

[NOVO] REGIME JURÍDICO DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Perguntas Frequentes

1. ENTRADA EM VIGOR:

1.1 Quando é que a reforma do RJUE – operada pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro – entra em vigor?

O artigo 7º, da Lei nº 60/2007, estabelece um período de *vacatio legis* de 180 dias após a sua publicação, pelo que a reforma do RJUE apenas será plenamente eficaz a partir de (03 de) Março de 2008.

1.2 REGIÕES AUTÓNOMAS

1.2.1 As alterações operadas pela Lei nº 60/2007 são directamente aplicáveis às Regiões Autónomas?

Sim, sem prejuízo do diploma legal que proceda às necessárias adaptações (cfr. o artigo 5º, da Lei n.º 60/2007).

1.2.2 Nas Regiões Autónomas, como é que se processa a consulta às entidades externas prevista no artigo 13º-A?

São promovidas pela Câmara Municipal ou pelo requerente, enquanto o presente regime jurídico não for objecto de adaptação (vide o nº 4, do artigo 6º, da Lei nº 60/2007).

1.3 Qual o regime aplicável às operações urbanísticas cujo processo se encontre pendente na respectiva Câmara Municipal?

É aplicável o regime anteriormente vigente às obras de edificação e às operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos cujo processo de licenciamento decorra na respectiva câmara municipal à data da entrada em vigor do presente diploma é aplicável o regime anteriormente vigente (cfr. o nº 1, do artigo 6º, da Lei nº 60/2007).

1.4 Em que circunstâncias posso aplicar o novo regime aos processos pendentes?

A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal poderá autorizar a aplicação do novo regime (cfr. o nº 2) devendo, igualmente, indicar qual o procedimento de controlo prévio a que fica sujeito (cfr. o nº 2, do artigo 6º, do RJUE).

1.5 E para quando a nova regulamentação do RJUE?

De acordo com a informação prestada pela Secretaria de Estado da Administração Local, estão a ser elaboradas as portarias regulamentadoras deste regime, entre as quais as relativas ao funcionamento do sistema informático e da conferência de serviços, que deverão ser publicadas antes da entrada em vigor destas alterações legislativas.

1.6 Existem alterações relativamente à qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela fiscalização e pela direcção de obra?

Não obstante o novo RJUE fazer alusão a novas figuras, até à revisão do regime previsto do Decreto-Lei nº 73/73, de 28 de Fevereiro aplica-se, nestas matérias - sem prejuízo da existência de qualificações profissionais sujeitas a legislação especial - todas as normas constantes do Decreto-Lei nº 555/99 na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho (cfr. o nº 6, do artigo 6º, da Lei nº 60/2007).

2. Quais as alterações procedimentais mais relevantes operadas pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro?

De entre as alterações procedimentais operadas pela reforma do RJUE cumpre destacar, atenta a sua relevância, entre outras:

- a) **Delimitação do âmbito dos procedimentos de controlo prévio** adequando-os à realidade urbanística e ao respectivo impacto da intervenção urbanística a implementar;
- b) **Novo modelo de relacionamento entre o Município e os interessados** através da consagração de uma nova figura: o gestor do procedimento;
- c) **Novo modelo de relacionamento entre o Município e as entidades da Administração Central** a consultar em razão da localização, sendo tais consultas feitas através de uma entidade coordenadora única: a CCDR territorialmente competente;
- d) **Desmaterialização do procedimento de urbanização e edificação**, através do recurso às novas tecnologias da informação, de que é exemplo: o relacionamento electrónico entre as entidades envolvidas; a consulta do processo e as notificações / comunicações on-line; o preenchimento e o envio electrónico dos formulários e requerimentos; a entrega, análise e apreciação em suporte electrónico dos projectos de arquitectura e dos projectos de especialidades; a disponibilização no sistema informático da informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia, designadamente para efeitos de registo – predial e matricial –.

3. DESMATERIALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS

3.1 O sistema informático aplica-se de imediato?

Não, está dependente da publicação da respectiva regulamentação (cfr. o nº 2, do artigo 8º - A, do RJUE).

3.2 Qual a tramitação a utilizar enquanto o sistema informático não estiver em funcionamento?

Enquanto o sistema informático não estiver em funcionamento, os procedimentos têm de continuar a recorrer à tramitação em papel (cfr. o nº 5, do artigo 6º)

4. GESTOR DO PROCEDIMENTO

4.1. Em que consiste a figura do gestor do procedimento?

O gestor do procedimento será o rosto da administração municipal no seu relacionamento com os interessados e com as demais entidades da Administração Central que se devam pronunciar sobre determinadas operações urbanísticas, encarregue do acompanhamento interno e externo.

4.2. Quais as atribuições do gestor do procedimento?

O gestor de procedimento tem a responsabilidade de assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual (*vide* o nº 3, do artigo 8º, do RJUE) cabendo-lhe, entre outras, as seguintes tarefas:

- a) Acompanhar a instrução do procedimento, indicando questões que possam obstar ao conhecimento do pedido e identificando eventuais obstáculos / elementos determinantes de rejeição liminar;
- b) Verificar o cumprimento de prazos;
- c) Promover a consulta a entidades externas, através do sistema informático;
- d) Prestar informações e esclarecimentos aos interessados;
- e) Requerer a realização de vistorias para efeitos de autorização de utilização;

4.3. Quem pode ser gestor do procedimento num Município?

Atentas as atribuições do gestor de procedimento (cfr. o nº 3, do artigo 8º, do RJUE), afigura-se-nos que tal lugar poderá ser ocupado por alguém que, dentro da estrutura organizatória do Município, tenha conhecimentos técnicos nesta matéria.

5. MODELOS DE CONTROLO PRÉVIO:

5.1 Quais os tipos de procedimento administrativo de controlo (prévio) das operações urbanísticas previstos?

O (novo) RJUE prevê três tipos de procedimentos administrativos, a saber:

- i. Licença;
- ii. Comunicação prévia;
- iii. Autorização de utilização.

6. LICENÇA:

6.1 Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas ao procedimento de licença?

De acordo com o estatuído no nº 2, do artigo 4º, do RJUE, estão sujeitas a licença administrativa:

- i. *Operações de loteamento* (cfr. a alínea a);
- ii. *Obras de urbanização* em área não abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea b);
- iii. *Trabalhos de remodelação de terrenos* em área não abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea b);
- iv. *Obras de construção, de alteração e de ampliação* em área não abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea c);
- v. *Obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição* de imóveis classificados ou em vias de classificação e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados (cfr. a alínea d);
- vi. *Intervenções* em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública (cfr. a alínea d);
- vii. *Obras de reconstrução sem preservação das fachadas* (cfr. a alínea e) a alínea c), do artigo 2º);
- viii. *Obras de demolição* das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução (cfr. a alínea f);
- ix. *Demais operações urbanísticas que não estejam isentas de licença*, nos termos do presente diploma (cfr. a alínea g).

6.2 Há mudanças relativamente ao procedimento de controlo prévio supletivo?

Sim, com as alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007, o procedimento de controlo prévio regra ou supletivo deixou de ser a autorização (que desapareceu) para passar a ser o licenciamento (cfr. alínea g) do nº 2 do artigo 4º do RJUE).

7. COMUNICAÇÃO PRÉVIA:

7.1 Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia?

Nos termos do disposto no nº 3, do artigo 6º, do RJUE, estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia as obras referidas nas alíneas c) a h), do nº 1, do aludido preceito, a saber:

- i. *Operações de loteamento* se tiverem sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do nº 2, do artigo 14º, do RJUE;
- ii. *Obras de urbanização*, quando em área abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea d);
- iii. *Obras de urbanização*, quando tenham sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do nº 2, do artigo 14º, do RJUE;
- iv. *Trabalhos de remodelação de terrenos*, quando em área abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea d);
- v. *Trabalhos de remodelação de terrenos*, quando tenham sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do nº 2, do artigo 14º, do RJUE;
- vi. *Obras de construção, de alteração ou de ampliação*, se realizadas em área abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea e);
- vii. *Obras de construção, de alteração ou de ampliação* se realizadas em área abrangida por plano de pormenor que contenha as menções referidas nas alíneas c), d), e f), do artigo 91º, do RJUE (cfr. a alínea e);
- viii. *Obras de construção, de alteração ou de ampliação* se realizadas em zona urbana consolidada (cfr. a alínea f);
- ix. *Obras de construção, de alteração ou de ampliação*, quando tenham sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do nº 2, do artigo 14º, do RJUE;
- x. *Obras de reconstrução sem preservação de fachadas* (cfr. a alínea c), do artigo 2º), quando antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do nº 2, do artigo 14º, do RJUE;
- xi. *Obras de reconstrução com preservação de fachadas* (cfr. a alínea c) e a alínea n), do artigo 2º);
- xii. *Edificação de piscinas* associadas a edificação principal (cfr. a alínea g);

xiii. *Alterações à utilização dos edifícios, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados*, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto (cfr. a alínea h).

7.2 A quem é dirigido o pedido de comunicação prévia e que elementos devem instruir o pedido?

A comunicação prévia, de acordo com o estatuído nos n.ºs 1 e 3, do artigo 35º, do RJUE, é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal e é acompanhada de:

- i. Elementos instrutórios (a fixar por Portaria);
- ii. Termos de responsabilidade;
- iii. Especificações da operação urbanística.

7.3 Qual a tramitação a observar na comunicação prévia?

O procedimento inicia-se com uma fase de entrega da comunicação prévia (vide os artigos 9º e 35º, do RJUE), a qual deve, nos termos do artigo 12º, do RJUE, ser publicitada no local de execução da obra; segue-se uma fase de saneamento e apreciação liminar (cfr o artigo 11º, do RJUE), podendo haver lugar ao aperfeiçoamento da comunicação ou à sua rejeição liminar por questões formais ou por violação das normas legais e regulamentares aplicáveis; em determinados casos, o gestor do procedimento procede à consulta a entidades externas ao Município (vide os artigos 13º a 13º -B, do RJUE); e, por último, a fase de decisão final, a qual poderá terminar ou com a sua rejeição ou com a sua admissão automática por força de não rejeição (cfr. o artigo 36º - A, do RJUE), acompanhada da respectiva publicitação (vide o artigo 78º, com as devidas adaptações).

A falta de decisão final expressa – de rejeição ou de admissão – tem, como consequência, a possibilidade do interessado dar início aos trabalhos, mediante o pagamento prévio das respectivas taxas urbanísticas (por autoliquidação).

NOTA: No procedimento da comunicação prévia não existe decisão de admissão, enquanto acto administrativo, resultante de um despacho, a admissão decorre da não rejeição dentro do respectivo prazo.

7.4 Na comunicação prévia pode haver pedido adicional de elementos?

Não, porque o requerimento de comunicação prévia deve logo ser instruído com todos os elementos a fixar por Portaria, bem como pelos termos de responsabilidade e pelas especificações da operação urbanística.

7.5 Qual é o título de admissão da comunicação prévia?

A admissão de comunicação prévia é titulada pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão (cfr. o n.º 1, do artigo 36.º -A).

7.6 Em que situações pode haver rejeição da comunicação prévia?

Nos termos do n.º 1, do artigo 36.º, do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos vereadores, deve rejeitar a comunicação prévia de toda a operação urbanística que viole normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente.

7.7 Qual o prazo consagrado para a rejeição da comunicação prévia?

O Presidente da Câmara Municipal ou o Vereador com poderes delegados, deve rejeitar a comunicação prévia no prazo de 20 dias úteis ou 60 dias úteis, quando haja lugar à consulta a entidades externas ao Município, a contar da entrega do pedido (cfr. os n.ºs 1 e 2, do artigo 36.º, do RJUE).

7.8 Quando é que se considera admitida a comunicação prévia?

Decorrido o prazo de 20 ou 60 dias úteis sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada é disponibilizada, no sistema informático, a informação de que a comunicação não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão (*vide* o n.º 1, do artigo 36.º-A).

7.9 Quando é que o interessado pode dar início aos trabalhos?

Uma vez admitida a comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, desde que, previamente, tenha efectuado o pagamento das taxas urbanísticas devidas, através de autoliquidação, bem como a comunicação à Câmara Municipal do início dos trabalhos (cfr. o artigo 80º - A do RJUE).

8 OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO / ISENÇÃO DE CONTROLO PRÉVIO:

8.1 O que significa isenção de controlo prévio?

A isenção de controlo prévio significa a não sujeição da operação urbanística a qualquer tipo de procedimento administrativo prévio (licenciamento ou comunicação prévia).

Não obstante, importa referir que tais operações urbanísticas devem ser realizadas em observância com as normas legais e regulamentares aplicáveis podendo, à *posteriori*, haver a verificação de tal conformidade (cfr. o nº 8, do artigo 6º, do RJUE).

8.2 A isenção de controlo prévio significa que a operação urbanística não pode ser fiscalizada?

Não. A isenção de controlo preventivo não afasta a sua sujeição a fiscalização (cfr. o nº 8, do artigo 6º, do RJUE).

8.3 Quais os tipos de isenção de controlo prévio?

O RJUE prevê isenções de controle prévio objectivas (*vide* os artigos 6º e 6º-A, do RJUE) - em função da operação urbanística - e subjectivas - em função do sujeito que promove a respectiva operação (cfr. o artigo 7º, do RJUE)-.

8.4 Quais as isenções objectivas de controlo prévio?

- a) *As obras de conservação* (artigo 6º, nº 1, alínea a), do RJUE);
- b) *As obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções*, à excepção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados (artigo 6º, nº 1, alínea b), do RJUE);
- c) *As obras de escassa relevância urbanística* (artigo 6º, nº 1, alínea i) e artigo 6º-A, do RJUE);
- d) *Os destaques* (artigo 6º, nº 1, alínea j) e n.ºs 4 e 5, do RJUE).

8.5 Qual é o procedimento a observar em matéria de destaques de parcelas em prédios mistos (ou seja, situados dentro e fora do perímetro urbano)?

Os actos que tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe, simultaneamente, em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.ºs 4 (destaque em perímetro urbano) e 5 (destaque fora do perímetro urbano), do artigo 6º (cfr. o nº 10, do aludido preceito).

9 INFORMAÇÃO PRÉVIA

9.1 Qual é o prazo de “validade” de uma informação prévia?

Nos termos do artigo 17º, o eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia deve ser efectuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia.

9.2 Existe a possibilidade de “renovação” do prazo de “validade” de uma informação prévia?

Sim. Decorrido o prazo de um ano, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo novo prazo de um ano para efectuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

10 AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO:

10.1 Em que consiste a autorização de utilização?

Com a reforma do RJUE (leia-se, com a Lei nº 60/2007), o procedimento da autorização fica circunscrito / limitado à utilização de edifícios ou das suas fracções, bem como às alterações de utilização dos mesmos (cfr. o nº 4, do artigo 4º, do RJUE).

10.2 Quando é que é utilizado o procedimento de autorização de utilização?

De acordo com o artigo 62º, do RJUE a autorização de utilização destina-se:

- i. Havendo lugar à realização de obras, a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia.
- ii. Não havendo lugar à a realização de obras, a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido (alterações à utilização dos edifícios e arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados).

10.3 Quais os elementos que devem instruir o pedido de autorização de utilização?

O pedido de autorização de utilização, de acordo com o preceituado nos n.ºs 1 e 2, do artigo 63º, RJUE, deve ser instruído com termo de responsabilidade onde se atesta:

- i. Que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia;
- ii. A conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido.

10.4 A autorização de utilização pressupõe sempre a realização prévia de vistoria?

Não, a autorização de utilização é concedida, no prazo de 10 dias úteis, com base nos termos de responsabilidade e sem prévia realização de vistoria (*vide* o nº 1, do artigo 64º, do RJUE).

10.5 Quais as situações em que a autorização de utilização deve ser precedida de vistoria?

Nos termos do preceituado no nº 2, do artigo 64º, do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento do gestor de procedimento, determinar a realização de vistoria, no prazo de 10 dias, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) O pedido de autorização de utilização não esteja instruído com os termos de responsabilidade;
- b) Existirem indícios sérios de que a obra se encontra em desconformidade com o respectivo projecto ou condições estabelecidas;
- c) Existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fracção autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

10.6 E se a vistoria não for realizada no prazo legal?

Não sendo a vistoria realizada no prazo legal, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização mediante a apresentação do respectivo comprovativo, dispondo o Município do prazo de 5 dias para a sua emissão, sem a prévia realização de vistoria.

11 CONSULTAS ÀS ENTIDADES EXTERNAS:

11.1 Quem promove a consulta às entidades externas?

De acordo com o previsto no nº 1, do artigo 13º, do RJUE, cabe ao gestor do procedimento promover, através do sistema informático, a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido de determinada operação urbanística.

11.2 Qual o prazo de que dispõem as entidades externas para se pronunciarem?

As entidades exteriores ao Município devem pronunciar-se no prazo de 20 dias, a contar da data de disponibilização do processo (cfr. o nº 4, do artigo 13º, do RJUE).

11.3 E no caso da autorização de localização, qual o prazo consagrado?

As entidades a consultar devem pronunciar-se no prazo de 20 dias ou de 40 dias, tratando -se de obra relativa a imóvel de interesse nacional ou de interesse público, a contar da data de disponibilização do processo (cfr. o nº 3, do artigo 13-A, do RJUE).

11.4 Qual o grau de vinculatividade dos pareceres externos?

Os pareceres das entidades exteriores ao Município, por força do disposto no nº 6, do artigo 13º, do RJUE, só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo.

12 CCDR

12.1 Quais as atribuições da CCDR, enquanto entidade coordenadora única?

A CCDR, enquanto entidade coordenadora única, será o rosto das entidades da Administração Central, directa ou indirecta, que se devam pronunciar sobre as operações urbanísticas, em razão da localização (*vide* artigo 13º-A, do RJUE).

12.2 O que fazer quando os pareceres emitidos pelas várias entidades sectoriais contém posições divergentes?

Quando as posições das entidades consultadas sejam divergentes, a CCDR territorialmente competente deve promover uma conferência de serviço decisória (cfr. o nº 5, do artigo 13º-A, do RJUE).

Ou seja, a CCDR deve convocar todas as entidades para uma concertação, emitindo no prazo de 20 dias uma decisão final única e vinculativa de toda a Administração Central, a qual pode ser favorável, favorável condicionada ou desfavorável.

NOTA: este procedimento será concretizado através de portaria regulamentadora.

13 CONSULTA PÚBLICA:

13.1 Quais as situações em que a consulta pública é obrigatória?

Há sempre discussão pública (cfr. o nº 2, do artigo 22º, do RJUE) quando a operação de loteamento exceda algum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;

c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

13.2 Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas a consulta pública?

Os Municípios devem, através do respectivo regulamento municipal de urbanização e edificação, determinar a prévia sujeição a discussão pública do licenciamento de operações de loteamento com significativa relevância urbanística (vide o nº 1, do artigo 22º, RJUE).

13.3 Quais os trâmites a observar em matéria de consulta pública?

Atendendo a que o artigo 22º, do RJUE, sob a epígrafe de “*Consulta pública*”, não consagra os trâmites a observar em matéria de discussão pública afigura-se-nos que o Município, em sede de regulamento municipal de urbanização e edificação, deve estabelecer todos os actos e formalidades a observar nesta matéria, designadamente a estatuição dos mecanismos de publicação, o prazo para a consulta pública ...

14 EMBARGOS

14.1 A quem pode ser notificado o embargo de uma obra?

A notificação de embargo pode ser feita ao responsável pela direcção técnica da obra, bem como ao titular do alvará de licença ou apresentante da comunicação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras ou seu representante, sendo suficiente para obrigar à suspensão dos trabalhos qualquer dessas notificações **ou a de quem se encontre a executar a obra no local** (cfr. o nº 2, do artigo 102º, RJUE).

NOTA: esta última possibilidade não existia no regime anterior, o que era motivo de constrangimentos.