

## OPINIÃO

# O que muda na proposta de alteração ao RJUE



**Ana Rodrigues de Almeida**  
Sócio Contratada da Abreu  
Advogados

“Importa mencionar que se percebe que esta proposta tenta dar resposta à preocupação com a falta de segurança do particular face ao controlo sucessivo, mediante fiscalização, e não prévio, em cada vez mais operações urbanísticas”

**H**á mais de um ano que se esperava pela alteração legislativa que deu entrada no dia passado dia 2 de dezembro, com processo de urgência, na Assembleia da República, tendo sido, no dia seguinte, admitida e enviada para a Comissão competente. Resta-nos aguardar por novos desenvolvimentos.

Numa análise preliminar, observamos que o texto está mais bem escrito (que o legislador nos desculpe a franqueza), articulado, coerente, procurando uniformizar e clarificar conceitos, o que merece reconhecimento. Dá ainda resposta a várias das preocupações assinaladas pelos diferentes atores que trabalham diariamente com este diploma. Ainda que tenham sido repostas algumas figuras (como o título urbanístico, o acompanhamento policial em obra, etc.), parece-nos inegável que esta proposta de lei continua na senda começada em janeiro de 2024 (Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro), reforçando a responsabilização dos particulares, o poder da fiscalização e controlo posterior e reduzindo os prazos para a administração decidir. Também é evidente que se pretende que o pedido de informação prévia densificada (artigo 14º, nº 2) seja o instrumento privilegiado para confirmação da viabilidade das operações urbanísticas, incluindo as que relevam de alguma complexidade.

Nesta primeira leitura, já foi possível perceber que é uma alteração densa, com pequenas alterações em quase todo o articulado e com profundas alterações (sobretudo, no nosso entender, para clarificar conceitos e aprofundar trilhos que se começaram a traçar em 2024) que têm impacto relevante em quase todas as operações urbanísticas, sendo relevante uma leitura cuidada adequada a cada situação.

As pequenas alterações parecem visar a resolução de problemas há muito identificados, por exemplo, considerar obras de pouca relevância urbanística a simples troca de janelas, mesmo em edifícios localizados em zonas de proteção de imóveis classificados. Todos conhecemos casos em que, por razões de eficiência energética e de saúde, a intervenção é urgente, e a resposta habitual é: “aguardamos autorização do património”. Ou a eliminação do termo “azulejos”, palavra que confere ao diploma um toque tipicamente português, embora pitoresco e desnecessário. Outra pequena alteração (com consequências) é a inclusão do parâmetro “de índice de impermeabilização do solo” no elenco de parâmetros urbanísticos exigidos, em vários momentos da proposta de alteração.

Se vários setores se insurgiram contra o estabelecimento de prazos curtos para que a administração se

pronuncie, considerando que a ausência de resposta implica a tácita aprovação do pedido, a proposta de alteração mantém-se essencialmente na mesma linha, clarificando prazos, aumentando alguns, reduzindo outros e admitindo a possibilidade de prorrogação em determinadas situações.

Esta proposta procura também responder a várias questões sobre as cedências de áreas para implantação de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, nomeadamente a possibilidade de o município receber compensações pela não cedência, o que já tínhamos dado nota o ano passado.

É de sublinhar que esta proposta corrige uma omissão gritante do diploma atualmente em vigor: a falta de fundamento para avançar com uma contraordenação nas situações de realização de operações urbanísticas sem o devido título.

Por fim, importa mencionar que se percebe que esta proposta tenta dar resposta à preocupação com a falta de segurança do particular face ao controlo sucessivo, mediante fiscalização, e não prévio, em cada vez mais operações urbanísticas. A situação é preocupante, pois é mais confortável e seguro se um particular souber que o município já verificou todos os aspetos da operação urbanística e a validou antes do início da obra. Para isso, a proposta de lei prevê, entre outras alterações, reduzir a possibilidade de o órgão que emitiu o ato declarar a caducidade, encurtando o prazo de dez anos para apenas um, incluindo, consequentemente, o período em que o Ministério Público pode propor a respetiva ação administrativa.

Compreende-se que é difícil garantir segurança aos interessados nas operações urbanísticas e proteger o interesse público de que as operações urbanísticas a realizar respeitam a legislação em vigor, nomeadamente, em matéria de saúde, segurança, salubridade, proteção do meio ambiente e preocupações relativas ao planeamento e ordenamento do território. Provavelmente, as ações contra os autores dos termos de responsabilidade vão aumentar.

Esta primeira leitura deixa-me com uma nota de esperança. Estamos perante um texto muito mais cuidado, ponderado e refletido que o anterior, que explica (ou justifica) todos estes meses decorridos, mas que também coloca desafios importantes, nomeadamente para a administração pública, como a necessidade de reestruturação de serviços, recursos humanos e desenvolvimento de novas estratégias para implementar com sucesso os objetivos propostos.

Ainda há um longo caminho até chegarmos ao texto definitivo. **C**

A Autora escreve segundo o Novo Acordo Ortográfico