



SUMÁRIO

Com a mais recente alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, os procedimentos administrativos de controlo das operações urbanísticas passam a decorrer em plataforma electrónica. São ainda de destacar a modificação do procedimento de comunicação prévia e a definição dos termos da responsabilidade civil dos intervenientes nas operações urbanísticas.

CONTACTOS

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico e não deve ser considerada como aconselhamento profissional.

Alteração do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

De acordo com o Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, o apresentante de uma comunicação prévia passa a poder realizar determinadas operações urbanísticas imediatamente após o pagamento das taxas devidas, não sendo necessário aguardar pelo decurso de prazo para a sua apreciação pelo município. As cedências de parcelas de terreno ao município a que haja lugar passam a ser realizadas nos 20 dias seguintes à recepção da comunicação prévia. As condições a observar na execução de obras sujeitas a comunicação prévia deverão ser fixadas em regulamento municipal.

O controlo das operações urbanísticas objecto de comunicação prévia é realizado unicamente *a posteriori*, podendo a câmara municipal inviabilizar a execução dessas operações e tomar medidas de reposição da legalidade urbanística (designadamente, trabalhos de correcção ou alteração, demolição total ou parcial ou na reposição do terreno nas condições anteriores ao início dos trabalhos) quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares ou que não foram efectuadas as consultas às entidades externas ao município que deveriam pronunciar-se ou, ainda, que não foram cumpridos os respectivos pareceres.

Em matéria de responsabilidade, prevê-se de forma expressa a responsabilidade civil dos intervenientes em operações urbanísticas ilegais pelos danos causados a terceiros e pelos custos e encargos das medidas específicas de reconstituição da situação anterior à operação urbanística ilegal. Assim:

- (a) Pela execução de operações urbanísticas realizadas em violação de licença, comunicação prévia ou autorização serão solidariamente responsáveis empreiteiros, directores de obra e responsáveis pela fiscalização (sem prejuízo da responsabilidade de donos de obra e promotores);
- (b) Pela execução de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio e realizadas sem tal controlo ou em desconformidade com os seus pressupostos ou com as condições que as isentaram de controlo prévio serão solidariamente responsáveis promotores e donos de obra, responsáveis pelos usos e utilizações existentes, empreiteiros e directores de obra; e
- (c) Por operações urbanísticas incompatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis serão solidariamente responsáveis, directores de obra e os responsáveis pela fiscalização.

A aprovação do projecto ou a fiscalização municipal não isenta os técnicos responsáveis pela fiscalização ou direcção da responsabilidade pela condução dos trabalhos nos termos da licença ou da comunicação prévia. Por outro lado, as pessoas colectivas são responsáveis pelas infracções dos seus órgãos, funcionários e agentes.

O novo diploma concretiza ainda os termos da responsabilidade do município por prejuízos resultantes de operações urbanísticas ilegais, em particular a responsabilidade solidária dos vários intervenientes nos procedimentos de controlo prévio do lado do município.