

**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA****Regulamento (extrato) n.º 236-A/2024**

Sumário: Altera o Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas (RMUETOU).

Nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, publica-se a alteração regulamentar ao Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas (RMUETOU), aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária e pública de 15 de fevereiro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na sua reunião ordinária e pública de 24 de janeiro de 2024, conforme consta do edital n.º 192/2024, datado de 20 de fevereiro de 2024.

Alteração Regulamentar ao Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas (RMUETOU)

Preâmbulo

Foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, o qual procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, introduzindo inúmeras alterações, diversificadas e significativas, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as demais alterações legislativas subsequentes e na redação vigente, doravante designado por RJUE, realçando-se a relevância jurídico-administrativa das modificações em apreço.

O referido Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, entra em vigor no próximo dia 4 de março, com exceção das alterações aos artigos 6.º, 6.º-A, 7.º e 93.º do RJUE, referentes, respetivamente, à isenção de controlo prévio, às obras de escassa relevância urbanística, igualmente isentas de controlo prévio, às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, também isentas de controlo prévio, e ao âmbito da fiscalização administrativa das operações urbanísticas, as quais já se encontram em vigor desde 1 de janeiro passado — cf. o disposto no artigo 26.º, alínea a), do citado decreto-lei.

Igualmente o novo artigo 40.º-A do RJUE, atinente à proibição legal da exigência de acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas mesmo quando as mesmas impliquem o corte da via pública, já se encontra em vigor desde 1 de janeiro passado, nos termos do artigo 26.º, alínea b), do citado Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Das alterações introduzidas ao RJUE pelo identificado Decreto-Lei n.º 10/2024, 8 de janeiro, salientam-se a (i) tipificação de novos casos de isenção de controlo prévio e de (ii) novas pretensões e situações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, alargando o seu âmbito de aplicação; a (iii) simplificação dos procedimentos administrativos destinados à obtenção de licenças urbanísticas e à apresentação de comunicações prévias, sublinhando-se, nesta sede, a eliminação de exigências e de formalidades em matéria de controlo prévio urbanístico; a (iv) introdução de modificações no regime do pedido de informação prévia no domínio dos respetivos efeitos jurídico-administrativos; a (v) eliminação da figura jurídica e do procedimento de autorização administrativa de utilização de edifícios e suas frações autónomas, a qual, na sequência de realização de operação urbanística prévia, deixa de estar sujeita a qualquer ato administrativo permissivo; a (vi) instituição de um novo procedimento de comunicação prévia com prazo no domínio da utilização de edifícios ou frações autónomas, nos casos de utilização sem operação urbanística prévia, de alteração à utilização sem operação urbanística prévia (mudança de finalidade do uso) e de utilização de imóveis isentos de controlo prévio urbanístico; e a (vii) eliminação do alvará, designadamente de licença de construção e de autorização de utilização, como título das respetivas operações urbanísticas sujeitas às mencionadas formas de procedimento, o qual constituía, desde sempre, condição de eficácia das licenças e das autorizações, sendo agora substituído pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas.

De realçar, também, no contexto e na economia global das alterações introduzidas no RJUE pelo sobredito Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a (i) concretização da responsabilidade dos particulares interessados nas operações urbanísticas por via, designadamente, da eliminação da possibilidade de opção entre o procedimento de licença e o procedimento de comunicação prévia nas pretensões e situações legalmente submetidas ao regime de comunicação prévia; o (ii) estabelecimento de novas regras facilitadoras da contagem dos prazos de controlo prévio das operações urbanísticas; as (iii) alterações ao nível da prorrogação dos prazos, mormente ao nível da validade da informação prévia favorável e da obras de edificação; o (iv) alargamento dos prazos de decisão administrativa das pretensões urbanísticas sujeitas à prática de atos administrativos decisórios de controlo prévio, conjugado com a (v) redução e restrição dos poderes de apreciação e cognição legalmente conferidos aos municípios e aos seus órgãos e serviços, mormente em sede de apreciação de projeto de arquitetura, cuja inobservância é geradora de nulidade absoluta, e bem assim com a (vi) consagração de um novo regime de deferimento tácito (ficção legal do ato administrativo) relativamente a pretensões urbanísticas sujeitos ao controlo prévio licenciador.

Sublinhando-se, ademais, em tema de operações de loteamento e de impacte relevante, a (i) previsão legal de novas cedências para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e a (ii) simplificação do processo administrativo de receção das obras de urbanização.

Destaca-se, ainda, o reforço da digitalização e da desmaterialização dos procedimentos urbanísticos, com a consagração de novas disposições no artigo 8.º-A do RJUE e a criação de uma nova plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos, que os municípios estão obrigados a utilizar a partir de 5 de janeiro de 2026, podendo manter as plataformas que eventualmente utilizem, desde que esteja assegurada a interoperabilidade com a acima indicada Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos — cf. o preceituado no n.º 8 do citado artigo 8.º-A do RJUE, conjugado com o artigo 26.º, alínea i), do sobredito Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Por fim, e com particular relevância na matéria em apreço e na fundamentação e justificação da presente alteração regulamentar, cumpre mencionar as profundas e significativas alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, à disciplina e conformação normativa e material dos regulamentos administrativos municipais de urbanização e ou edificação bem como dos regulamentos administrativos municipais relativos ao lançamento e à liquidação das taxas urbanísticas e à prestação de caução nas operações urbanísticas, prevista no artigo 3.º do RJUE, que foi, assinala-se, substancialmente modificado no seu conteúdo regulativo.

Decorrendo das acima referenciadas alterações legislativas, em tema de regulamentação administrativa municipal da urbanização, edificação, taxas e prestação de caução por operações urbanísticas, a limitação e tendencial uniformização dos poderes regulamentares dos órgãos dos municípios, nomeadamente de apreciação e de cognição das pretensões urbanísticas, que são clarificados e densamente conformados por via legislativa.

Assim, em face do acima exposto e sem prejuízo da elaboração, edição e aprovação de um novo Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação, Lançamento e Liquidação das Taxas e Prestação de Caução pela realização de Operações Urbanísticas, em cumprimento e execução do artigo 3.º do RJUE, torna-se desde já necessário e impreterível, em termos urgentes e inadiáveis, introduzir alterações ao Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 4, de 7 de janeiro de 2008, com as demais alterações regulamentares subsequentes, designadamente a que foi publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 48, de 10 de março de 2009, na redação atualmente em vigor, doravante designado por RMUETOU, conformando as suas disposições com o preceituado no artigo 3.º e no artigo 20.º, n.ºs 1, 9, 10 e 11, ambos do RJUE, na versão alterada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Deste modo, procede-se à alteração dos artigos 3.º e 3.º-A do RMUETOU, referentes, respetivamente, à instrução das pretensões urbanísticas e ao suporte material e formato digital dos documentos a entregar, remetendo a disciplina aí contida para as Portarias a que o RJUE se refere expressamente e bem assim para as demais normas legais e regulamentares estaduais aplicáveis à pretensão que estiver em causa.

Porquanto, e nos termos do disposto no artigo 3.º, n.º 3, alíneas a) a c), do RJUE, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2004, de 8 de janeiro, os regulamentos municipais não podem estabelecer regras de natureza procedimental e de carácter instrutório nem determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos nas portarias governamentais aí aludidas.

A modificação do artigo 9.º-B, respeitante à apresentação de pretensões urbanísticas, tem em conta a necessidade de assegurar, em termos regulamentares, a digitalização e desmaterialização dos procedimentos relativos às pretensões urbanísticas, na esteira do que dispõe o artigo 8.º-A do RJUE, sendo certo que os municípios só estarão obrigados a utilizar a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos a partir de 5 de janeiro de 2026 e ficando devidamente acautelada a possibilidade de apresentação de requerimentos e documentos em suportes digitais distintos da plataforma Nopaper bem como em suporte físico em papel.

No que concerne à revogação expressa das alíneas d), e e) do artigo 48.º, em sede de publicidade e ocupação da via pública, a mesma atende ao preceituado no artigo 20.º, n.º 9, alínea b), do RJUE, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, por se tratar de normativos regulamentares sobre elementos e características de mobiliário urbano, no caso toldos, que, na atualidade, não deve constar do RMUETOU, encontrando a sua sede normativa própria no Anexo II do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, que consagra o regime jurídico do Licenciamento Zero, que qualifica expressamente os toldos como mobiliário urbano, bem como nos regulamentos administrativos das freguesias, uma vez que a competência material atinente à utilização e ocupação da via pública foi legalmente transferida para as juntas de freguesia por via da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, do Decreto-Lei n.º 57/2019, de 30 de abril, e dos autos de transferência de recursos.

Em matéria de início das obras e trabalhos, procedeu-se à modificação do artigo 56.º do RMUETOU, tendo sido revogados os artigos 4.º, n.º 4, e 56.º-A do RMUETOU, tendo em conta a disciplina legal prevista nos artigos 80.º e 80.º-A do RJUE, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, para cuja aplicabilidade se remete, uma vez que o RMUETOU não poderá preceituar contra a referenciada disciplina nem afastar a sua aplicação, substituindo-a por disciplina regulamentar diversa.

Por fim, e no que concerne ao aditamento do artigo 81.º ao RMUETOU, cuja relevância essencial neste contexto se salienta, refere-se que o n.º 1 pretende salvaguardar vigência e a validade do regulamento e das suas disposições, preceituando, de acordo com os princípios da legalidade e da preferência e prevalência de Lei, que a interpretação, a aplicação e a execução do regulamento efetua-se com observância do RJUE, na sua redação recentemente introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2004, de 8 de janeiro.

Quanto ao n.º 2 do citado artigo, o mesmo reflete e reproduz as disposições legais, de carácter imperativo e inderrogável, expressamente previstas no artigo 20.º, n.ºs 1, 9, 10 e 11 do RJUE, na versão alterada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Por fim, a norma regulamentar inserta no n.º 3 do novo artigo 81.º em referência é determinada e justificada pela eliminação dos alvarás de licença e autorização como títulos das operações urbanísticas e condições de eficácia dos atos de controlo prévio, operada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, nos termos do seu artigo 21.º e considerando o disposto no artigo 74.º do RJUE, alterado pelo sobredito decreto-lei, e que agora disciplina, em termos distintos, os títulos da licença e da comunicação prévia.

Cumprindo referir que o n.º 10 do artigo 20.º do RJUE, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, comina com a nulidade absoluta de todo o regulamento a violação do disposto nos n.ºs 1 e 9 do mesmo artigo 20.º

A alteração regulamentar em apreço entra em vigor e produz efeitos a 4 de março de 2024, data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, conforme o estatuído no seu artigo 26.º, proémio.

Para cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, menciona-se que as alterações regulamentares em apreço destinam-se a assegurar o cumprimento da Lei, no caso do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e não oneram os particulares para além dos custos, legalmente fundamentados, inerentes ao pagamento das taxas urbanísticas, sendo que, e relativamente aos benefícios decorrentes das modificações regulamentares, também com



fundamento legal, sublinha-se a simplificação dos procedimentos administrativos urbanísticos e a atenuação e redução da abrangência e do âmbito do controlo prévio urbanístico sobre a conduta e a atividade dos particulares.

Considerando que a presente alteração regulamentar é justificada pela alteração de regimes legais e pela necessidade de conformação regulamentar com a Lei, no caso com o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, revela manifesta e imperiosa urgência tendo em conta a entrada em vigor do citado decreto-lei a 4 de março próximo e não integra normas jurídicas desfavoráveis para os particulares, uma vez que as suas disposições não afetam, de modo direto e imediato, direitos ou interesses legalmente protegidos dos cidadãos nem é provocada na ordem jurídica qualquer alteração significativa merecedora de tutela ou proteção jurídica, dispensam-se as fases procedimentais prévias de início do procedimento regulamentar, participação procedimental, constituição de interessados, audiência dos interessados e consulta pública, nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 98.º, 100.º, n.º e n.º 3, alíneas a), e b), e 101.º, n.ºs 1 e 3, todos do Código do Procedimento Administrativo.

Deste modo, e atento todo o acima exposto no presente preâmbulo, procede-se à introdução de alterações e à inclusão de aditamentos ao RMUETOU, previamente aprovadas pelo órgão colegial deliberativo do município sob proposto do respetivo órgão colegial executivo, nos seguintes termos:

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento Administrativo Municipal da Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas

Os artigos 3.º, 3.º-A, 9.º-B e 56.º do Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 4, de 7 de janeiro de 2008, com as demais alterações regulamentares subsequentes, designadamente a que foi publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 48, de 10 de março de 2009, na redação atualmente em vigor, são alterados, passando a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

Instrução das pretensões urbanísticas

Os elementos instrutórios e documentos que acompanham, instruem e são entregues no âmbito da apresentação das pretensões urbanísticas, designadamente com o pedido de licença, com o pedido de informação prévia e com a apresentação de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo, constam e encontram-se previstos nas Portarias expressamente mencionadas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e bem assim nas demais normas legais e regulamentares estaduais diretamente aplicáveis à pretensão que estiver em causa.

Artigo 3.º-A

Suporte material e formato digital dos documentos a entregar

O suporte material e o formato digital dos documentos a entregar constam e encontram-se previstos nas Portarias expressamente identificadas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e bem assim nas demais normas legais e regulamentares estaduais aplicáveis.

Artigo 9.º-B

Apresentação de pretensões urbanísticas

1 — As pretensões urbanísticas sujeitas a licença, as comunicações prévias e as comunicações prévias com prazo, bem como os demais atos, pedidos e requerimentos a que se refere o presente

regulamento, devem ser apresentadas através da Internet e da utilização da plataforma digital designada por Nopaper, existente e alojada no sítio institucional designado por www.cm-vfxira.pt, de acordo com os modelos e formulários aí contemplados.

2 — Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, ou em outras situações e circunstâncias atendíveis e fundamentadas, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais ou com recurso ao suporte físico em papel.

3 — Nos casos previstos no número anterior, o processo administrativo ou os seus elementos entregues através de outros suportes digitais ou em suporte físico em papel são obrigatoriamente integrados no sistema informático pelos serviços municipais materialmente competentes na área da gestão urbanística.

Artigo 56.º

Início das obras e trabalhos

Ao início das obras e trabalhos aplicam-se as regras legais contidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, em especial nos seus artigos 80.º e 80.º-A.»

Artigo 2.º

Aditamento ao Regulamento Administrativo Municipal da Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas

É aditado o artigo 81.º ao Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 4, de 7 de janeiro de 2008, com as demais alterações regulamentares subsequentes, designadamente a que foi publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 48, de 10 de março de 2009, na redação atualmente em vigor, com a seguinte redação:

«Artigo 81.º

Aplicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria

1 — O presente Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas é interpretado, aplicado e executado em conformidade com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e de acordo com as portarias aí expressamente previstas, observando o mencionado ato legislativo e os atos regulamentares estaduais nele previstos.

2 — Na apreciação do projeto de arquitetura, a Câmara Municipal não pode analisar os elementos não previstos no n.º 1 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, estando designadamente impedida de apreciar os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações, a existência de compartimentos ou locais para caixotes de lixo ou outros elementos de mobiliário urbano e os projetos de especialidade e considerando-se expressamente revogadas todas as normas do presente Regulamento que confirmam poderes de apreciação ao município que não estejam previstos na norma legal acima indicada ou que atribuam poderes de apreciação aos órgãos e serviços municipais relativamente aos aspetos acima referidos.

3 — Todas as referências regulamentares a alvará de licença ou de autorização e a admissão de comunicação prévia devem entender-se como efetuadas e considerar-se reportadas, consoante os casos e pretensões e com as devidas e necessárias adaptações, à licença, à comunicação prévia, à comunicação prévia com prazo e ao recibo de pagamento das taxas legalmente devidas.



4 — São expressamente revogadas as normas contidas no n.º 4 do artigo 4.º, nas alíneas d) e e) do artigo 48.º e no artigo 56.º-A do presente Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas.»

Artigo 3.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente alteração ao Regulamento Administrativo Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas entra em vigor e produz efeitos a partir de 4 de março de 2024.

20 de fevereiro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, *Fernando Paulo Ferreira*.

317380424