

SIMPLIFICAÇÃO DO LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Entrou em vigor, no passado dia 28 de Junho, o Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março que introduz diversas modificações no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Junho), tratando-se da 10.ª alteração a este diploma legal.

- O Decreto-Lei n.º 26/2010 visa, no essencial, dois tipos de objectivos:
- A simplificação administrativa e a agilização dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas (operações de loteamento, obras de urbanização e de construção, entre outras);
 - E procede a clarificações e correcções decorrentes da reforma do RJUE, ocorrida em 2007, com a publicação da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Na senda da simplificação procedimental, veio o referido Decreto-Lei permitir que os **dirigentes municipais** aprovem operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, deixando aquela competência de ser unicamente conferida aos presidentes de câmara e vereadores.

“Generalidade das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia”

Já quanto à agilização dos procedimentos, o Decreto-Lei 26/2010 estabelece que a generalidade das operações urbanísticas, não isentas de controlo prévio, ficam sujeitas a **comunicação prévia**, sendo este o “regime regra” e já não a licença, como anteriormente sucedia.

O procedimento de comunicação prévia é, necessariamente, mais célere do que o procedimento de licenciamento, uma vez que as operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia consideram-se aprovadas pela câmara municipal, decorridos que sejam **20 dias úteis** (ou **60 dias úteis** se houver consultas a entidades externas) sobre a apresentação do respectivo pedido, salvo se este for expressamente rejeitado por decisão do município.

No tocante ao **fraccionamento de prédios**, por via do destaque de uma parcela, o Decreto-Lei n.º 26/2010 veio pôr termo a dúvidas suscitadas quando o prédio objecto de destaque (prédio-mãe) se situasse, simultaneamente, dentro e fora do perímetro urbano. Nestas situações, o elemento determinante para se apurar do regime jurídico aplicável é a localização, dentro ou fora do perímetro urbano, da parcela a destacar. E se esta parcela se situar, parte em perímetro urbano e parte no seu exterior, aplicar-se-ão as regras respeitantes aos destaques dentro do perímetro urbano, ou fora deste, consoante a zona onde se localiza a área de maior dimensão.

O Decreto-Lei em causa veio, ainda, corrigir uma disposição legal que, na prática, era inexecutável. Na verdade, a anterior redacção do artigo 44.º do RJUE previa que a **cedência de terrenos a favor do município**, por força da aprovação de operações urbanísticas, ocorresse no prazo previsto para a admissão da comunicação prévia. Agora, a lei estatui que tal cedência seja efectuada no prazo de **20 dias após a admissão da comunicação prévia**.

Em matéria de **utilização de edifícios** (e fracções), o Decreto-Lei n.º 26/2010 igualmente simplificou a instrução do respectivo procedimento, uma vez que o pedido de autorização de utilização é agora acompanhado de termo de responsabilidade do director de obra ou do director de fiscalização da obra, **ficando dispensada a apresentação dos termos de responsabilidade dos autores dos projectos** (arquitectura e especialidades).

De igual forma, fica também simplificada a emissão da **autorização de utilização**, visto não haver lugar à **realização de vistoria, certificação, aprovação ou parecer, pelo município ou por entidade externa**, sobre a conformidade das obras executadas com os respectivos projectos da especialidade, caso seja apresentado termo de responsabilidade por técnico legalmente habilitado que ateste aquela conformidade.

De notar ainda que o legislador veio, através do Decreto-Lei n.º 26/2010, clarificar que a titularidade do alvará de utilização de edifício (ou fracção) é **transmitida automaticamente** com a transferência do direito de propriedade sobre o imóvel dele objecto.

Contacto
Fernanda Matoso | fmatoso@mlgts.pt

*Dispensa do termo
de responsabilidade do autor
de projecto para emissão
do alvará de utilização*

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

www.mlgts.pt

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

Parceria no Brasil com
Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr. e Quiroga