



11 de dezembro de 2014

IMOBILIÁRIO
& AMBIENTE

Pedro Ferreirinha
pf@vda.pt

Francisco Sousa Coutinho
fsc@vda.pt

Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

Foi recentemente publicado o **Decreto-Lei nº 136/2014**, de 9 de setembro, que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Nos termos do referido diploma, esta alteração visa reforçar a simplificação administrativa e obter o equilíbrio entre a diminuição do controlo prévio e o aumento da responsabilidade do particular, adotando um novo padrão de controlo prévio, assente no princípio da confiança nos intervenientes.

De entre as novidades do diploma destacam-se:

- > o controlo das operações urbanísticas – as alterações mais importantes neste ponto consistem (i) na nova configuração da comunicação prévia que deixa de ser um procedimento administrativo de controlo preventivo e passa a corresponder a uma situação de isenção deste tipo de controlo (havendo apenas controlos administrativos efetuados *a posteriori*, através da fiscalização) e (ii) o licenciamento volta a ser o procedimento supletivamente aplicável (podendo o interessado, nas situações de aplicação da comunicação prévia, optar pelo regime do licenciamento)
- > a revisão do conceito de “reconstrução” – Desaparece a distinção entre reconstrução com preservação de fachadas e reconstrução sem preservação de fachadas, bastando, para estarmos perante uma obra de reconstrução, que esta incida sobre uma edificação existente das quais resulte, quanto às fachadas, a reconstituição da sua estrutura, pretendendo o legislador reduzir os formalismos de controlo prévio e incentivar a reabilitação e a regeneração do edificado
- > concretização do conteúdo dos regulamentos municipais – identificação de forma bastante exaustiva do âmbito de incidência material dos regulamentos municipais
- > o reforço da responsabilização dos intervenientes nas operações urbanísticas – a maior simplificação procedimental implica uma maior responsabilização do requerente e dos autores dos respetivos projetos
- > o reforço ou criação de mecanismos de regularização das operações urbanísticas – estas medidas permitem que a Administração proceda a certas regularizações mediante os interesses em presença, bem como ao controlo do impacto negativo de certas situações para o interesse público e ambiental (medidas de tutela e restauração da legalidade urbanística)

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei sob análise entram em vigor no dia 7 de Janeiro de 2015.

Lisboa
Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa
Portugal
lisboa@vda.pt

Porto
Av. da Boavista, 3433 – 8º
4100-138 Porto
Portugal
porto@vda.pt

Timor-Leste
Timor Plaza
Rua Presidente Nicolau Lobato, Unidade 433
Comoro, Díli | Timor-Leste
timorleste@vda.pt