

Flash Alert Reforma do RJUE:

Uma revolução silenciosa no urbanismo português?

O panorama urbanístico português encontra-se num momento de potencial transformação, impulsionado pela revisão do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). O que, à primeira vista, poderia ser entendido como um simples ajustamento ao **Simplex Urbanístico de 2024**, revela-se, na realidade, suscetível de produzir impactos significativos para promotores, municípios e, em última análise, para a concretização do direito fundamental à habitação.

Esta revisão introduz alterações ao RJUE, com o propósito de estabelecer regras mais claras, assegurar maior previsibilidade procedimental e reduzir prazos de decisão. Pretende-se, assim, diminuir os custos associados à atividade edificatória e fomentar o aumento da oferta habitacional. Esta reforma traduz uma verdadeira alteração de paradigma no modelo de controlo urbanístico, assente na simplificação procedimental e no reforço da autorresponsabilização dos intervenientes.

Principais alterações

Destacam-se, entre outras, as seguintes medidas:

- » Generalização da comunicação prévia quando os parâmetros urbanísticos estejam definidos, deixando esta de constituir controlo prévio formal
- » Simplificação do procedimento, assente na lógica comunica - paga - informa - executa, com fiscalização posterior
- » Redução significativa dos prazos de decisão
- » Simplificação dos pareceres, com prazo de 20 dias e efeito tácito em caso de omissão
- » Criação de mecanismos como a conferência única e o alargamento da arbitragem para resolução de conflitos
- » Reforço da segurança jurídica, com redução dos prazos de nulidade (de 10 para 3 anos) e controlo sucessivo mais curto (1 ano)
- » Eliminação do embargo automático das obras, passando a sua suspensão a depender exclusivamente de decisão judicial
- » Aposta na digitalização e interoperabilidade administrativa, com plataformas integradas e maior transparência
- » Manutenção de regimes simplificados, como a dispensa de controlo em obras de reconstrução
- » Implementação de mecanismos mais céleres que permitem a liquidação direta de taxas pelos promotores
- » Estabelecimento de regras específicas aplicáveis às obras promovidas pela Administração Pública

Impactos e desafios

Aguarda-se a entrada em vigor da reforma para avaliar se conseguirá reduzir a burocracia sem comprometer a legalidade e a qualidade das construções. O seu sucesso dependerá da aplicação prática, da eficácia do controlo subsequente e da adaptação dos intervenientes. Desconhecendo-se o âmbito de aplicação da reforma (isto é, se extensível aos processos pendentes), trata-se, pois, de um momento decisivo para o urbanismo em Portugal, com potencial de avanço, mas também com riscos que exigem acompanhamento atento e especializado, pelo que não deixe de consultar a nossa equipa da Público num momento legislativo tão delicado como o presente.