

**PONTO 23 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA, PARA EFEITOS DE APLICAÇÃO DA ALÍNEA D) E E) DO N.º 4 DO ARTIGO 4.º DO RJUE**

Parecer CDMOPPUDA, de 29.01.2026

No âmbito da aplicação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na sua redação atual, verifica-se que a Comunicação Prévia passou a estar circunscrita a nos termos da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do referido regime, não sendo admissível, nestes casos, a opção do interessado pelo procedimento de licenciamento, conforme resulta igualmente do disposto no n.º 6 do artigo 4.º do RJUE.

Igualmente, o atual Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) não contém uma nomenclatura expressa relativa ao conceito de Zona Urbana Consolidada, o que tem vindo a originar dúvidas interpretativas, quer por parte dos munícipes, quer ao nível da instrução e tramitação dos processos pelos serviços.

Acresce que, no âmbito da atividade corrente dos serviços, tem-se verificado a apresentação frequente de comunicações prévias que não cumprem os pressupostos legais da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, bem como dúvidas recorrentes quanto à admissibilidade deste procedimento, nomeadamente:

Que refere:

*e) 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;*

Neste contexto, foram aprovadas em anteriores Reuniões de Câmara, designadamente em 04/03/2024 e em 29/07/2024, e para efeitos de aplicação da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, as seguintes áreas, que passo a citar:

*«devem ser consideradas como áreas preferenciais para aceitação de comunicações prévias as zonas identificadas na Carta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (1.1) do PDMB, correspondentes às subclasses de solo urbanizado:*

- *Espaço Central (Consolidado) -*
- *Espaço Residencial (Consolidado);*
- *Espaço Urbano de Baixa Densidade (Consolidado).*
- *Deverão ser ainda permitidas comunicações prévias no Espaço Central (Núcleo Antigo), quando obtido parecer favorável da Comissão Municipal de Património, até publicação do RMUE.»*

Com a entrada em vigor do atual PDM, as classificações do espaço urbano passaram a apresentar enquadramento distinto, o que originou a necessidade de proceder à definição e fixação da delimitação das Zonas Urbanas Consolidadas a considerar para efeitos de aplicação da alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE (regime de Comunicação Prévia).

Neste sentido, a Divisão de Gestão Urbanística, em articulação com o setor de Planeamento, elaborou uma planta que materializa a aplicabilidade do conceito de Zona Urbana Consolidada, cuja delimitação se pretende agora fixar para efeitos de enquadramento procedimental.

Esta Planta permitirá identificar, de forma objetiva e acessível, as áreas do concelho onde é admissível a apresentação do procedimento de comunicação prévia, para além das já definidas na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE que refere:

*d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:*

*i) Plano de pormenor; ou*

*ii) Operação de loteamento; ou*

*iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;*

Assim, e tendo em conta:

- A desatualização das anteriores deliberações em reunião de Câmara quanto à definição e fixação das Zonas Urbanas Consolidadas;
- O conceito de Zona Urbana Consolidada definida na alínea o) do artigo 2.º do RJUE;
- O disposto na alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, que sujeita a comunicação prévia as obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada, desde que respeitem os planos municipais e não resultem em edificação com cércea superior à altura mais frequente da frente edificada do arruamento;
- O facto de o RJUE não permitir, nestes casos, a opção pelo licenciamento;
- O dever do Município em assegurar transparência, clareza procedimental e melhoria contínua do serviço público;
- A necessidade de uniformização de critérios e de esclarecimento inequívoco aos munícipes;

Propõe-se:

1. Que a Câmara Municipal delibere aprovar a delimitação das áreas sujeitas a comunicação prévia, nos termos acima descritos através das plantas apresentadas em anexo, e que integra, de forma clara a delimitação das **Zonas Urbanas Consolidadas**, para efeitos de aplicabilidade do regime da comunicação prévia.
2. A divulgação do presente mapa na plataforma de desmaterialização dos processos urbanísticos e no WebSIG municipal, para consulta pública, garantindo maior transparência, previsibilidade e esclarecimento aos munícipes e técnicos.

A Chefe DMOPPUDA, Arqtª Maria Inês Sepúlveda Castanheira Empis

| Parecer:                          | Despacho:                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                   | À reunião.<br><br>29.01.2026                              |
| A Chefe da D. M. O. P. P. U. D.A. | O Vereador, no uso de competências delegadas/subdelegadas |

**DISCUSSÃO/INTERVENÇÕES:** A SENHORA PRESIDENTE explanou a proposta de delimitação de áreas sujeitas a comunicação prévia, para efeitos de aplicação da alínea d) e e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, e solicitou que a chefe da D. M. O. P. P. U. D.A., arquiteta Inês Empis, resumisse a pretensão.

A CHEFE DA DIVISÃO MUNICIPAL DE OBRAS PARTICULARES, PLANEAMENTO, URBANISMO, DESENVOLVIMENTO E AMBIENTE, ARQT<sup>a</sup> INÊS EMPIS explicitou que o PDM atualmente não tem um conceito de Zona Urbana Consolidada, havendo muitas dúvidas interpretativas entre os serviços e os requerentes.

Referiu que, muitas vezes os requerentes dão entrada nos serviços de processos de licenciamentos que são considerados comunicação prévia, e vice-versa, obrigando que sejam recusados para alterarem toda a documentação.

Disse para que os serviços possam ser transparentes com os munícipes, ficou decidido que o Planeamento e a Gestão Urbanística elaborassem uma planta das zonas urbanas consolidadas.

O SENHOR VEREADOR PAULO ABREU, agradeceu as explicações da arquiteta Inês Empis, e referiu que isto é o trabalho de muitas reuniões para arranjar soluções para que se consiga agilizar a apreciação dos processos.

**DELIBERAÇÃO:** Deliberado, por unanimidade, homologar o parecer da Parecer CDMOPUDA, de 29.01.2026 e, nos termos do mesmo, aprovar a delimitação das áreas sujeitas a comunicação prévia, nos termos acima descritos através das plantas apresentadas, que integra, de forma clara a delimitação das Zonas Urbanas Consolidadas, para efeitos de aplicabilidade do regime da comunicação prévia, e a divulgação do presente mapa na plataforma de desmaterialização dos processos urbanísticos e no WebSIG municipal, para consulta pública, garantindo maior transparência, previsibilidade e esclarecimento aos munícipes e técnicos.

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.