

**Ponto 23 – ESCLARECIMENTO E APROVAÇÃO DA ZONA URBANA CONSOLIDADA, PARA APLICAÇÃO DA ALÍNEA E) DO N.º 4 DO ARTIGO 4.º DO RJUE, ALTERADO PELO DL N.º 10/2024, DE 8 DE JANEIRO, E APROVAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO**

**Parecer CDMOPPUDA, de 28.02.2024**

Observando a entrada em vigor do “Simplex Urbanístico”, fruto da publicação do DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que altera profundamente, entre outros, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE, cujas alterações mais significativas se encontram plasmadas no ofício remetido pela ANMP, que se anexa, importa informar que:

1- Já nos encontramos, na DMOPPUDA, e desde o início de janeiro, num processo de formação e adaptação de todo o serviço à presente alteração, sendo certo que não podemos aferir a nossa completa preparação.

2- Entre as várias alterações, aponta-se como crucial, a eliminação da possibilidade do requerente da comunicação prévia optar pelo procedimento de licenciamento.

3- Igualmente, é estabelecido pela nova redação da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, a sujeição a comunicação prévia das *“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;”*

4- Por conseguinte, e observado o atual Plano Diretor Municipal de Benavente – PDM, identificamos como zonas preferenciais para a aplicação do normativo acima expresso, as zonas urbanas consolidadas na carta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (1.1) na subclasse de solo urbanizado em Espaço Central (Consolidado), Espaço Residencial (Consolidado) e Espaço Urbano de Baixa Densidade (Consolidado).

5- Nesta delimitação, ainda que pudéssemos identificar também o Espaço Central (Núcleo Antigo), este não deverá, por ora, ficar incluído neste conjunto acima, dado tratar-se das áreas urbanas mais sensíveis, do ponto de vista morfológico e estético, e que se sobrepõem com as Áreas de Reabilitação Urbana - ARU, devendo ser, atempadamente, formulados os critérios para a sua integração no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação – RMUE.

6- Mais se informa que a Câmara Municipal, em reunião datada de 16/9/2019, deliberou dar início a um procedimento de alteração do RMUE, sob proposta dos serviços técnicos.

7- Não obstante, e por força da abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal por adaptação ao RGIJT, levou-se à suspensão do procedimento de abertura da alteração do RMUE, entretanto realizada.

8- Urge agora, e dado que a proposta de alteração do PDM por adaptação ao RGIJT se encontra na reta final, e em concomitância com a profunda alteração do RJUE, no âmbito do Programa Mais Habitação, consagrada através do DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e a brevidade da entrada em vigor da maior parte do novo normativo daí

resultante (4 de março de 2024) iniciar novo procedimento administrativo para revisão do RMUE.

9- A alteração legislativa proposta pela DL n.º 10/2024 ,de 8 de janeiro, veio tornar nulas as normas do RMUE que, designadamente, prevejam, de forma diferenciada, a instrução, os procedimentos e as tramitações não previstas, quer no próprio diploma, quer na Portaria n.º 71-A/2024, que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE e revoga a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, na Portaria n.º 71-B/2024 que prova 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, nos termos do RJUE, e na Portaria n.º 71-C/2024, que procede à primeira alteração da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, que define o modelo e requisitos do livro de obra e fixa as características do livro de obra eletrónico, ou noutros diplomas conexos.

10- Desta forma, para além do RMUE ser o instrumento de regulação e de formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, no âmbito dos poderes municipais para o controlo prévio urbanístico, bem como no que se refere ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução, como tal previsto no RJUE, incidirá hoje sobretudo:

- a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;
- b) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, exclusivamente no âmbito dos poderes dos Municípios para o controlo prévio urbanístico, nos termos dos artigos 20.º e 21.º, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;
- c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;
- d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;
- e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
- f) Fixar os montantes das taxas a cobrar;
- g) Indicar a instituição e o número da conta bancária do município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas, identificando o órgão à ordem do qual é efetuado o pagamento;
- (...)
- i) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;
- j) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória, podendo dispensar o envio de elementos instrutórios.

11- Para além dessa questão primordial, a alteração do RMUE constitui, igualmente, uma oportunidade para corrigir alguns aspetos da redação que, decorrentes da experiência da sua utilização, se crê poderem ser objeto de melhoria.

## Conclusão:

1- Propõe-se, desta forma, que a Câmara possa deliberar que, para efeitos de aplicação da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, sejam previstas as operações urbanísticas de obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em solo urbanizado apenas naquelas que se encontram na subclasse de Espaço Central (Consolidado), Espaço Residencial (Consolidado) e Espaço Urbano de Baixa Densidade (Consolidado).

2- Propõe-se, também, e nos termos e para os efeitos no disposto nos artigos 98.º a 101.º do novo Código do Procedimento Administrativo (nCPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 33.º, n.º 1, al. k) do Anexo I da Lei n.º 75/2015, de 12 de setembro, autorize o início do procedimento de revisão do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 132, em 12 de julho de 2011, sob a designação de Regulamento n.º 419/2011, em virtude das significativas alterações legislativas entretanto produzidas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e pela 1.ª alteração, por adaptação, da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente, e que delibere sobre:

- Determinar o início do procedimento para a elaboração da revisão do RMUE;
- Determinar a publicitação do início do procedimento, pelo prazo de 10 dias úteis, no sítio institucional da Câmara Municipal de Benavente, nos termos do Aviso que se junta a esta proposta,
- Promover, concluído que esteja o projeto de alteração, a consulta pública, nos termos e para os efeitos fixados no artigo 101.º do nCPA.

## AVISO PUBLICITAÇÃO DE INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE REVISÃO DO REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

O novo Código do Procedimento Administrativo (nCPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, veio estabelecer o procedimento do regulamento administrativo, bem como o dever de se publicitar o início do procedimento com o objetivo de possibilitar a constituição como interessados e a apresentação de contributos dos cidadãos para a elaboração do projeto do regulamento, procedimento que é, igualmente, aplicável tratando-se de alteração a regulamento.

Nos termos do artigo 98.º, n.º 1 do CPA, o início do procedimento é publicitado na Internet, no sítio institucional da entidade pública, com a indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do seu objeto e da forma como se pode processar a constituição como interessados e a apresentação de contributos para a elaboração do regulamento.

Assim, em cumprimento do disposto naquela norma, a Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada no dia ... de março de 2024 deliberou por unanimidade/maioria autorizar e promover a publicitação do início do procedimento de revisão do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação pelo prazo de 10 dias úteis, no sítio institucional da Câmara Municipal de Benavente ([www.cm-benavente.pt](http://www.cm-benavente.pt)).

Durante o prazo acima referido, 10 dias úteis a contar da data de publicitação do início do procedimento no sítio institucional da Câmara Municipal de Benavente, podem os interessados constituir-se como tal no procedimento, apresentando por escrito os seus contributos para a alteração do aludido Regulamento, por meio eletrónico ([cmb@cm-benavente.pt](mailto:cmb@cm-benavente.pt)) ou correio postal.

Serão consideradas as participações feitas através de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Benavente, do qual conste nome, número de

identificação fiscal, respetivo endereço eletrónico e consentimento para que este seja utilizado para notificação, conforme disposto no artigo 112.º, n.º 1, alínea c) do nCPA.

O chefe da DMOPPUDA, arq.º João Pedro Leitão

<b>Parecer:</b>  <b>O chefe da D. M. O. P. P. U. D. A.</b>	<b>Despacho:</b> À reunião.  28.02.2024  <b>O vereador, no uso de competências delegadas/subdelegadas</b>
--	--

**DISCUSSÃO/INTERVENÇÕES:** O SENHOR PRESIDENTE deu nota da presença do chefe da Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente, arq.º João Pedro Leitão, para elucidar o Executivo sobre a informação por si produzida, no âmbito do “Simplex Urbanístico”, visando parametrizar a atuação da Câmara Municipal.

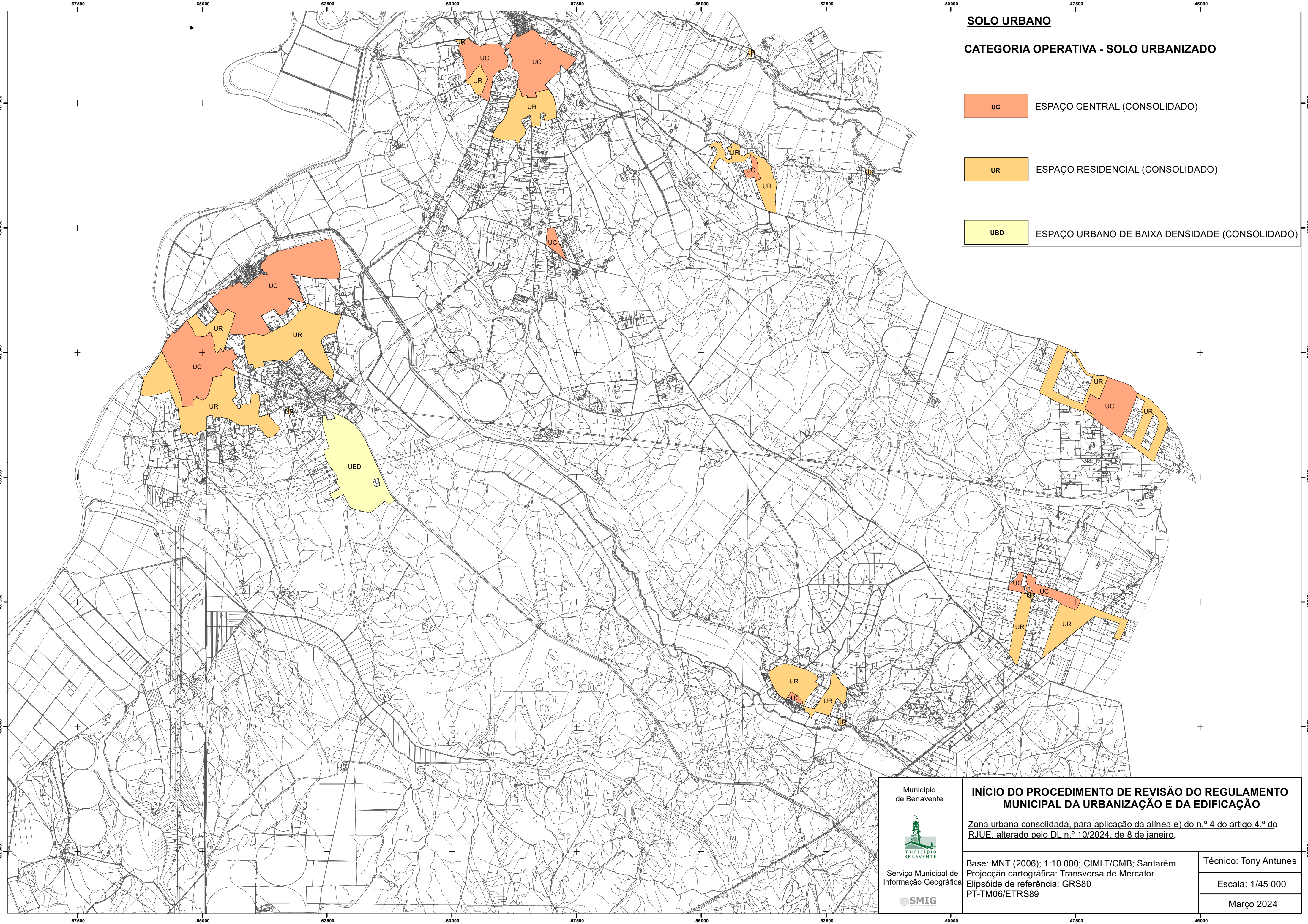
O CHEFE DA DMOPPUDA, ARQ.º JOÃO PEDRO LEITÃO, fez alusão às alterações substanciais introduzidas pela publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e deu nota dos procedimentos a adotar pela Câmara Municipal.

**DELIBERAÇÃO:** Deliberado por unanimidade homologar o Parecer CDMOPPUDA, de 28.02.2024 e, em face do mesmo:

- Aprovar que, para efeitos de aplicação da al. e) do n.º 4 do art. 4.º do RJUE [Regime Jurídico da Urbanização e Edificação], alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, sejam previstas as operações urbanísticas de obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em solo urbanizado, apenas nas zonas que se encontram na subclasse de Espaço Central (Consolidado), Espaço Residencial (Consolidado) e Espaço Urbano de Baixa Densidade (Consolidado);
- Nos termos e para os efeitos no disposto nos arts. 98.º a 101.º do novo Código do Procedimento Administrativo (nCPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, determinar o início do procedimento para a elaboração da revisão do RMUE [Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação], ao abrigo do art. 33.º, n.º 1, al. k) do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- Determinar a publicitação do início do procedimento, pelo prazo de 10 dias úteis, no sítio institucional da Câmara Municipal de Benavente, nos termos do Aviso constante da proposta;
- Promover, concluído que esteja o projeto de alteração, a consulta pública, nos termos e para os efeitos fixados no artigo 101.º do nCPA.

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.





**SOLO URBANO**

**CATEGORIA OPERATIVA - SOLO URBANIZADO**

- UC** ESPAÇO CENTRAL (CONSOLIDADO)
- UR** ESPAÇO RESIDENCIAL (CONSOLIDADO)
- UBD** ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE (CONSOLIDADO)

Município de Benavente



Serviço Municipal de Informação Geográfica



**INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE REVISÃO DO REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO**

Zona urbana consolidada, para aplicação da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, alterado pelo DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Base: MNT (2006); 1:10 000; CIMLT/CMB; Santarém  
 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
 Elipsóide de referência: GRS80  
 PT-TM06/ETRS89

Técnico: Tony Antunes
Escala: 1/45 000
Março 2024