

NOVA LEI DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

A Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro vem dar cumprimento a mais uma das medidas do Programa Simplex.

Visou simplificar o procedimento de licenciamento urbanístico através da redefinição de modelos de controlo prévio, através de soluções compatíveis com o desenvolvimento económico, com o controlo de legalidade urbanística e a utilização de novas tecnologias e formas de relacionamento entre as várias entidades envolvidas.

O que se destaca:

- A eliminação do procedimento de autorização.
 - » Está apenas sujeita a autorização a utilização dos edifícios ou das suas fracções, bem como as alterações da utilização dos mesmos.

- Nova delimitação do âmbito de aplicação dos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia.
 - » Isonção de controlo ou comunicação prévia de pequenas obras de escassa relevância urbanística (conceito novo – ver no final);
 - » Isonção de controlo ou comunicação prévia de obras de conservação e de alteração no interior dos edifícios ou suas fracções autónomas que não impliquem modificações da estrutura dos edifícios, das cêrceas e das fachadas.
 - » Isonção de licença para a construção de piscinas associadas à edificação principal, ficando estas sujeitas apenas a simples comunicação prévia;
 - » Isonção de licença para celebração de arrendamentos para fins não habitacionais, para prédios ou fracções deste ainda não licenciados, ficando estas sujeitas apenas a simples comunicação prévia;
 - » Isonção de licença para realização de obras de reconstrução com preservação de fachadas, ficando estas sujeitas apenas a simples comunicação prévia;
 - » Isonção de licença para a realização de obras de construção que ocorram em área abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que disciplinem suficientemente as condições da construção a realizar, ficando também e apenas sujeitas a simples comunicação prévia.

- Deferimento tácito de comunicação prévia.
 - » Decorrido o prazo para rejeição da comunicação prévia, sem que esta tenha sido rejeitada, há lugar à admissão da mesma. Neste caso, o interessado pode dar início às obras, efectuando o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

- Títulos.
 - » A licença é titulada por alvará e a comunicação prévia é titulada pelo recibo da sua apresentação. A autorização de utilização de edifícios é titulada por alvará. Prazo para requerimento de emissão de alvará – 1 ano.

- Reforço da fiscalização municipal.
 - » Reforço da responsabilização dos técnicos subscritores dos projectos e responsáveis técnicos pela direcção das obras. Por via do agravamento da contra-ordenação aplicável às falsas declarações (Coima graduada entre os €1.500 e os €200.000).
 - » As irregularidades detectadas nos termos devem ainda ser comunicadas à associação pública de natureza profissional onde o técnico está inscrito ou ao organismo público legalmente reconhecido, nos casos aplicáveis.

- Simplificação administrativa, com a desmaterialização de todo o procedimento desde a recepção ao tratamento subsequente e com a criação de uma nova figura –o gestor de procedimento.
 - » A este gestor caberá acompanhar todo o procedimento, verificar pelo cumprimento dos prazos, identificar os obstáculos ao normal desenrolar de cada procedimento e prestar informações aos interessados. Cabe também ao gestor promover as necessárias consultas a entidades externas, as quais têm 20 dias para se pronunciar, sob pena de se verificar uma anuência tácita com o projecto objecto de consulta. Todas as comunicações passam pelo gestor de procedimento.
- Utilização de meios electrónicos.
 - » O requerimento escrito outrora exigido, foi substituído pelo requerimento ou comunicação com recurso a meios electrónicos. Aliás, a tramitação dos procedimentos é, toda ela, realizada informaticamente.
 - » A apresentação de elementos e a realização de comunicações efectuados por esta via, devem ser instruídos com assinatura digital qualificada.
- Saneamento e rejeição liminar.
 - » O Presidente da Câmara Municipal profere despacho de aperfeiçoamento nos casos para os quais, no regime jurídico anterior, se previa a rejeição liminar, concedendo ao requerente um prazo de 15 dias para aperfeiçoar o que houver, sob pena de, apenas agora, haver lugar a despacho de rejeição liminar.
- Pedidos de informação prévia.
 - » Estes pedidos continuam a vincular as entidades competentes sobre um eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia de operação urbanística e tem por efeito a sujeição da operação ao regime da comunicação prévia.
 - » O eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia de operação urbanística deve ser efectuado no prazo de um ano, prorrogável por mais um ano se todos os pressupostos de facto se mantiverem.
- Publicidade à alienação.
 - » É obrigatório mencionar o número de alvará de loteamento e, com as recentes alterações ao regime jurídico, o número da comunicação prévia e a data da emissão daquele ou admissão desta junto da Câmara Municipal, bem como o respectivo prazo de validade.
- Caução.
 - » A caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização passa a poder ser prestada também sob a forma de hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente. Em regime anterior previa-se apenas a possibilidade de o ser mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro e seguro caução.
- Execução por fases.
 - » Se a operação urbanística depender apenas de comunicação prévia, o interessado identificará, na dita comunicação, as fases em que pretende proceder à execução das obras. O prazo de execução não pode ultrapassar os limites fixados em regulamento municipal.
- Início dos trabalhos.
 - » Até 5 dias antes do início dos trabalhos, o promotor informa a câmara municipal dessa intenção e comunica a identidade da pessoa encarregada da execução dos mesmos.

- Novo organismo.
 - » A consulta de entidades da administração central que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão da localização é efectuada através de uma única entidade coordenadora – a CCDR Comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente.
 - » À CCDR cabe tomar a decisão final, logo que as entidades consultadas não tenham posições divergentes sobre a matéria. Havendo divergência, há lugar a uma conferência decisória, os pareceres são não vinculativos e a decisão final é tomada no prazo de 20 dias e pode ser favorável, desfavorável ou favorável condicionada. Esta comissão tem intervenção noutras situações, como sejam, por exemplo, nos casos de operações de loteamento promovidas pelas autarquias locais em áreas não abrangidas por plano municipal de ordenamento do território.

- Novo conceito.

“Artigo 6ºA

Obras de escassa relevância urbanística

1 - São obras de escassa relevância urbanística:

a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;

b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;

d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;

e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;

f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;

g) Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal.

2 - Exceptuam se do disposto no n.º 1 as obras em imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público e nas respectivas zonas de protecção.

3 - O regulamento municipal a que se refere a alínea g) do n.º 1 pode estabelecer limites além dos previstos nas alíneas a) a c) do mesmo número.

4 - A descrição predial pode ser actualizada mediante declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística nos termos do presente diploma.”