio;

Artigo 102.º-B Embargo

- Clarifica-se que são também objeto de embargo as obras que estejam a ser executadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio;

Artigo 122.º - Legislação subsidiária

- É assumido expressamente que todos os prazos procedimentais indicados no presente diploma em dias, são contados em dias úteis.

Artigo 123.º - Relação das disposições legais referentes à construção

- É assumida a plataforma eletrónica «SILUC» (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção – plataforma eletrónica oficial, de âmbito nacional, que disponibiliza informação sobre os diplomas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto e à execução de obras, que visa facilitar o processo de consulta da legislação aplicável ao urbanismo e à construção), como base para publicitação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos, até à codificação das normas técnicas de construção;



Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)

Descritivo das principais propostas de alteração a introduzir ao DL 555/99, de 16 de dezembro

Artigo 2.º - Definições

- Alteração visando a clarificação do conceito de obra de reconstrução, que passa a ter a seguinte redação: «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção do desenho de todas as fachadas no que diz respeito às dimensões e relações entre vãos, a manutenção dos corpos balançados e recuados, salvaguardando pequenas situações que decorram de correções construtivas que visem melhorar a funcionalidade, segurança e qualidade do edifício.
- Clarificação do conceito de «Edificação», no sentido de abranger qualquer outra construção que se implante no território com caráter de permanência, independentemente do sistema construtivo adotado.
- Esclarecimento de que o conceito genérico de operações urbanísticas abrange todas as operações reguladas no RJUE, incluindo os loteamentos urbanos.

Artigo 3.º - Regulamentos municipais

- Nova redação, garantindo a autonomia regulamentar dos municípios, prevista constitucionalmente;
- Permitidas outras formas de pagamento das taxas, alternativas à PPAP (Plataforma de Pagamento da Administração Pública), de forma a acautelar uma adaptação gradual dos municípios à plataforma;
- Possibilidade de os municípios fixarem as condições a observar na execução de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia ou nos casos de deferimento tácito do pedido de licenciamento ou PIP;

Artigo 4.º - Licença, mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo

- Clarificação dos diferentes tipos de comunicação prévia (“mera comunicação prévia”



ou “comunicação prévia” e “comunicação prévia com prazo”);

- Definição dos parâmetros e características a constar nos planos de pormenor (doravante PP) e nas unidades de execução (doravante UE) que determinam a sujeição das operações de loteamento a licenciamento ou comunicação prévia, ao invés de critério repostado à data da sua publicação;
- Igual método foi adotado para as obras de urbanização e de remodelação de terrenos, eliminando-se assim, como condição, a data de publicação do PP;
- Sujeição a licenciamento do uso do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, quando o mesmo não se encontra regulado em regulamento municipal;
- Regresso do regime supletivo, remetendo-se para comunicação prévia as demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a licença ou isentas de controlo prévio;
- Sujeição a comunicação prévia das obras de reconstrução interiores com o aumento do número de pisos e da área de construção (que estavam no “leque” das isenções);
- Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia pode o interessado optar, novamente, pelo regime de licenciamento.

Artigo 6.º - Isenção de controlo prévio

- Passam a usufruir da isenção, apenas as obras de reconstrução que não prevejam ampliações no interior (como sejam, o aumento do número de pisos e/ou a área de construção);
- Em obras interiores que afetem a estrutura da estabilidade passa a ser obrigatória a entrega na câmara municipal, no momento de informação de início dos trabalhos, de um projeto de estabilidade acompanhado por termo de responsabilidade, elaborado por técnico habilitado, que identifique a melhoria das condições de estabilidade;
- É clarificado que as obras isentas de controlo prévio se encontram, igualmente, sujeitas ao pagamento de taxas e de outros encargos.



Artigo 9.º - Requerimento e instrução

- Passa a ser obrigatória, novamente, a apresentação da declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis, como elemento instrutório;
- Será de aplicar a forma de procedimento mais exigente, quando apresentados em simultâneo, dois ou mais tipos de operações urbanísticas diretamente relacionadas;
- Passa a ser possível solicitar a exibição do relatório de segurança em sede de fiscalização, quando aplicável.

Artigo 10.º - Termo de responsabilidade

- É assumida a apreciação prévia, e os termos em que esta deve ocorrer, dos fundamentos apresentados pelos autores e coordenadores dos projetos, quando declarados incumprimentos, nas situações previstas no artigo 60º;

Artigo 11.º - Saneamento e apreciação liminar

- Aumento do prazo de saneamento e apreciação liminar, de 15 para 20 dias, possibilitando uma primeira análise mais cuidada;
- Possibilidade de convolação do procedimento, nos casos em que a operação urbanística possa ser sujeita a licenciamento e, a comunicação prévia apresentada contenha todos os elementos para a sua apreciação nesse âmbito.

Artigo 13.º - Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

- A consulta às entidades externas, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, passa a ser promovida obrigatoriamente pelo interessado, exceto quando legislação especial disponha em sentido diverso;
- As entidades consultadas passam a poder solicitar elementos indispensáveis à sua pronúncia;
- Proibição da pronúncia das entidades externas fora do prazo legal estipulado, considerando-se a sua concordância.



Artigo 13.º C – Audiência prévia dos interessados

- Na sequência de audiência prévia, ao proceder-se a nova consulta de entidades externas, o procedimento suspende-se pelo prazo legalmente previsto para emissão do novo parecer;

Artigo 14.º - Pedido de informação prévia

- Clarifica-se que o PIP poderá também respeitar a área abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento;

Artigo 16.º - Deliberação

- Aumento do prazo de deliberação sobre o PIP «simples» (n.º 1, artigo 14.º) para 100 dias atendendo à nova forma de contagem dos prazos (o anterior prazo de 20 dias estava previsto apenas para a apreciação do pedido, deixando de fora todos os restantes trâmites procedimentais anteriores);
- Equiparado o prazo de deliberação do PIP «completo» ao tempo de análise de um projeto de arquitetura, previsto no n.º 3 do artigo 20.º (120 ou 140 dias).
- Adota-se o prazo de deliberação de 200 dias para os PIP das operações de loteamento, das obras de remodelação de terrenos e das obras de urbanização;

Artigo 17.º - Efeitos

- Clarificado o prazo de dois anos para a apresentação de pedido de licenciamento ou comunicação prévia, após a notificação de decisão favorável do PIP apresentado nos termos do n.º 1 do artigo 14.º (PIP «simples»);
- Obrigatoriedade da apresentação dos projetos de especialidades, acompanhados pelos termos de responsabilidade dos autores e coordenador dos projetos, no momento da comunicação do início dos trabalhos, quando decorra de PIP apresentado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º (PIP «completo»);

Artigo 20.º - Apreciação dos projetos de obras de edificação

- Alteração dos prazos de análise ao projeto de arquitetura, passando para 120 ou 140



dias, consoante a necessidade de consulta a entidades externas;

- Os prazos contam-se a partir da data de submissão do requerimento inicial;
- É eliminado o impedimento da câmara apreciar, no projeto de arquitetura, compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano, desde que estes constem de normas regulamentares de âmbito municipal;

Artigo 23.º - Deliberação final, prazos e deferimento tácito

- No caso de obras de edificação e demolição, é proposto novo prazo para deliberação final, que passa a ser de 20 dias após a apresentação dos projetos das especialidades;
- No caso de operações de loteamento, remodelação de terrenos e obras de urbanização, o prazo de deliberação final será de 200 dias;

Artigo 43.º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva

- Prevê-se que possa ser ponderada e regulada a carga edificatória previsível a afetar às parcelas a destinar a habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível, no âmbito dos parâmetros de dimensionamento previsto em PMOT ou PI-MOT.
- Prevê-se que, para efeitos de dimensionamento das parcelas a ceder para habitação a custos controlados ou de arrendamento acessível, possam ser consideradas a área dos lotes ou parcelas de promoção privada, em que pelo menos 700/1000 da área de construção sejam afetos a afetos a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível os termos do regime jurídico aplicável a esse investimento.

Artigo 44.º - Cedências

- Prevê-se que as cedências destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, sejam afetas ao domínio privado do município.

Artigo 54º - Contrato de urbanização

- Passa a existir obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e



entidades do setor empresarial do Estado, referidas no artigo 7º, de forma a assegurar garantia da boa execução das obras de urbanização, em caso de aquisição de lotes por parte de terceiros;

Artigo 59.º - Execução por fases

- Passa a exigir-se a apresentação de alvará ou título à empresa construtora, por cada uma das fases das obras de edificação, e não ao conjunto de todas elas, o que previamente apenas estava previsto para obras de edificação.

Artigo 62.º B – Alteração à utilização de edifícios ou frações não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio

- Necessidade de aferir que a alteração ao uso é sustentada na verificação da suficiência das infraestruturas e comportável face à eventual necessidade de construção ou reforço de equipamentos existentes.

Artigo 64.º - Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

- Possibilidade de ser proferido despacho de rejeição quando a comunicação não esteja devidamente instruída, ou resultar dos elementos instrutórios que é manifestamente contrária às normas legais ou regulamentares.

Artigo 65.º - Realização de vistoria

- A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ou de Câmara Municipal por ela credenciada) passa a integrar a equipa de fiscalização a edifícios ou recintos, classificados nas 2ª, 3ª e 4ª categorias de risco;

Artigo 72.º - Renovação

- Esclarece-se que na renovação da licença ou da comunicação prévia, apenas se podem aproveitar os elementos constantes do processo anterior, que se mantenham válidos e eficazes.



Artigo 74.º - Títulos para execução das operações urbanísticas

- Assume-se que a entrega dos elementos exigidos por portaria a par do pagamento das taxas, são condição para proceder à execução da obra, aplicando-se igualmente no caso dos pedidos de informação prévia «completos»;
- No deferimento tácito, para que a obra se possa iniciar, deverão ser entregues todos os elementos exigidos por portaria, devendo as taxas ser pagas ainda que em momento posterior.
- Em caso de recusa de receção de pagamento das taxas passa a ficar assegurada a faculdade do seu pagamento por parte dos requerentes por depósito em instituição de crédito à ordem da câmara municipal, ou quando não esteja efetuada a liquidação, provar que se encontra garantido o seu pagamento mediante caução, por qualquer meio em direito admitido;

Artigo 74.º A – Documentos comprovativos

- Para efeitos de apresentação junto de terceiros, é emitido, oficiosamente e no ato do pagamento das taxas (ou, no máximo, no prazo de dez dias), o documento administrativo comprovativo da licença, da mera comunicação, da comunicação prévia com prazo e da informação prévia;

Artigo 78.º - Publicidade

- Retoma-se a menção ao prazo de execução da obra;
- Retoma-se a necessidade das operações de loteamento ou obras de edificação com impacte urbanístico relevante ou similar a loteamento serem publicitadas pela câmara municipal;

Artigo 80.º - Início dos trabalhos

- Esclarecida a obrigatoriedade do pagamento das taxas antes do início dos trabalhos relativos a obras isentas seguintes a um PIP «completo», exceto no caso de deferimento tácito;



Artigo 80.º A – Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos

- Esclarecida a necessidade da prévia informação sobre o início dos trabalhos, mesmo no caso de obras isentas de controlo;

Artigo 88.º-A - Condições de segurança e salubridade das edificações

- Clarifica-se que a fiscalização municipal se reporta às condições de segurança e salubridade das edificações e que, no âmbito do arrendamento habitacional, essas questões devem ser remetidas para a entidade competente (IHRU), conforme prevê o DL 89/2021, de 03/11;

Artigo 93.º - Âmbito

- No âmbito da fiscalização administrativa, esclarece-se que a verificação da conformidade das operações com as disposições legais e regulamentares passa pela análise quer dos aspetos externos quer dos aspetos internos.

Artigo 97.º - Livro de obra

- Até ao pleno funcionamento da Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos, o livro de obra deve ser entregue conjuntamente com os documentos previstos no artigo 62.ºA ou da comunicação prévia com prazo prevista nos Artigos 62.º B e 62.º C, sob pena de contraordenação, não sendo, no entanto, sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.

Artigo 98.º - Contraordenações

- Volta a ser sujeita a contraordenação, a realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem a respetiva licença.
- Revisão geral do artigo das contraordenações, de modo a ajustá-lo às disposições substantivas e procedimentais do RJUE.



Artigo 102.º Reposição da legalidade Urbanística

- É clarificado que estão sujeitas a medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística, as operações urbanísticas realizadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio;

Artigo 102.º-B Embargo

- Clarifica-se que são também objeto de embargo as obras que estejam a ser executadas em desconformidade com os pressupostos ou com as condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio;

Artigo 122.º - Legislação subsidiária

- É assumido expressamente que todos os prazos procedimentais indicados no presente diploma em dias, são contados em dias úteis.

Artigo 123.º - Relação das disposições legais referentes à construção

- É assumida a plataforma eletrónica «SILUC» (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção – plataforma eletrónica oficial, de âmbito nacional, que disponibiliza informação sobre os diplomas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto e à execução de obras, que visa facilitar o processo de consulta da legislação aplicável ao urbanismo e à construção), como base para publicitação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos, até à codificação das normas técnicas de construção;