Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - RJUE

Decreto-Lei 136/2014, de 9 de Setembro

Sofia Rodrigues Nunes

Advogada responsável pelo Departamento de Ambiente e Imobiliário e Urbanismo da Gómez-Acebo & Pombo em Portugal

Na sequência do previsto na nova lei de bases do ordenamento do território e do urbanismo, foi agora alterado e republicado o Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, por via do Decreto-Lei 136/2014 que introduz naquele múltiplas e relevantes alterações sob a égide dos princípios da simplificação e desburocratização dos procedimentos, mais uma vez compensados pelo reforço da responsabilização de todos os agentes públicos e privados intervenientes nas operações urbanísticas.

Incluem-se no rol de alterações agora introduzidas no RJUE, a par das que se norteiam pelos princípios enunciados, também outras, cirúrgicas, cuja introdução já há muito se reclamava e que contribuem para a operacionalização dos procedimentos.

Curiosamente, muito pouco muda no que se refere ao elenco das operações urbanísticas que estão sujeitas a controlo prévio, e de entre estas as que se sujeitam a licença ou a simples comunicação prévia. O que muda essencialmente são os processos em si mesmos, sobretudo a comunicação prévia, que finalmente faz jus à nomenclatura e começa a ter contornos de uma verdadeira comunicação.

Algumas das alterações que destacamos como mais relevantes são, em termos muito sumários, as seguintes:

- Alterações ao regime da comunicação prévia, aproximando esta forma de controlo de uma verdadeira comunicação, em que se retira a necessidade de "admissão" e se exige a prévia obtenção de pareceres e autorizações quando devidos;

- Regresso das operações urbanísticas sujeitas a restrições de utilidade pública ou servidões administrativas ao regime da licença administrativa;
- Eliminação da distinção entre planos de pormenor em função do seu conteúdo mais ou menos denso para efeitos de permitir que as operações urbanísticas ao seu abrigo possam seguir o procedimento de comunicação prévia;
- Atribuição ao requerente da faculdade de escolher o processo de licenciamento mesmo que possa beneficiar da comunicação prévia;
- Aumento do prazo de validade das consultas às entidades exteriores (de 1 para 2 anos);
- Aumento do prazo para dar início às obras de urbanização desde a emissão do alvará de loteamento (de 9 para 12 meses);
- Estabelecimento de um prazo para dar início à execução das obras de edificação na sequência do alvará de loteamento sob pena de caducidade (máximo de 10 anos);
- Possibilidade de alterar a licença de loteamento só por deliberação camarária mesmo em caso de variação do número de fogos (com limite de 3%);
- Reversão de parcela cedida apenas quando a mesma não seja destinada a um fim de utilidade pública (espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas), mesmo que não corresponda ao fim específico que consta no título;

- Previsão de plataforma eletrónica onde se processarão os atos e notificações – dependente de Portaria de regulamentação;
- Os serviços das Câmaras Municipais deixam de apreciar o projeto de arquitetura no que se refere aos interiores das edificações;
- Dispensa de apresentação à CM de certificação/autorização/aprovação/pareceres das entidades externas sobre os projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, quando exista termo de responsabilidade;
- Flexibilização do recurso à execução faseada da obra. O pedido agora pode ser apresentado depois do requerimento inicial;
- Caducidade do dever de fiscalização das CM ao fim de 10 anos após o título de comunicação prévia;
- Possibilidade de atribuição de autorizações de utilização destinadas a fins mistos;
- Dispensa de apresentação dos projetos de execução a seguir ao início das obras (agora basta cópia das especialidades);
- Responsabilização de todos os intervenientes nas operações urbanísticas (projetistas, empreiteiros,

promotores; diretores de obra, proprietários, etc...), pela execução de operações urbanísticas sem controlo prévio, quando devido, ou em violação de licença, comunicação prévia ou planos urbanísticos;

- Consagração de disposição nova dedicada à reposição da legalidade urbanística estabelecendo quais as medidas de tutela possíveis e quando e em que termos devem ser impostas;
- Consagração do procedimento de legalização, com possibilidade de submeter pedido à CM sobre os termos em que a legalização se poderá processar e introdução da figura da legalização oficiosa por parte das CM.

Algumas das alterações, em particular as que aludem à plataforma eletrónica ou que desta dependem, aguardam regulamentação de desenvolvimento. A plena operacionalização destas e de muitas das outras alterações dependerá em muito do conhecimento e adesão dos intervenientes no processo em particular dos técnicos e dirigentes dos serviços municipais que vêm a sua intervenção reduzida, compensada pelo reforço da responsabilização dos projetistas e agora também dos empreiteiros e promotores, que por sua vez em razão do exposto terão que estar cada vez mais preparados do ponto de vista do conhecimento das regras urbanísticas aplicáveis decorrentes da lei e dos instrumentos de gestão territorial.

Esta Atualidade Jurídica foi preparada a 15 de setembro de 2014, não dispensa a consulta dos documentos citados, destina-se a ser distribuída a Clientes e Colegas e contém informação de carácter geral e abstrato. A informação disponibilizada não constitui uma consulta jurídica e não deve servir de apoio a qualquer decisão sem aconselhamento profissional qualificado sobre um caso concreto.

Para mais informação consulte o nosso site www.gomezacebo-pombo.com
ou contacte-nos através do seguinte endereço de email: advogados.lisboa@gomezacebo-pombo.com

Barcelona | Bilbao | Madrid | Valência | Vigo | Bruxelas | Lisboa | Londres | Nova Iorque