

# A revisão do RJUE

– algumas considerações –

Gonçalo Reino Pires

Mestre em Ciências Jurídico-Políticas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Advogado - Serra Lopes, Cortes Martins & Associados

[grp@slcm.pt](mailto:grp@slcm.pt)

## Artigo 58.º da LB

### Controlo administrativo das operações urbanísticas

*3 - Quando a salvaguarda dos interesses públicos em causa seja compatível com a existência de um mero controlo sucessivo, a lei pode isentar de controlo prévio a realização de determinadas operações urbanísticas, desde que as condições de realização sejam suficientemente definidas em plano municipal.*

## Artigo 4.º do RJUE

### Licença, comunicação prévia e autorização de utilização

- 4 — *Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:*
- a) *As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;*
  - b) *As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;*
  - c) *As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;*
  - d) *As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea 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;*
  - e) *A edificação de piscinas associadas a edificação principal;*
  - f) *As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º .*

## Artigo 4.º do RJUE

### Licença, comunicação prévia e autorização de utilização

*2 — Estão sujeitas a licença administrativa:*

*[...]*

*h) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;*

## Artigo 6.º do RJUE

### Isenção de controlo prévio

*4 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.*

*5 — Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:*

- a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;*
- b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.*

## Artigo 25.º do RJUE

### Reapreciação do pedido

*1 – Quando exista projeto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos.*

## Artigo 62.º da LB

### Princípios gerais

*1 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.*

*2 - Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.*

## Artigo 44.º do RJUE

### Cedências

*5 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.*

## Artigo 57.º do RJUE

### Condições de execução

*5 — O disposto no artigo 43.º e nos n.ºs 1 a 3 do artigo 44.º aplica-se aos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.*

*6 — O disposto no n.º 4 do artigo 44.º é aplicável aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de obras quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamento de uso privativo.*

# Artigo 98.º do RJUE

## Contraordenações

*1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação:*

*[...]*

*b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia;*

# Artigo 3.º do RGCO

## Aplicação no tempo

*1 - A punição da contra-ordenação é determinada pela lei vigente no momento da prática do facto ou do preenchimento dos pressupostos de que depende.*

*2 - Se a lei vigente ao tempo da prática do facto for posteriormente modificada, aplicar-se-á a lei mais favorável ao arguido, salvo se este já tiver sido condenado por decisão definitiva ou transitada em julgado e já executada.*

## **Artigo 27.º do RJUE**

### **Alterações à licença**

*3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 48.º, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, o gestor de procedimento proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.*

## **Artigo 48.º-A do RJUE**

### **Alterações à operação de loteamento objeto de comunicação prévia**

*Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a alteração de operação de loteamento objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação.*

## **Artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 136/2014**

### **Norma transitória**

*1 — As disposições do presente decreto-lei que dependam do acesso à plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, por parte dos particulares aplicam-se de forma faseada e em termos a fixar na portaria aí referida.*

## **Artigo 112.º da Constituição**

### **Actos normativos**

*5. Nenhuma lei pode criar outras categorias de actos legislativos ou conferir a actos de outra natureza o poder de, com eficácia externa, interpretar, integrar, modificar, suspender ou revogar qualquer dos seus preceitos.*

## Artigo 16.º do RJUE

### Deliberação

*4 — No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.*

**Artigo 20.º do RJUE**  
**Apreciação dos projetos de obras de edificação**

*1 – A apreciação do projeto de arquitetura [...] incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária [...].*

**Artigo 21.º do RJUE**  
**Apreciação dos projetos de loteamento, de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos**

*A apreciação dos projetos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária [...].*

**Artigo 24.º**  
**Indeferimento do pedido de licenciamento**

*1 – O pedido de licenciamento é indeferido quando:*

*a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária [...];*

# Artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 136/2014

## Aplicação no tempo

*1 — O presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor.*

*2 — O disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo presente decreto-lei, no que respeita à conformidade das operações urbanísticas com os planos especiais de ordenamento do território só se aplica enquanto estes forem vinculativos dos particulares.*

## Artigo 78.º da LB

### Planos especiais

*1 - O conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor deve ser vertido, nos termos da lei, no plano diretor intermunicipal ou municipal e em outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, no prazo máximo de três anos, a contar da data da entrada em vigor da presente lei.*

*4 - Findo o prazo definido no n.º 1, os planos especiais continuam a vigorar mas deixam de vincular direta e imediatamente os particulares, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 46.º.*

## Artigo 83.º da LB

### Norma revogatória

*São revogados:*

*[...]*

*d) O Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 210/83, de 23 de maio.*

*(Este diploma é relativo, exclusivamente, aos regime das áreas de desenvolvimento urbano prioritário e das áreas de construção prioritária).*

# Gonçalo Reino Pires

Mestre em Ciências Jurídico-Políticas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Advogado - Serra Lopes, Cortes Martins & Associados

[grp@slcm.pt](mailto:grp@slcm.pt)