

ANÁLISE CRÍTICA DO RJUE E ENQUADRAMENTO NA GESTÃO URBANÍSTICA

Lei n.º 60/2007

ANDRÉ RUÃO CLEMENTE

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES

Orientador: Professor Doutor Jorge Moreira da Costa

JULHO DE 2008

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2007/2008

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2007/2008 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2008*.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respectivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão electrónica fornecida pelo respectivo Autor.

ÍNDICE GERAL

RESUMO	<u>ii</u>
ABSTRACT	<u>iii</u>
AGRADECIMENTOS	<u>iv</u>
ÍNDICE DE TEXTO.....	<u>v</u>
ÍNDICE DE QUADROS/FIGURAS.....	<u>ix</u>

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer ao Orientador, Professor Moreira da Costa, pela disponibilidade e dedicação evidenciada durante a elaboração deste estudo.

Aos meus Familiares pela compreensão e incentivo para a concretização deste objectivo, em especial à Vânia e ao meu primo Diogo.

Aos meus Amigos, que quando o “trabalho apertava” ajudaram sempre que lhes foi possível.

RESUMO

Com este trabalho pretende-se elaborar um estudo aprofundado sobre o novo RJUE (Lei n.º 60/2007) e todas as implicações que terá para os processos de licenciamento/autorização.

Trata-se de uma matéria de indubitável importância, pois cada vez mais a promoção de qualquer obra tem prazos perfeitamente definidos e uma percentagem substancial desse mesmo prazo prende-se com questões de licenciamento/autorização administrativa.

Basicamente o trabalho iria incidir num “descodificar” dos artigos da nova Lei para assim permitir uma melhor percepção por qualquer Técnico, de todo o processo administrativo que abrange as obras de urbanização e edificação.

Procurou-se então, dentro da simplicidade e objectividade, dirigir este trabalho para uma vertente prática, tentando responder assim a questões genéricas que se irão levantar na aplicação deste diploma.

ABSTRACT

This paper aims to draw up a detailed study of the new RJUE (Law No. 60/2007) and all implications that will have for the processes of licensing / authorisation.

It's a matter of undoubted importance, because increasingly, the promotion of any work has well-defined dead lines, and a substantial percentage of those dead lines, deal with issues of licensing / authorisation.

Basically the work will "decode" the articles of the new Law thus allowing for greater understanding by any Technical, of the whole administrative process that includes the works of urbanisation and construction.

Then, within the simplicity and objectivity, we tried leading this work for the practical side, therefore trying to answer the generic questions that the application of this law it will raise.

ÍNDICE DE TEXTO

INTRODUÇÃO	1
1.1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
1.2. HISTÓRIA DO DIPLOMA	2
1.4. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA LEI N.º 60/2007	3
CONCEITOS URBANÍSTICOS	7
2.1 EDIFICAÇÃO – ART. 2º ALÍNEA A)	7
2.2 OBRAS DE CONSTRUÇÃO – ART. 2º ALÍNEA B)	7
2.3 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO SEM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS - ART. 2º ALÍNEA C)	8
2.3.1 VERIFICAÇÃO DA CÉRCEA:	8
2.3.2 VERIFICAÇÃO DO NÚMERO DE PISOS:	8
2.3.3 COTA DE SOLEIRA:	9
2.4.1 ÁREA DE PAVIMENTO:	9
2.4.2 ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	9
2.5 OBRAS DE ALTERAÇÃO - ART. 2º ALÍNEA E)	10
2.7 OBRAS DE DEMOLIÇÃO – ART. 2º AL. G)	11
2.8 OBRAS DE URBANIZAÇÃO – ART. 2º AL. H)	12
2.9 OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO – ART. 2º AL. I)	13
2.10 OPERAÇÕES URBANÍSTICAS – ART. 2º AL. J)	14
2.11 TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS – ART. 2º AL. L)	14
2.12 OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA – ART. 2º AL. M)	14
2.13 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS – ART. 2º AL. N)	15
2.14 ZONA URBANA CONSOLIDADA – ART. 2º AL. O)	16
2.15 ANÁLISE CRÍTICA	17
OBRAS ISENTAS DE LICENCIAMENTO OU DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA	19
3.1. NOTA INTRODUTÓRIA	19
3.1.1. SERVIÇÃO ADMINISTRATIVA	20
3.1.2. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	20
3.2 OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA – ART. 6º-A	21
3.3 OBRAS DE CONSERVAÇÃO - ART. 6º ALÍNEA A)	23
3.4 OBRAS DE ALTERAÇÃO NO INTERIOR DE EDIFÍCIOS	24
3.5 DESTAQUE DE PARCELA – ART. 6º N.º 4 / 5	25
3.6. ANÁLISE CRÍTICA	26

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA	27
4.1. OBRAS SUJEITAS AO REGIME DE COMUNICAÇÃO	27
4.2. A COMUNICAÇÃO PRÉVIA	28
4.3. ANÁLISE CRÍTICA	29
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS SUJEITAS A LICENÇA ADMINISTRATIVA	31
5.1 GENERALIDADES	31
5.2 ANÁLISE CRÍTICA	32
FASE DE EXECUÇÃO	33
6.1. PROCEDIMENTOS ANTES DA EXECUÇÃO - ART. 80º	33
6.2. DEMOLIÇÃO, ESCAVAÇÃO E CONTENÇÃO PERIFÉRICA - ART. 81º	34
6.3. ALTERAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS – ART. 83º	35
6.4. LIMPEZA DA ÁREA E REPARAÇÃO DE ESTRAGOS – ART. 86º	36
6.5. OBRAS INACABADAS – ART. 88º	37
6.6. DEVER DE CONSERVAÇÃO – ART. 89º	37
FISCALIZAÇÃO	41
7.1. ÂMBITO – ART. 93º	41
7.3. INSPECÇÕES – ART. 95º	43
7.4. VISTORIAS – ART. 96º	43
7.5. LIVRO DE OBRA – ART. 97º	43
7.6. ANÁLISE CRÍTICA	45
SANÇÕES	47
8.1. CONTRA-ORDENAÇÕES – ART. 98º	47
8.2. SANÇÕES ACESSÓRIAS – ART. 99º	51
8.3. RESPONSABILIDADE CRIMINAL – ART. 100º	51
8.4. LEGITIMIDADE PARA DENÚNCIA – ART. 101º-A	52
8.5. ANÁLISE CRÍTICA	52
MEDIDAS DE TUTELA DE LEGALIDADE URBANÍSTICA	53
9.1. EMBARGO – ART. 102º	53
9.2. EFEITOS DO EMBARGO – ART. 103º	55
9.3. CADUCIDADE DO EMBARGO – ART. 104º	55
9.4. TRABALHOS DE CORRECÇÃO OU ALTERAÇÃO – ART. 105º	56
9.5. DEMOLIÇÃO DA OBRA E REPOSIÇÃO DO TERRENO – ART. 106º	57

PORTARIAS ASSOCIADAS À LEI N.º 60/2007	59
10.1. PORTARIA N.º 216-A/2008	59
10.2. PORTARIA N.º 216-B/2008	59
10.3. PORTARIA N.º 216-C/2008	60
10.4. PORTARIA N.º 216-D/2008	61
10.5. PORTARIA N.º 216-E/2008	61
10.6. PORTARIA N.º 216-F/2008	61
10.7. PORTARIA N.º 232/2008	62
10.8. PORTARIA N.º 349/2008	63
PROCEDIMENTOS PRÁTICOS	65
11.1. NORMAS A CONSIDERAR ANTES DA EXECUÇÃO DA OBRA	65
11.2. NORMAS A CONSIDERAR DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA	66
11.3. NORMAS A CONSIDERAR APÓS A EXECUÇÃO DA OBRA	67
11.4. FLUXOGRAMA PARA DETECÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA	67
CONSIDERAÇÕES FINAIS	69
BIBLIOGRAFIA	71

ÍNDICE DE QUADROS/FIGURAS

Fig.1 – Obra de Reconstrução	8
Fig.2 – Obra de Ampliação	9
Fig.3 – Obra de alteração de fachada (vãos e caixilharia)	10
Fig.4 – Obras de Conservação interiores	11
Fig.5 – Obras de Demolição	11
Fig.6 – Obras de Urbanização	12
Fig.7 – Operação de Loteamento (extracto de planta de localização)	13
Fig.8 – Obra de escassa relevância urbanística	14
Fig.9 – Obra de reconstrução com preservação da fachada	15
Fig.20 – Planta de Classificação dos Solos do Porto	16
Fig.31 – Planta de Condicionantes do Porto	20
Fig.42 – Obra de escassa relevância urbanística	21
Fig.53 – Obras de alteração de caixilharia	23
Fig.64 – Obras de Conservação	24
Fig.75 – Obras de alteração interior	25
Fig.86 – Obra sujeita a comunicação prévia (piscina)	28
Fig.97 – Obra de escavação e contenção periférica	35
Fig.108 – Diagrama de interpretação do art. 83º	36
Fig.119 – Obras de conservação impostas pela DMSS	38
Fig.20 – Imóvel em fase avançada de degradação	39
Quadro 1 – Coimas aplicadas	50
Fig.21 – Parâmetros de dimensionamento – Portaria 216-B/2008	60
Fig.22 – Aviso Publicitário de Pedido de Licenciamento	61
Fig.23 – Aviso Publicitário de Comunicação prévia	61
Fig.24 – Aviso Publicitário de Comunicação Prévia com PIP	62
Fig.25 – Aviso Publicitário de Operação de Loteamento	62

1

INTRODUÇÃO

1.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Foi publicada, recentemente, a Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que dá cumprimento a mais uma medida do Programa SIMPLEX e, assim, constitui a actualização ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

O Regime Jurídico que regia a realização destas operações urbanísticas e que se encontrava anteriormente estabelecido, originava muitas vezes tempos de espera na obtenção de uma licença de loteamento ou de construção que excediam por vezes largamente os limites do razoável.

Deste modo, a alteração deste diploma teve como propósito a simplificação legislativa, tentando assim ir ao encontro das necessidades dos particulares criando novos e mais “fáceis” meios de controlo administrativo.

Os anteriores três regimes de licenciamento, autorização e comunicação prévia, são reduzidos a dois (licenciamento e comunicação prévia), limitando-se o regime de autorização à utilização dos edifícios ou suas fracções e respectivas alterações.

Obviamente que, a desburocratização dos procedimentos administrativos não diminui em nada os interesses da administração ou o cumprimento da Lei. Deste modo, o ónus da responsabilidade aumentará substancialmente para os autores dos projectos e directores técnicos de obra, que ficam, assim, forçados a cumprir com todos os princípios legais, sob pena de serem penalizados em sede de procedimento contra-ordenacional, judicial e disciplinar.

Com vista a criar uma base de estudo deste novo diploma, optou-se por desenvolver este trabalho, pretendendo assim, que sirva como uma ferramenta de apoio prático (e autónoma) para projectistas e directores técnicos de obra, daí ter-se optado inclusive por reproduzir parte da legislação.

Essencialmente, este trabalho subdivide-se em duas partes que na prática se fundem, uma delas de análise ao diploma em si e às suas portarias e outra onde se fará uma abordagem a todos os conceitos urbanísticos inerentes ao diploma legal.

1.2. HISTÓRIA DO DIPLOMA

O Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, contou já com diversas alterações preconizadas ao longo do tempo, das quais destacamos:

1. Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (Lei de autorização n.º 110/99, de 3 de Agosto);
2. Declaração de rectificação n.º 5-B/2000, de 29 de Fevereiro;
3. Ofício da ANMP de 13-04-2000: “suspende” o Decreto-Lei n.º 555/99;
4. Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho – suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99 até 31 de Dezembro, inclusive;
5. Lei n.º 30-A /2000, de 20 de Dezembro: autoriza o Governo a introduzir alterações ao Decreto-Lei n.º 555/99 e prolonga a suspensão deste até à entrada em vigor do Decreto-Lei autorizado;
6. Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho: introduz alterações ao Decreto-Lei n.º 555/99 (entra em vigor 120 dias após);
7. Declaração de rectificação n.º 13-T/2001, de 30 de Junho;
8. As alterações decorrentes do contencioso;
9. A lei n.º 60/2007

1.3. DIFERENÇA ELEMENTAR ENTRE O ANTERIOR DECRETO-LEI N.º 177/2001 E A LEI N.º 60/2007

Logo de início, destacamos uma diferença que passa despercebida pela grande maioria. O Regime Jurídico de Urbanização e Edificação passa a ser regido por uma Lei, e não Decreto-Lei como até aqui. Como se sabe, a Assembleia da República faz Leis, enquanto o Governo compõe Decretos-Leis e outros diplomas. Neste caso o Governo propôs, e a Assembleia discutiu e aprovou.

Em termos práticos, esta diferença caracteriza-se por este novo diploma não possuir preâmbulo. Os Decretos-Lei ao possuírem preâmbulo, permitem ao seu leitor uma melhor compreensão do seu conteúdo e seus objectivos.

Logo à partida parece-nos que foi uma opção errada pois, sendo este um diploma algo complexo e com uma larga abrangência de matérias, seria interessante que tivesse uma introdução onde se pudesse constatar de uma forma breve esses conteúdos e as principais alterações.

Também nos parece que ao mudar, estaria na altura de realizar uma alteração ao diploma de raiz e não mais uma alteração ao D.L. 555/99 (recordamos que já vai na sexta alteração). Entendemos que só desta forma podia-se finalmente, transfigurar o diploma, e assim conseguir o objectivo de simplificação do licenciamento urbano.

Não obstante, a Lei n.º. 60/2007, trouxe alterações significativas e extremamente interessantes, tais como passamos a descrever neste trabalho.

1.4. PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA LEI N.º 60/2007

As alterações mais notórias agora introduzidas e que mais repercussões irão implicar nos projectos de urbanização e edificação, visam simplificar o procedimento de licenciamento urbanístico através da redefinição dos modelos de controlo prévio administrativo, admitindo soluções compatíveis com o desenvolvimento económico, o controlo da legalidade urbanística e a utilização das novas tecnologias e subsequentes formas de comunicação/articulação entre as várias entidades envolvidas.

Nesta conjuntura são assim introduzidas modificações ao regime anteriormente em vigor, distinguindo-se as seguintes:

1. Na matéria de definições logo no início do diploma, surgem as novas categorias de **reconstrução com e sem preservação de fachada, as obras de escassa relevância urbanística, zona urbana consolidada e a exclusão do emparcelamento** nas operações de loteamento (art. 2º);
2. Estabelece-se a obrigatoriedade dos regulamentos camarários respeitarem o RJUE e de estabelecerem a prestação de caução nas operações urbanísticas. Os regulamentos municipais **não podem contrariar o RJUE** (art. 3º);

3. Excepto no que diz respeito à utilização dos edifícios ou as suas fracções, **deixa de existir a figura da “autorização administrativa”** nas operações urbanísticas, passando estas a estar sujeitas a licença ou isentas (art. 4º);
4. As situações de isenção de licença são alargadas, deixando-se de prever situações de dispensa de licença (art. 6º);
5. Ressalvando-se as que exijam consultas externas, **grande parte das situações isentas de licença estão sujeitas ao regime de comunicação prévia**. (n.º 3 art. 6º), existindo assim uma **clara substituição das autorizações por comunicações prévias**, comparando com o anterior diploma;
6. É criada a figura de **obras de escassa relevância urbanística** que dispõem de um regime bastante favorável dado encontrarem-se isentas de licença (art. 6º-A). Esta importante alteração visa regularizar pequenas obras que, usualmente, são feitas;
7. É criada a **figura de gestor de procedimento** a quem compete assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual, acompanhando, nomeadamente, a instrução, o cumprimento de prazos, a prestação de informação e os esclarecimentos aos interessados (art. 8º). Esta figura é, actualmente, utilizada por alguns Municípios tais como por exemplo, a Câmara Municipal do Porto, com o seu “*Gestor de Processo*”;
8. Prevê-se que toda a **tramitação do procedimento** passe a ser **efectuada informaticamente** (Portaria n.º 206-A/2008), devendo iniciar-se através de requerimentos ou comunicação apresentados com recurso a meios electrónicos (art. 8º-A e 9º);
9. Segundo o novo diploma, (nº 3, art. 9º), os pedidos apresentados ao município que respeitam a mais de um tipo de operação urbanística referida no artigo 2º, **obriga à identificação de todas as operações abrangidas, aplicando-se a cada uma o procedimento respectivo**, embora a tramitação e apreciação possam ser conjuntas. Esta disposição legal pode causar situações pouco práticas e objectivamente pouco eficientes, tanto para os municípios, como para os requerentes.
10. Ainda relativamente à apreciação liminar, este novo diploma deixa de prever a rejeição liminar numa primeira abordagem ao pedido apresentado. A nova figura do aperfeiçoamento do pedido impede a rejeição de pedidos manifestamente mal instruídos ou inteligíveis que deveriam, na opinião de muitos especialistas, ser pura e simplesmente rejeitados (nº 2 art. 11º).
11. Irão ainda ser definidos em diploma próprio quais os projectos de engenharia de especialidades e as certificações técnicas que carecem de consulta, aprovação ou de parecer, interno ou externo, bem como os termos em que têm lugar (art.13º);
12. A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido é promovida pelo gestor do procedimento, **sendo a mesma efectuada através da CCDR** (Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional) territorialmente competente, que promove a consulta a todas as outras entidades envolvidas

no processo (art. 13º-A). Desta forma tende-se a ter um único parecer final e não vários pareceres como até aqui;

13. Prevê-se ainda que, nas situações em que há lugar à consulta a entidades externas ao município, pode o interessado solicitar previamente junto dessas entidades, os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos (art. 13º-B);
14. No âmbito do **Pedido de Informação Prévia (PIP)**, as alterações introduzidas dizem respeito às situações em que o PIP incide sobre operações de loteamento ou de obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, possibilitando-se, nestes casos, ao interessado requerer informação específica sobre as áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas. **O seu efeito vinculativo pode ultrapassar um ano de duração**, desde que se mantenham os mesmos pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão inicial favorável (n.º 2 e 3 do art. 17º);
15. Importante novidade é a que respeita ao facto das **declarações de responsabilidade dos autores dos projectos de engenharia de especialidades** que estejam inscritos em associação pública passarem a constituir **garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos**, excluindo a sua apreciação prévia (art.10º e n.º 8 do art. 20º);
16. Nas operações de loteamento, **passam a ser possíveis alterações à respectiva licença, até à conclusão das obras** e não só até ao seu início como estava estabelecido no regime anterior, respeitando-se, de qualquer das formas, os procedimentos de consulta pública (art. 27º);
17. No mecanismo da comunicação prévia para as operações urbanísticas isentas de licença passa a **prever-se o deferimento tácito da comunicação prévia** caso a mesma não seja rejeitada num período de **20 dias após a sua apresentação, ou 60 dias caso exista consulta a entidades externas** (art. 36º-A);
18. Relativamente à utilização de edifícios ou suas fracções a maior alteração prende-se com o facto de se prever a **emissão da autorização de utilização do edifício ou suas fracções independentemente da realização de vistoria prévia**, desde que o respectivo pedido seja instruído com **termo de responsabilidade**, subscrito pelos autores de projecto de obra e do director de fiscalização de obra e o Presidente da Câmara não determinar a realização de vistoria no prazo de dez dias após a entrada do requerimento a solicitar a autorização de utilização (art. 63º e art. 64º). Com efeito, até agora, as licenças de utilização dos edifícios implicavam uma vistoria da Câmara municipal, que deixa agora de ser obrigatória, ou melhor, só nos casos em que o técnico da obra não assuma um termo de responsabilidade é que será necessária uma vistoria. Nestas situações, as autarquias passam a ter um prazo máximo de 15 dias para a realização da fiscalização, dado que, findo esse período, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização, o qual é emitido no prazo de cinco dias e sem a prévia realização de vistoria (art. 65º);

19. Prevê-se ainda que sejam emitidas autorizações de utilização para unidades susceptíveis de utilização **que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal**, o que até aqui não era possível (art. 66º n.º 4);
20. As situações de invalidade dos actos administrativos previstos no RJUE passam a estar sujeitas ao regime da acção administrativa especial e não ao recurso contencioso, embora aquela ainda tenha que ser interposta pelo Ministério Público (art. 69º);
21. O dever de conservação dos prédios que incumbe aos proprietários dos mesmos, **passou a abranger o arranjo estético e não apenas a simples conservação e manutenção da segurança e salubridade** (art. 89º). Igualmente no artigo seguinte (art. 89º - A) é referida a Proibição de Deterioração e consequente contra-ordenação;
22. **O livro de obra** passará também a ter um suporte electrónico, cujas características serão ainda fixadas por portaria (art. 97º);
23. No que diz respeito às sanções, nalgumas contra-ordenações e quando a gravidade da infracção o justifique, passa a poder ser aplicada a **sanção acessória de interdição de exercício de actividade a uma pessoa colectiva**, a qual se estende a outras pessoas colectivas desde que seja constituída pelos mesmos sócios (art. 99º). Verificou-se igualmente um **substancial acréscimo da coima** aplicada em diversas situações (art. 98º). A título de exemplo as falsas declarações do técnico passaram de um mínimo de 250€ para 1500€;
24. Deixa de ser admissível a **denúncia anónima**, de violações de normas do presente diploma (art. 101º-A), seguindo, assim, o princípio da transparência dos actos;
25. Por último, **as notificações e comunicações** dirigidas aos requerentes devem ser efectuadas **preferencialmente por correio electrónico** e a relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projectos de obra e sua execução deve estar disponível para consulta nos sites dos ministérios em causa (art.121º e art. 123º).

2

CONCEITOS URBANÍSTICOS

2.1 EDIFICAÇÃO – ART. 2º ALÍNEA A)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

«Edificação» a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

Edificação é, no sentido amplo, toda a actividade construtiva que tem por objectivo a realização de obra, englobando todo o conjunto de actos que sejam necessários à sua concretização, destinando-se esta a ser utilizada pelo homem, que faça **ocupação do solo, com carácter permanente**, independentemente do conceito e materiais utilizados, como, por exemplo, as construções pré-fabricadas e as amovíveis.

Este conceito está, segundo o nosso entender intimamente ligado ao conceito de obras de construção civil que, segundo definição são “conjuntos erigidos pelo homem, com quaisquer materiais, reunidos e ligados artificialmente ao solo ou a um imóvel com carácter de permanência, com individualidade própria e distinta dos seus elementos”. Podia no entanto estar aqui englobado a questão das estruturas amovíveis e assim de uma vez por todas clarificar este ponto.

2.2 OBRAS DE CONSTRUÇÃO – ART. 2º ALÍNEA B)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

«Obras de construção» as obras de criação de novas edificações;

Toda a actividade de construção de novas edificações, em espaços onde não existiam edificações anteriores (ex: construções antigas demolidas, parcialmente, ou na totalidade). Ou seja, sempre que se edifique numa área onde anteriormente não subsistia nenhuma construção, as obras denominam-se de construção.

2.3 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO SEM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS - ART. 2º ALÍNEA C)

«Obras de reconstrução sem preservação das fachadas» as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.

Este **novo conceito** foi introduzido pelo legislador assumindo assim uma distinção clara, entre as obras de reconstrução com e sem preservação das fachadas. Este tipo de obra (sem preservação) necessita de licenciamento ao abrigo da alínea e) do n.º 2 do art. 4º.



Fig.1 – Obra de reconstrução

2.3.1 VERIFICAÇÃO DA CÉRCEA:

Medida vertical da edificação, a partir da intersecção da fachada de maior dimensão vertical com a linha natural do terreno, medida no ponto médio dessa fachada, até à platibanda ou beirado da construção ou altura da fachada confinante com a via pública de um edifício, medida no ponto médio da fachada, desde a cota do passeio até à linha do beirado ou limite superior da platibanda ou guarda do terraço;

2.3.2 VERIFICAÇÃO DO NÚMERO DE PISOS:

O número de pisos é considerado a partir da cota de soleira, contando os pavimentos desde o nível térreo até ao pavimento do último andar (habitável). Os pavimentos abaixo da cota da soleira, regra geral, são considerados caves, sub-caves, etc.

2.3.3 COTA DE SOLEIRA:

A demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau do pavimento da entrada principal do edifício, que deve ser como tal identificada quando o edifício se situar entre dois arruamentos a diferentes níveis e com entradas por ambos; cota de nível da soleira da entrada principal do edifício ou do corpo do edifício ou parte distinta do edifício, quando dotados de acesso independente a partir do exterior.

2.4 OBRAS DE AMPLIAÇÃO - ART. 2º ALÍNEA D)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

«Obras de ampliação» as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente.

Este tipo de obras é usual por exemplo em moradias unifamiliares, com a “clássica” expansão da edificação principal para o logradouro.



Fig.2 – Obra de ampliação

2.4.1 ÁREA DE PAVIMENTO:

É a área, medida pelo interior dos elementos da envolvente que separam inferiormente o espaço útil do exterior ou de espaços não úteis adjacentes.

2.4.2 ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:

Também designada por A_o , é a área resultante da projecção horizontal da construção sobre o terreno medida pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o plano do solo, medida em m²; incluindo anexos, mas excluindo corpos balançados e caves totalmente enterradas;

2.5 OBRAS DE ALTERAÇÃO - ART. 2º ALÍNEA E)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

«Obras de alteração» as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;

Exemplo deste tipo de obras, são as comuns alterações de fachadas com abertura de novos vãos ou redimensionamento dos mesmos. As alterações estruturais também se englobam neste tipo de trabalhos.



Fig.3 – Obra de alteração de fachada (vãos e caixilharia)

2.6 OBRAS DE CONSERVAÇÃO – ART. 2º ALÍNEA F)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

«Obras de conservação» as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Seguem exemplos de obras de conservação de edifícios:

- As pinturas (desde que se mantenham as mesmas características);

- A remoção dos rebocos e revestimentos de paredes e substituição por novos idênticos;
- A reparação ou substituição das caixilharias dos vãos (desde que respeitem o mesmo formato/desenho, cores, e não alterem a configuração das fachadas);
- A reparação de telhados, desde que mantenham a aplicação do mesmo tipo de materiais e técnicas construtivas, bem como o desenho e forma originais;



Fig.4 – Obras de Conservação interiores

2.7 OBRAS DE DEMOLIÇÃO – ART. 2º AL. G)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

«Obras de demolição» as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;



Fig.5 – Obra de demolição

Este tipo de operação, salvo excepções, carece de licenciamento. Todavia, se houver necessidade de se proceder à demolição parcial de alguns elementos no decurso de uma obra de reconstrução (comunicada ou licenciada), como é obvio esta integra-se no projecto inicial referente à própria reconstrução – independentemente de ser objecto de comunicação prévia ou licenciamento, desde que os elementos construtivos a demolir estejam devidamente assinalados no projecto através da representação gráfica com as cores convencionais (amarelo: a demolir, vermelho: a construir).

2.8 OBRAS DE URBANIZAÇÃO – ART. 2º AL. H)

Conceito inalterado face ao anterior diploma.

*«Obras de urbanização» as obras de **criação e remodelação de infra-estruturas** destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;*



Fig.6 – Obras de urbanização

Não obstante, as operações urbanísticas têm as seguintes vertentes:

1. Se forem efectuadas em área abrangida por operação de loteamento, integra-se no regime da comunicação prévia – alínea d), n.º 1, art. 6º;
2. Se for promovida pela Administração pública está isenta de qualquer licenciamento – art. 7º;

3. Nos demais casos carece de licenciamento - alínea b) n.º 2 do art. 4.º.

2.9 OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO – ART. 2º AL. I)

«Operações de loteamento» as acções que tenham por **objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana** e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;

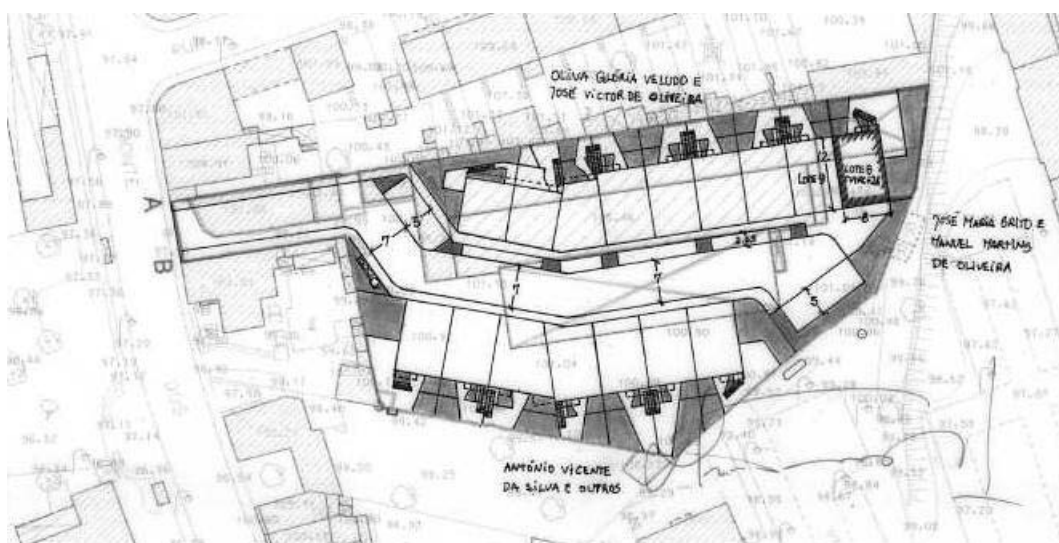


Fig.7 – Operação de loteamento (extracto de planta de localização)

Esta operação carece de licenciamento se efectuada por particulares – art.º 4º n.º 2, alínea a) – exceptuando-se se for realizada pela Administração pública, com as seguintes salvaguardas:

- As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal, depois de submetidas a parecer prévio não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), a qual deve pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da recepção do respectivo pedido.
- As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelo Estado devem ser previamente autorizadas pelo ministro da tutela e pelo ministro responsável pelo ordenamento do território, depois de ouvida a câmara municipal, a qual se deve pronunciar no prazo de 20 dias após a recepção do respectivo pedido.

- As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as necessárias adaptações, excepto no que se refere aos períodos de anúncio e duração da discussão pública que são, respectivamente, de 8 e de 15 dias.

2.10 OPERAÇÕES URBANÍSTICAS – ART. 2º AL. J)

«Operações urbanísticas» as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

2.11 TRABALHOS DE REMODELAÇÃO DE TERRENOS – ART. 2º AL. L)

«Trabalhos de remodelação dos terrenos» as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

2.12 OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA – ART. 2º AL. M)

«Obras de escassa relevância urbanística» as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;



Fig.8 – Obra de escassa relevância urbanística (muro divisório)

A definição deste tipo de obras encontra-se melhor estruturada através do estudo do art. 6º-A, abordado no capítulo 3.2.

2.13 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DAS FACHADAS – ART. 2º AL. N)

«Obras de reconstrução com preservação das fachadas» as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

A classificação de determinada obra neste conceito é de extrema importância, pois no corrente caso encontra-se isenta de licença de construção, sujeitando-se “apenas” ao regime da comunicação prévia – art. 6º, n.º 1, al. c), por força do n.º 3 do mesmo artigo.



Fig.9 – Obra de reconstrução com preservação da fachada

Este conceito não é muito consensual pois permite um aumento da cêrcea, mesmo mantendo a fachada. No nosso entender transpõem-se claramente para obras de alteração ou ampliação, existindo aqui uma sobreposição de conceitos.

2.14 ZONA URBANA CONSOLIDADA – ART. 2º AL. O)

«Zona urbana consolidada» a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infra-estruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

Seguindo o conceito definido no RJUE, podemos considerar, a título de exemplo, que a cidade do Porto é quase na sua totalidade uma zona urbana consolidada.

Não obstante e segundo a interpretação deste Plano Director Municipal do Porto, podemos verificar que a existência de zonas classificadas como consolidadas é relativamente pequena.

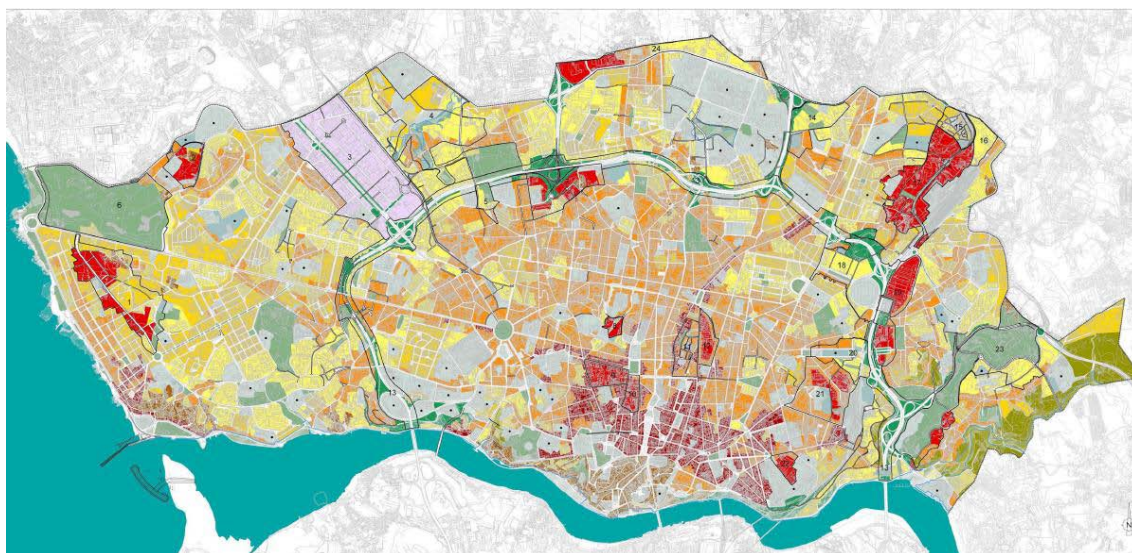


Fig.10 – Planta de Classificação dos Solos do Porto

A planta de Classificação dos Solos do PDM do Porto distingue as seguintes zonas:

- a) Áreas históricas;
- b) **Área de frente urbana contínua consolidada** (a vermelho escuro na planta);
- c) Área de frente urbana contínua em consolidação;
- d) Área de habitação de tipo unifamiliar;
- e) Área de edificação isolada com prevalência de habitação colectiva;
- f) Área de urbanização especial;

- g) Área empresarial do Porto;
- h) Área de equipamento;
- i) Sistemas de circulação e mobilidade;

As áreas de **frente urbana contínua consolidada** previstas no PDM do Porto correspondem às áreas estruturadas em quarteirão, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes. Situam-se essencialmente em quarteirões do século XVIII, XIX ou início do século XX da zona central da cidade.

Desta forma fica a questão, se neste caso particular se adopta a definição estrita do artigo 2º alínea o), ou se remete para o PDM em questão verificando quais as zonas consolidadas?

Segundo a nossa opinião a definição desta área deve ser confirmada unicamente no PDM, evitando assim possíveis diferentes interpretações da supra referida alínea.

Assim sendo evitam-se questões tais como: quem será o responsável pela admissão de que a pretensão se encontra incluída nessa área? Se existirem diferentes interpretações, em limite duas pretensões exactamente iguais podem ter procedimentos administrativos aplicáveis diferentes?

2.15 ANÁLISE CRÍTICA

De facto foram introduzidos novos conceitos urbanísticos, com vista a adoptar o diploma aos novos tipos de operações urbanísticas.

Exceptuando-se os novos conceitos agora introduzidos, os anteriores mantêm-se rigorosamente inalterados continuando assim actuais, e abrangendo, no nosso entender, todo o tipo de operações. Claro está que muitos destes conceitos poderiam estar melhor definidos, ou de forma mais exhaustiva como é o caso da “Zona Urbana Consolidada”, afastando assim as dúvidas que naturalmente surgem na sua aplicação.

Faltam porém algumas definições, que no nosso entender, deveriam ter sido contempladas:

- Equipamento lúdico (al. e, n.º 1, art. 6º-A)
- Zonas industriais e de logística – não estão definidas juridicamente (al. f, art. 7º)
- Empresa públicas (al. f, art. 7º)
- Coordenador de Projecto
- Director Técnico da Obra

- Director de Fiscalização da Obra

Estes 3 últimos conceitos, deveriam estar perfeitamente definidos, pois ao longo do diploma faz-se menção aos mesmos de forma repetida e por vezes inconclusiva. Caso para dizer, quem é quem?

Muito embora entendamos a possibilidade de o autor de projecto e o coordenador dos projectos possa ser o mesmo técnico, parece-nos que a clarificação definitiva desta situação apenas ocorrerá com a publicação dessa definição. O mesmo se aplica aos dois outros, a figura de Director Técnico da Obra e Director de Fiscalização da Obra, tendo neste caso o legislador fundido estes conceitos, o que nos parece desacertado.

3

OBRAS ISENTAS DE LICENCIAMENTO OU DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA

3.1. NOTA INTRODUTÓRIA

De acordo com as alterações introduzidas no RJUE, e face ao estipulado no art.º 6º, n.º 1, estão isentas de licença as obras mencionadas nas alíneas a), b) e i). De forma resumida podemos agrupar as obras que não têm de ser comunicadas nem licenciadas pelas câmaras municipais:

- As obras de escassa relevância urbanística;
- As obras de conservação;
- 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 cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados.

Não obstante as obras consideradas como de escassa relevância urbanística e as de conservação efectuadas em imóveis sujeitos a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública também não se enquadram neste preceito, pois carecem de licenciamento – art. 6º-A, nº 2 e art. 4º, nº 2, última parte da alínea d).

Isto significa que, excluindo as excepções, não carecem da apresentação de projecto de licenciamento na Câmara Municipal, ou mesmo de comunicação prévia.

3.1.1. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

A servidão administrativa constitui um ónus ou encargo imposto sobre uma propriedade e limitadora do exercício do direito da propriedade. A servidão é administrativa quando é imposta por uma disposição legal sobre uma propriedade por razões de utilidade pública. Resultam imediatamente da Lei e do facto de existir um objecto que a Lei considere como dominante sobre os prédios vizinhos. Este estatuto contribui para maximizar a utilidade pública dos bens que a determinam.

As servidões administrativas bem como as restrições de utilidade pública, decorrem da legislação em vigor ou de limitações específicas dos sítios, e constituem limitações e/ou impedimentos a formas específicas do uso do solo.

Estas servidões podem ser facilmente verificadas através da consulta das Plantas de Condicionantes previstas nos Planos Directores Municipais.

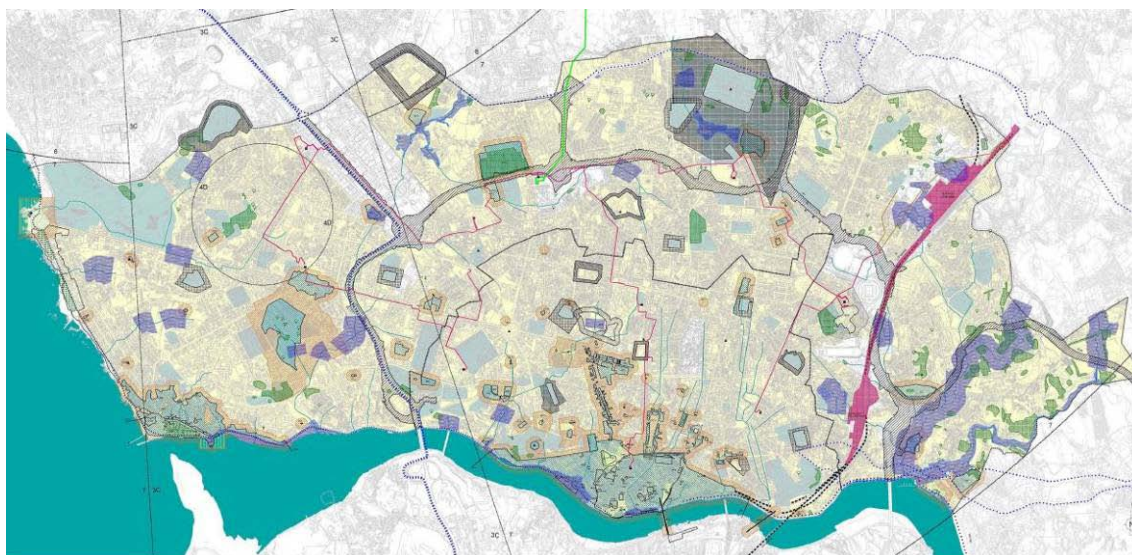


Fig.11 – Planta de Condicionantes do Porto

3.1.2. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

As restrições de utilidade pública usufruem de um regime semelhante ao das servidões administrativas, mas distinguem-se destas por visarem a realização de interesses públicos abstractos, não corporizados na utilidade de um objecto concreto, seja do prédio ou qualquer outro imóvel.

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, decorrem da legislação em vigor ou de limitações específicas dos sítios, e constituem limitações e/ou impedimentos a formas específicas do uso do solo.

3.2 OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA – ART. 6º-A

Este conceito foi talvez um dos mais importantes e que trouxe mais mediatismo a esta Lei com o legislador, a tentar desta forma desburocratizar pequenas obras que como se sabe, eram feitas sem o devido controlo prévio municipal.

De certa forma veio legitimar obras que pela sua natureza, se revelam de “escassa relevância”. Segundo o Artigo 6º-A são obras de escassa relevância urbanística, e como tal, isentas de licença ou comunicação prévia:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com **altura não superior a 2,2m** 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.



Fig.12 – Obra de escassa relevância urbanística

No entanto, tal como referido no n.º 2 do mesmo artigo 6º - A, não se incluem nestas obras, as efectuadas em imóveis classificados de interesse nacional ou interesse público e nas respectivas zonas de protecção.

Utilizando o disposto na alínea g) muitos Municípios, como é o caso do Município do Porto, vem através dos seus Regulamentos municipais isentar ainda outro tipo de obras, “aproveitando”, assim, esta alteração legislativa.

Apresenta-se cópia do artigo 27º do Título B1 do **Código Regulamentar da Câmara Municipal do Porto**, na sua segunda versão, publicada em 20 de Junho de 2008, agora em discussão pública, que estatui o seguinte:

1. *Sem prejuízo das demais que se encontrem legalmente previstas, são consideradas de escassa relevância urbanística, ficando isentas de controlo prévio municipal, segundo o disposto no artigo 6.º-A do RJUE, as seguintes operações urbanísticas:*
 - a) ***Todas as obras de conservação, independentemente de serem promovidas em imóveis classificados ou em vias de classificação ou nas suas respectivas zonas de protecção ou em imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou respectivas zonas de protecção, ou ainda em imóveis integrados em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do cumprimento da legislação especificamente aplicável a cada caso concreto;***
 - b) *Construção de muros de suporte de terras que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes, isto é que não se destinem a exercer funções de suporte relativas a desníveis superiores a 2 metros;*
 - c) ***Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios;***
 - d) *Arranjos de logradouros, tais como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local e não impliquem o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;*
 - e) ***Construção de marquises, desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico ou não prejudiquem a beleza das paisagens;***
 - f) ***Alterações de caixilharia, desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico ou não prejudiquem a beleza das paisagens;***
 - g) ***Instalação de ares condicionados, desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais de***

reconhecido interesse histórico ou artístico ou não prejudiquem a beleza das paisagens;

h) Edificações de equipamentos lúdicos ou de lazer, isto e o conjunto de materiais e estruturas descobertas destinadas a recreação privativa, bem como edificações de quaisquer outras estruturas descobertas, destinadas a utilização privativa e associadas a edificação principal;

i) A demolição das construções descritas nas alíneas anteriores.

Uma das obras cujo Código Regulamentar vem colmatar são as “típicas” alterações de caixilharia tão comuns na cidade do Porto e as marquises.



Fig.13 – Obras de alteração de caixilharia

As obras caracterizadas como de escassa relevância urbanística não se isentam ao cumprimento escrupuloso quer da legislação geral e especial, quer do regulamento municipal vigente, ou de quaisquer planos de ordenamento do território (tal como descrito no n.º 8 do art. 6º).

Ou seja, saliente-se que o facto de estas obras estarem isentas de controlo prévio municipal não dispensa o seu promotor do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3.3 OBRAS DE CONSERVAÇÃO - ART. 6º ALÍNEA A)

As obras de conservação são todas aquelas que se destinam a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente, as obras de restauro, reparação ou limpeza.



Fig.14 – Obras de conservação

Convirá unicamente verificar, nesta situação, **quais as condicionantes a que o imóvel está sujeito** (consultar planta de condicionantes do município em questão), averiguando se não se enquadra na alínea d) do n.º 2 do art. 4º (**sujeito a licença**).

As obras de conservação começam a assumir um papel notório no sector particular da construção civil em Portugal. Esta situação prende-se com o facto de o parque habitacional português ter atingido cerca de 5 519 654 alojamentos habitacionais clássicos (dados 2006 fonte INE), e existir um claro abrandamento de construção de novos empreendimentos destinados a habitação.

Denota-se portanto desta forma, que com um claro decréscimo de construção de novas edificações, inversamente começa a existir um ligeiro aumento de obras de conservação/reabilitação do parque habitacional existente.

Exemplo prático disso é a SRU (Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana) da CMP, que tem procurado através de incentivos fiscais e económicos reabilitar quarteirões designados “estratégicos” da baixa portuense para, assim, dotar os edifícios de melhores condições de habitabilidade.

3.4 OBRAS DE ALTERAÇÃO NO INTERIOR DE EDIFÍCIOS

Uma das diferenças do actual para o anterior diploma, é que as obras interiores tinham de ser enquadradas na figura de “comunicação prévia”. Ou seja, era necessário dirigir um requerimento à respectiva Câmara Municipal para, por exemplo, alterar a configuração de uma parede divisória no interior de uma fracção. Caso “não se visse inconveniente na pretensão” a obra poderia ser efectuada.



Fig.15 – Obras de alteração interior

Desta forma o actual diploma, é mais complacente, ao permitir que no interior dos edifícios possam ser executadas algumas “obras de alteração” sem a necessidade de comunicação prévia ou licenciamento. Todavia, no novo diploma encontram-se isentas de licença ou comunicação prévia – art. 6º, al. b), desde que:

- Não impliquem modificações na estabilidade estrutural (não sejam também paredes estruturais/resistentes);
- Não se trate de edifício classificado ou em vias de o ser, bem como os situados em zonas de protecção de imóveis classificados, ou integrados em conjuntos ou sítios classificados, em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

3.5 DESTAQUE DE PARCELA – ART. 6º N.º 4 A 10

Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano, desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, estes actos estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições: na parcela destacada só seja construído um edifício que se destine, exclusivamente, a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos e, na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projecto 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 respectiva.

Neste último caso, não é permitido efectuar na área correspondente ao prédio originário novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de 10 anos contados da data do destaque anterior. O condicionamento da construção bem como o ónus do não fraccionamento devem ser inscritos no

registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sendo que não pode ser licenciada qualquer obra de construção nessas parcelas.

O comprovativo deste destaque é realizado simplesmente por uma certidão emitida pela Câmara Municipal probatória da verificação dos requisitos do destaque, tal como se verifica no disposto no n.º 9 do art. 6º.

3.6. ANÁLISE CRÍTICA

Dado a magnitude das alterações introduzidas neste tipo de operações urbanísticas (obras isentas), é do nosso entender que este será um dos conceitos que trará mais problemas na sua correcta aplicação.

Senão vejamos, alguns dos propósitos (e simultaneamente incongruências) das obras isentas:

- As obras de conservação, que à partida deveriam ser consideradas isentas, em certas situações necessitam de licença, como será abordado no Capítulo 5.
- As obras interiores deixam de estar sujeitas a comunicação prévia, estando isentas. Ou seja, permite-se aqui uma liberdade quase total, limitando apenas a estabilidade estrutural. Não se faz qualquer tipo de menção a possíveis alterações de redes de instalações técnicas no interior dos edifícios.

O controle deste tipo de operações será sempre realizado “in loco”, ou seja, em obra e por equipas de Fiscalização Municipais. Se anteriormente existia uma necessidade de comunicação dos trabalhos a realizar aos municípios, esta comunicação por parte do interessado actualmente resigna-se simplesmente à comunicação do início dos trabalhos, como veremos mais adiante.

4

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

4.1. OBRAS SUJEITAS AO REGIME DE COMUNICAÇÃO

Ficam isentas de licença mas sujeitas ao regime de comunicação prévia as seguintes obras – art. 6º, alíneas c) a h):

- c) *As obras de **reconstrução com preservação das fachadas**;*
- d) *As **obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento**;*
- e) *As **obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento** ou plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;*
- f) *As **obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada** que respeitem os planos municipais 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;*
- g) *A edificação de **piscinas** associadas a edificação principal;*
- h) *As 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;*

Esta última alínea h) não faz sentido e afigura-se, no nosso entender, como **uma “gralha” deste diploma** visto que as autorizações de utilização bem como as suas alterações, estão previstas no art. 4º, n.º 4, sem margem para incertezas.



Fig.14 – Obra sujeita a comunicação prévia (piscina)

4.2. A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Nos termos do art. 35º do RJUE, a comunicação prévia deve ser dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhada (de acordo com o art. 9º, nº 4 do RJUE) por elementos instrutórios (Portaria 232/2008), de termo de responsabilidade dos autores dos projectos, em que estes declaram que foram cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis e do coordenador dos projectos.

Ao abrigo do art. 36º do RJUE, no prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos, o Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos vereadores, deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, as constantes de plano municipal de ordenamento do território (PDM), ou as normas técnicas de construção em vigor, ou viola os termos de informação prévia existente. Este prazo passará a ser de 60 dias quando tenham de ser consultadas entidades externas (ex: IGESPAR).

Decorrido este prazo sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, é disponibilizada no sistema informático, conforme dispõe o art. 36º-A, do RJUE (Portaria nº 216-A/2008) a informação de que a comunicação não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão. Assim, em harmonia com o nº 2 do art. 36º-A do RJUE, se a comunicação prévia não for rejeitada, o interessado pode iniciar as obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

Nestes termos, o Director Técnico de Obra deverá assegurar-se que os seguintes documentos se encontrem presentes no local da obra:

- Recibo da apresentação da comunicação – entrada dos projectos (emitido por via electrónica – art. 9º, nº 6);
- Comprovativo da sua admissão (art. 36º-A, nº 1 e 74º, nº 2);
- Recibo do pagamento das taxas devidas;
- Livro de Obra (devidamente preenchido com os registos consignados pelo Director Técnico da Obra, com a data de início dos trabalhos e todos os factos relevantes: paragens, suspensão e alterações efectuadas ao projecto comunicado, devendo as folhas estar devidamente carimbadas pela Câmara Municipal);
- Projecto da obra (arquitectura e especialidades de engenharia). Apesar das alterações a introduzir, o RJUE é omissivo quanto à sua apresentação. Espera-se, assim, que este facto esteja clarificado em futuras portarias, ou seja, de que forma deverá estar representado;
- Aviso a publicitar a comunicação prévia – segundo modelo já aprovado pela Portaria nº 216-F/2008, colocado no prazo de 10 dias a contar da apresentação da comunicação, de forma bem visível da via pública. No caso das obras já se encontrarem em curso, deve o requerente da comunicação prévia fixar numa placa em material imperecível o nome do Director Técnico da obra e do autor do projecto de arquitectura (art. 61º);
- O prazo de execução é fixado pelo autor do projecto através da sua calendarização. (art. 58º, nº 1 do RJUE);
- Alvará de empreiteiro ou construtor (emitido pelo INCI) este documento titula o empreiteiro e/ou construtor para o exercício da actividade de construção, mediante a sua classificação nas diversas classes e subcategorias.

4.3. ANÁLISE CRÍTICA

Os elementos instrutórios são no caso da comunicação prévia, incoerentes com o pedido, pois por exemplo o requerente é forçado a apresentar logo de início: *Termos de responsabilidade assinados pelo director de fiscalização de obra e pelo director de obra; Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I. P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar, a verificar através da consulta do portal do InCI, I. P., pela entidade licenciadora, no prazo previsto para a rejeição da comunicação prévia.*

Ou seja, antes de o pedido ser aceite ou praticado o acto final, o requerente tem de entregar todas as especialidades e documentos que antes eram exigidos para a emissão de alvará. Não nos parece que este tipo de procedimento seja o mais correcto, pois exige ao requerente a entrega de elementos

relativos à execução de uma operação urbanística que não sabe ainda se será aceite nas condições propostas.

Uma forma de contornar o disposto poderá ser a entrega de um Pedido de Informação Prévia (PIP), previamente à entrega da Comunicação Prévia (CP). Desta forma o requerente obtém uma maior garantia de que a operação urbanística que é objecto da CP será aprovada, já que o município, caso o parecer seja favorável, fica vinculado a essa pretensão no âmbito do PIP.

A nova versão da comunicação prévia, ao contrário da anterior, constitui um verdadeiro acto administrativo, pois existe uma “decisão final”, o que acaba por representar no fundo a antiga figura de Autorização. Será caso para dizer, se foi uma mudança verdadeira de procedimento ou apenas uma mudança de designação?

5

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS SUJEITAS A LICENÇA ADMINISTRATIVA

5.1 GENERALIDADES

O licenciamento de obras é o procedimento administrativo com prazos definidos no art. 23º, que tem por fim a manifestação de vontade da Câmara Municipal que é titulado por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença (artigo 74º) ou consubstanciada pela deliberação final de deferimento do pedido (artigo 26º) através do qual se permite a realização de determinadas operações urbanísticas.

As operações urbanísticas que necessitam de licenciamento estão enunciadas no art. 4º - Licença, que se transcreve:

1 — A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença, nos termos e com as excepções constantes da presente secção.

2 — Estão sujeitas a licença administrativa:

a) As operações de loteamento;

*b) As **obras de urbanização** e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento;*

*c) As **obras de construção, de alteração e de ampliação** em área não abrangida por operação de loteamento;*

*d) As 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, ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

e) As obras de reconstrução sem preservação das fachadas;

*f) As obras de **demolição das edificações** que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;*

g) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas de licença, nos termos do presente diploma.

3 — A sujeição a licenciamento dos actos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação *depende da vontade dos proprietários.*

4 — Está sujeita a *autorização a utilização dos edifícios ou suas fracções, bem como as alterações da utilização dos mesmos.*

5.2 ANÁLISE CRÍTICA

As obras de conservação deveriam ser consideradas isentas pois limitam-se a “*manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção*”. Porém este novo diploma (**ao contrário do anterior**) vem através do art. 4º, n.º 2 al. d), ressaltar que estas se situarem em “...*zonas de protecção de imóveis classificados, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados, ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública*” estão sujeitas a licença.

Ou seja, remetendo para um caso que consideramos caricato: se possuir por exemplo uma moradia que se situa numa zona abrangida por um corredor aéreo (servidão administrativa) e quiser simplesmente pintar a cozinha, terá de pedir um licenciamento (que irá ter um parecer da ANA). Não faz qualquer sentido, mas é o que está previsto...

Tal como no anterior diploma a figura de autorização encontra-se englobada nas operações sujeitas a licença, e bem no nosso entender, sendo que nesta versão encontramos somente a figura de autorização de utilização (art. 4º, nº 4).

Também, no que se refere às alterações de loteamentos (art. 48º-A), não se entende como se irá conseguir demonstrar “*a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes*”.

Segundo o art. 13º, nº 6, se as entidades não se pronunciarem no prazo previsto, o parecer será sempre favorável e o procedimento deverá continuar. Porém se o mesmo chegar fora de prazo, e com parecer negativo, o processo deverá então ser indeferido, não com base no parecer mas sim com o normativo violado. Isto não nos parece ser de modo algum correcto.

Comparativamente, com o anterior diploma, foi revogado o n.º 2, do art. 18º, e o art. 19º. Desta forma fica a questão da contagem do prazo para as consultas externas por definir.

6

FASE DE EXECUÇÃO

6.1. PROCEDIMENTOS ANTES DA EXECUÇÃO - ART. 80º

Finalizada a apreciação e aprovação do projecto de arquitectura e demais especialidades de engenharia (apenas para as operações urbanísticas licenciáveis ou sujeitas a comunicação prévia), após deferido o pedido de licenciamento (apenas para as operações urbanísticas licenciáveis - art. 26º do RJUE), o interessado tem um ano para requerer a emissão do respectivo alvará (apenas para as operações urbanísticas licenciáveis - art. 76º, nº1 do RJUE), pelo que as obras apenas podem ser executadas mediante a emissão deste documento, salvaguardando-se o regime do deferimento tácito, (art. 111º, al. a), 112º e 113º), devendo o promotor da obra informar a Câmara Municipal, até 5 dias antes do início dos trabalhos, dessa intenção, comunicando ao abrigo do art. 80º-A, nº 1, também a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos (a empresa de construção civil a quem for adjudicada a obra).

Também no prazo de 60 dias, nos termos do art. 80º, nº 4 do RJUE, a contar do início dos trabalhos, o promotor da obra deve apresentar na Câmara Municipal cópia do projecto de execução de arquitectura e de engenharia das especialidades nos seguintes casos:

- Obras de construção, alteração e ampliação em área não abrangida por operação de loteamento (art. 4º, nº 2, al. c));
- Reconstrução, ampliação, alteração, conservação, demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação; em zona de protecção de imóveis classificados ou integrados em conjuntos ou sítios classificados; em área sujeita a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública (art. 4º, nº 2, al. d));
- Obras de reconstrução, sem preservação das fachadas (art. 4º, nº 2, al. c)).

De referir mais uma vez uma “gralha” do diploma, que no n.º 2, do art. 80º, remete para o n.º 3 do art. 36º-A (não existe), quando deveria remeter para o n.º 2 do art. 36º-A.

Convirá realçar que a comunicação do início dos trabalhos deverá sempre ser realizada até 5 dias antes, sob pena de contra-ordenação punível com coima. Esta comunicação aplica-se não só às obras sujeitas a controlo prévio, mas também às **obras isentas de licença**.

6.2. DEMOLIÇÃO, ESCAVAÇÃO E CONTENÇÃO PERIFÉRICA - ART. 81º

Independentemente da emissão do alvará de licença, o promotor da operação urbanística pode, sempre que exista informação prévia favorável, proceder à execução dos trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica, nos seguintes casos (art. 81º).

*1 — Quando o **procedimento de licenciamento** haja sido **precedido de informação prévia favorável** que vincule a câmara municipal, pode o presidente da câmara municipal, **a pedido do interessado, permitir a execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica até à profundidade do piso de menor cota**, logo após o saneamento referido no artigo 11.º, desde que seja prestada caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos.*

2 — Nas obras sujeitas a licença nos termos do presente diploma, a decisão referida no número anterior pode ser proferida em qualquer momento após a aprovação do projecto de arquitectura.

*3 — Para os efeitos dos números anteriores, o requerente deve apresentar, consoante os casos, **o plano de demolições, o projecto de estabilidade ou o projecto de escavação e contenção periférica** até à data da apresentação do pedido referido no mesmo número.*

4 — O presidente da câmara decide sobre o pedido previsto no n.º 1 no prazo de 15 dias a contar da data da sua apresentação.

*5 — **É título bastante para a execução dos trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica a notificação do deferimento do respectivo pedido**, que o requerente, a partir do início da execução dos trabalhos por ela abrangidos, deverá guardar no local da obra.*



Fig.17 – Obra de escavação e contenção periférica

Este tipo de obras por vezes, dado à sua especificidade, demonstram ter um “peso” considerável na calendarização de uma obra, pelo que é sempre importante a possibilidade de poder antecipar este tipo de trabalhos.

6.3. ALTERAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS – ART. 83º

O artigo n. 83º do RJUE é de **extrema importância** e, por vezes, negligenciado pelo Director Técnico da obra. Várias vezes são realizadas alterações em obra; algumas por mau planeamento da mesma, outras por situações imprevisíveis.

Transcreve-se assim o artigo:

1 — Podem ser realizadas em obra alterações ao projecto, mediante comunicação prévia nos termos previstos no artigo 35.º, desde que essa comunicação seja efectuada com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da apresentação do requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º (pedido de autorização de utilização de edifícios ou suas fracções).

2 — Podem ser efectuadas sem dependência de comunicação prévia à câmara municipal as alterações em obras que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a prévio licenciamento.

3 — As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos artigos 27.º ou 35.º, consoante os casos. (respectivamente, as alterações dos termos e condições das licenças; ou os termos instrutórios a que deve obedecer a comunicação prévia a dirigir ao presidente da câmara).

4 — Nas situações previstas nos números anteriores apenas são apresentados os elementos instrutórios que sofreram alterações.

Assim, tal como na anterior legislação, existe alguma complacência na execução das obras projectadas. Por iniciativa do director técnico da obra e/ou do autor do projecto, no decurso das obras podem ser introduzidas alterações ao projecto inicial. Em função das características das alterações, devem ser tomados os seguintes procedimentos por parte do requerente.

Caso as alterações ao projecto licenciado ou comunicado se enquadrem no nº 3 do presente artigo deverá o requerente apresentar, **previamente**, um projecto de alterações, (instruído com as peças que sofreram alterações), sob pena de incorrer na prática de uma contra-ordenação punível pelo art. 98º, nº 1, alínea b), pela realização de operação urbanística em desconformidade com o projecto, além da obra em si poder vir a ser **embargada**, nos termos do art. 102º, nº 1, alínea b);

Nos restantes casos, (obras de escassa relevância urbanística – mencionadas no capítulo 3 deste trabalho) não há necessidade de apresentar qualquer tipo de projecto (de alterações/comunicação prévia), restando apenas apresentar as alterações em telas finais.

Caso se verifique qualquer desconformidade das obras em relação ao projecto comunicado e/ou licenciado, o director técnico da obra deverá exarar no livro de obra a correspondente anotação da alteração.

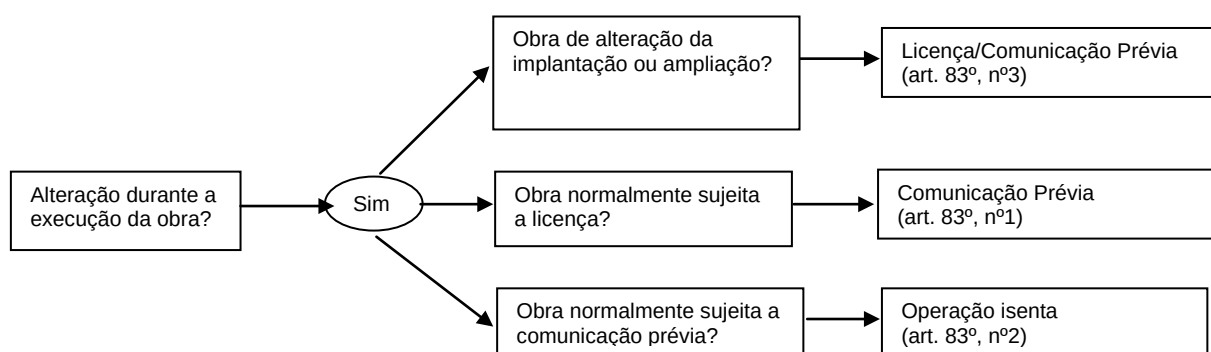


Fig. 18 – Diagrama de interpretação do art. 83º

6.4. LIMPEZA DA ÁREA E REPARAÇÃO DE ESTRAGOS – ART. 86º

N.º 1 — Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas.

A remoção dos resíduos sólidos provenientes da actividade da construção está geralmente prevista nos regulamentos municipais. No caso do município do Porto está no Código Regulamentar, na parte de Resíduos de construção e demolição, Capítulo V, Parte C – Ambiente.

6.5. OBRAS INACABADAS – ART. 88º

Este artigo mantém-se praticamente inalterado, com a excepção de incluir agora as obras precedidas de comunicação prévia. Por esta razão é também acrescentado o n.º 4.

1 — Quando as obras já tenham atingido um **estado avançado de execução** mas a **licença ou a admissão de comunicação prévia haja caducado**, pode ser requerida a **concessão de licença especial** para a sua conclusão ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito.

2 — A concessão da licença especial e a apresentação da comunicação prévia referida no número anterior segue o **procedimento previsto nos artigos 27.º ou 35.º**, (respectivamente, as alterações dos termos e condições das licenças; ou os termos instrutórios a que deve obedecer a comunicação prévia a dirigir ao presidente da câmara) consoante o caso, aplicando-se o disposto no artigo 60.º (edificações existentes, construídas ao abrigo do direito anterior)

3 — Podem ser concedidas as licenças ou admitidas as comunicações previstas no n.º 1 ou apresentadas comunicações prévias **quando a câmara municipal reconheça o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma**, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

4 — No caso de comunicação prévia, o reconhecimento do interesse na conclusão da obra tem lugar através da não rejeição pela câmara municipal da comunicação, por referência aos fundamentos do número anterior, dentro do prazo fixado no n.º 1 do artigo 36.º

6.6. DEVER DE CONSERVAÇÃO – ART. 89º

Este artigo, é infelizmente inúmeras vezes descurado, e apresenta-se agora com uma ligeira alteração:

1 — As edificações devem ser objecto de obras de conservação **pelo menos uma vez em cada período de oito anos**, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, **a câmara municipal pode** a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, **determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.**

8 — **A câmara municipal pode**, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, **ordenar a demolição total ou parcial das construções** que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 — Os actos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário.

O dever da conservação das edificações continua praticamente igual, com uma pequena diferença que julgamos ser interessante, a introdução do conceito de **“arranjo estético”**. O legislador, bem segundo a nossa opinião, introduz também a questão estética nas obras de conservação necessárias. Anteriormente só era necessário em casos de falta de segurança ou salubridade.



Fig.19 – Obras de conservação impostas pela DMSS

6.7. PROIBIÇÃO DE DETERIORAÇÃO – ART. 89.º-A

1 - O proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

2 - Presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário do disposto no número anterior nas seguintes situações:

a) Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos;

b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo atente que tal falta resulta de actuação humana.

3 - A proibição constante do n.º 1 é aplicável, além do proprietário, a qualquer pessoa singular ou colectiva.

Trata-se de uma nova norma introduzida na actual legislação. Devido à grande quantidade de edifícios nestas circunstâncias, espera-se que a recuperação destes edifícios seja uma realidade, face à grande relevância que os edifícios degradados/obras inacabadas têm na qualidade de vida e valorização urbana.



Fig.20 – Imóvel em fase avançada de degradação

A violação desta norma corresponde à prática de uma contra-ordenação punível nos termos do art. 98º, nº 1, al. t) e nº 4, do RJUE.

O legislador, face à importância do facto optou, excepcionalmente, no nº 2 deste artigo, por definir duas situações em que se presume existir, até prova em contrário, violação pelo proprietário do disposto no supracitado nº 1.

Desta forma, competirá ao proprietário apresentar tal prova que contrarie a presunção ou violação. De referir que caso o proprietário não execute as obras propostas, as mesmas poderão ser realizadas, recorrendo à posse administrativa.

7

FISCALIZAÇÃO

A fiscalização de obras particulares é da competência das Câmaras Municipais. Quanto ao RJUE, esta questão encontra-se prevista na Secção V, do Capítulo III.

7.1. ÂMBITO – ART. 93º

Mantém-se inalterado, com a excepção da introdução das operações precedidas de comunicação prévia e as isentas de controlo.

*1 - A realização **de quaisquer operações urbanísticas** está sujeita a **fiscalização administrativa**, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, admissão de comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de controlo prévio.*

*2 - A **fiscalização administrativa** destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.*

Vem assim assegurar, e bem no nosso entender, que as obras mesmo isentas de controlo prévio, **podem e devem** ser fiscalizadas com vista a fazer cumprir o n.º 2 do mesmo artigo.

7.2. COMPETÊNCIAS – ART. 94º

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

2 - Os actos praticados pelo presidente da câmara municipal no exercício dos poderes de fiscalização previstos no presente diploma e que envolvam um juízo de legalidade de actos praticados pela câmara municipal respectiva ou que suspendam ou ponham termo à sua eficácia podem ser por esta revogados ou suspensos.

3 - No exercício da actividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal é **auxiliado por funcionários municipais com formação adequada**, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

4 - O presidente da câmara municipal pode ainda **solicitar colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais**.

5 - A câmara municipal pode contratar com **empresas privadas habilitadas** a efectuar fiscalização de obras a realização das inspecções a que se refere o artigo seguinte, bem como as vistorias referidas no artigo 64.º.

6 - A celebração dos contratos referidos no número anterior depende da observância das regras constantes de decreto regulamentar, de onde constam o âmbito das obrigações a assumir pelas empresas, o respectivo regime da responsabilidade e as garantias a prestar.

A competência prevista neste artigo continua inalterada, face ao anterior regime. Falta no nosso ponto de vista unicamente referir o tipo de “*formação adequada*” que deverá ser imposto aos funcionários municipais.

Num regime que relega muitas responsabilidades para os particulares e técnicos da operação urbanística, é necessário, e fundamental que os factos constatados pela fiscalização municipal sejam verdadeiros e correctos. Não sejam errados, fruto de uma má apreciação por falta de “*formação adequada*”, com todos os efeitos nefastos que daí podem decorrer.

7.3. INSPECÇÕES – ART. 95º

Permanece igual ao anterior diploma.

1 - Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras ou as empresas privadas a que se refere o n.º 5 do artigo anterior **podem realizar inspecções aos locais onde se desenvolvam actividades sujeitas a fiscalização nos termos do presente diploma**, sem dependência de prévia notificação.

2 - O disposto no número anterior **não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.**

3 - O mandado previsto no número anterior é concedido pelo juiz da comarca respectiva a pedido do presidente da câmara municipal e segue os termos do procedimento cautelar comum.

7.4. VISTORIAS – ART. 96º

1 - Para além dos casos especialmente previstos no presente diploma, o presidente da câmara municipal pode **ordenar a realização de vistorias aos imóveis em que estejam a ser executadas operações urbanísticas** quando o exercício dos poderes de fiscalização dependa da prova de factos que, pela sua natureza ou especial complexidade, impliquem uma apreciação valorativa de carácter pericial.

2 - As vistorias ordenadas nos termos do número anterior regem-se pelo disposto no artigo 90.º e as suas conclusões são obrigatoriamente seguidas na decisão a que respeita.

7.5. LIVRO DE OBRA – ART. 97º

Mantém-se igual, destaca-se somente com a introdução do livro de obra electrónico.

1 - Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas ou objecto de comunicação prévia devem ser registados pelo respectivo **director técnico** no livro de obra, **a conservar no local da sua realização** para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras.

2 - **São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respectivas datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projecto licenciado ou comunicado.**

3 — O modelo e demais registos a inscrever no livro de obra são definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas obras públicas e pelo

*ordenamento do território, a qual fixa igualmente as características do **livro de obra electrónico**.*

A Portaria que irá fixar as características do livro de obra electrónico ainda não foi publicada. Deste modo remete-se para a anterior Portaria nº 1109/2001.

O livro de obra destina-se a fornecer à fiscalização uma síntese de todos os trabalhos efectuados no decurso da obra, alterações que se tenham realizado, períodos de paragem ou suspensão da obra, etc.

No seu “Termo de Abertura”, elaborada pelo dono da obra, habitualmente a 1ª folha do livro, devem ser inscritos os seguintes elementos:

- A identificação do titular da licença ou da comunicação prévia;
- O nome do Director Técnico da obra e os autores do projecto;
- O nome do empreiteiro e correspondente certificado de classificação (alvará de construtor do INCI);
- O representante permanente na obra;
- A identificação do prédio (localização e registo predial);
- Qual o tipo de operação urbanística (obras de ampliação, de alteração, construção, etc.);
- O número e data de emissão do alvará de licença/comunicação prévia e o seu prazo para conclusão das obras.

A falta de livro de obra no local onde estas decorrem, ou a falta de registo do estado de execução da obra, constituem contra-ordenação, sancionadas nos termos do artº 98º, nº 1, alíneas, l) e m), respectivamente, sendo que a primeira contra-ordenação é imputável directamente ao dono de obra e a segunda, é sempre imputada ao **director técnico da obra**.

Em suma, parece-nos que neste novo conceito de *livro de obra electrónico* o legislador, é demasiado optimista. Optimista, porque se por um lado a introdução das novas tecnologias no procedimento administrativo pode trazer vantagens, não nos parece que neste caso em particular se aplique.

7.6. ANÁLISE CRÍTICA

Um dos parâmetros que fica bem patente na leitura deste diploma, é que com a desburocratização dos procedimentos, e com a diminuição do controlo prévio, este controlo terá de ser feito “in loco”, ou seja em obra, por meio de uma acção de fiscalização. O art. 80º-A, vem atestar isso com a introdução da obrigatoriedade da comunicação do início dos trabalhos, oferecendo um meio para a fiscalização verificar alguma desconformidade.

A fiscalização municipal irá, assim, actuar de forma preponderante nas operações urbanísticas com especial incidência nas denominadas operações isentas, para assegurar de facto essa “isenção”.

Dada esta inegável importância do papel da fiscalização, somos da opinião que o legislador podia e devia ter previsto procedimentos mais expeditos, mantendo-se este campo praticamente igual ao anterior diploma.

8

SANÇÕES

8.1. CONTRA-ORDENAÇÕES – ART. 98º

Neste artigo podemos encontrar a descrição das contra-ordenações e as respectivas coimas aplicadas a cada caso. Exceptuando algumas alterações, permanece quase idêntico ao anterior diploma.

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contra-ordenação:

*a) A realização de quaisquer operações urbanísticas **sujeitas a prévio licenciamento sem o respectivo alvará de licenciamento**, excepto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113.º;*

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento ou da admissão da comunicação prévia;

c) A execução de trabalhos em violação do disposto no n.º 2 do artigo 80.º -A;

*d) A **ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem autorização de utilização** ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará ou na admissão de comunicação prévia, salvo se estes não tiverem sido emitidos no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;*

*e) As **falsas declarações dos autores e coordenador de projectos** no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;*

*f) As **falsas declarações no termo de responsabilidade do director técnico da obra e do director de fiscalização de obra** ou de outros técnicos relativamente:*

- i) À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e comunicação prévia admitida;*
- ii) À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;*
- g) A **subscrição de projecto** da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;*
- h) O **prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado**;*
- i) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de licenciamento ou autorização, do aviso que publicita o pedido de licenciamento ou autorização;*
- j) A não manutenção de forma visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará ou a admissão da comunicação prévia;*
- l) A **falta do livro de obra** no local onde se realizam as obras;*
- m) A **falta dos registos** do estado de execução das obras no **livro de obra**;*
- n) A **não remoção dos entulhos** e demais detritos resultantes da obra nos termos do artigo 86.º;*
- o) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente, do autor de projecto ou director de fiscalização de obra, bem como do titular de alvará de licença ou apresentante da comunicação prévia;*
- p) A ausência do número de alvará de loteamento ou a admissão da comunicação prévia nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas nele construídos;*
- q) A não comunicação à câmara municipal dos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou a divisão de prédios rústicos no prazo de 20 dias a contar da data de celebração;*
- r) A realização de operações urbanísticas sujeitas a **comunicação prévia** sem que esta haja sido efectuada e admitida;*
- s) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos n.os 2 e 3 do artigo 89.º nos prazos fixados para o efeito;*
- t) A **deterioração dolosa da edificação** pelo proprietário ou por terceiro ou a violação grave do dever de conservação.*

2 - A contra -ordenação prevista nas alíneas a) e r) do número anterior é punível com coima graduada de € 500 até ao máximo de € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 até € 450000, no caso de pessoa colectiva.

3- A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de € 1500 até ao máximo de € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 3000 até € 450 000, no caso de pessoa colectiva.

4 - A contra -ordenação prevista nas alíneas c), d), s) e t) do n.º 1 é punível com coima graduada de € 500 até ao máximo de € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 até € 250 000, no caso de pessoa colectiva.

5 -As contra -ordenações previstas nas alíneas e) a h) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de € 1500 até ao máximo de € 200 000.

6 -As contra -ordenações previstas nas alíneas i) a n) e p) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de € 250 até ao máximo de € 50 000, no caso de pessoa singular, e de € 1000 até € 100 000, no caso de pessoa colectiva.

7 - A contra -ordenação prevista nas alíneas o) e q) do n.º 1 é punível com coima graduada de €100 até ao máximo de € 2500, no caso de pessoa singular, e de € 500 até € 10 000, no caso de pessoa colectiva.

8 - Quando as contra-ordenações referidas no n.º 1 sejam praticadas em relação a operações urbanísticas que **hajam sido objecto de comunicação prévia** nos termos do presente diploma, os montantes máximos das coimas referidos nos n.os 3 a 5 anteriores são **agravados** em € 50 000 e os das coimas referidas nos nº 6 e 7 em € 25 000.

9 - A tentativa e a negligência são puníveis.

10 - A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

11 - O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Neste capítulo, destacamos o nº 8 que, a nosso ver, materializa a ideia que já existia anteriormente: o **procedimento dependente de comunicação prévia** pretendendo ser mais expedito, exige uma maior responsabilidade ao respectivo interessado, manifestando-se num **agravamento concreto do montante máximo da coima aplicável**.

Destaca-se também que passa a existir uma distinção entre os **mínimos das coimas aplicadas** entre pessoas singulares e colectivas. No anterior diploma esta distinção era unicamente aplicada aos montantes das coimas máximas.

De realçar igualmente o n.º 5, com um acréscimo substancial da coima por falsas declarações (6 vezes superior comparativamente com o anterior diploma).

Segue um quadro exemplificativo das coimas a aplicar, nas diversas situações:

Quadro 1 – Coimas aplicadas

Contra-Ordenação	Coima			
	Mínimo		Máximo	
	Pessoa singular	Pessoa colectiva	Pessoa singular	Pessoa colectiva
Art. 98.º n.º 1 a)	500,00 €	1.500,00 €	200.000,00 €	450.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 b)*	1.500,00 €	3.000,00 €	200.000,00 €	450.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 c)	500,00 €	1.500,00 €	100.000,00 €	250.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 d)	500,00 €	1.500,00 €	100.000,00 €	250.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 e)*	1.500,00 €	1.500,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 f)*	1.500,00 €	1.500,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 g)*	1.500,00 €	1.500,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 h)*	1.500,00 €	1.500,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 i)**	250,00 €	1.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 j)**	250,00 €	1.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 l)**	250,00 €	1.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 m)**	250,00 €	1.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 n)**	250,00 €	1.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 o)**	100,00 €	500,00 €	2.500,00 €	10.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 p)	250,00 €	1.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 q)**	100,00 €	500,00 €	2.500,00 €	10.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 r)	500,00 €	1.500,00 €	200.000,00 €	450.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 s)	500,00 €	1.500,00 €	100.000,00 €	250.000,00 €
Art. 98.º n.º 1 t)	500,00 €	1.500,00 €	100.000,00 €	250.000,00 €
1ª Observação: As alíneas contempladas com *, objecto de comunicação prévia, são agravadas em 50,000€				
2ª Observação: As alíneas contempladas com **, objecto de comunicação prévia, são agravadas em 25,000€				

Verificamos assim que a principal diferença para o anterior diploma é o aumento do valor das coimas aplicadas, e que as mesmas encontram-se em Euros (€), ao contrário do anterior que ainda mantinha os montantes em Escudos.

8.2. SANÇÕES ACESSÓRIAS – ART. 99º

A generalidade deste artigo mantém-se igual, com a diferença o n.º 4 que foi acrescentado, estendendo as sanções no caso de pessoas colectivas a todos os sócios.

1 - As contra -ordenações previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infracção o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:

a) A apreensão dos objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infracção;

b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;

c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 - As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a industriais de construção civil, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.

*3 - As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo anterior aos autores dos projectos, **responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 63.º são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.***

*4 - A interdição de exercício de actividade prevista na alínea b) do n.º 1, quando aplicada a pessoa colectiva, **estende -se a outras pessoas colectivas constituídas pelos mesmos sócios.***

8.3. RESPONSABILIDADE CRIMINAL – ART. 100º

Este artigo mantém-se rigorosamente igual.

*1 - O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente diploma constitui crime de desobediência, nos termos do **artigo 348.º do Código Penal.***

*2 - As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 98.º **nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal.***

Destaca-se daqui que, por exemplo o desrespeito da ordem de embargo, constitui **crime de desobediência**. As falsas declarações prestadas nos termos de responsabilidade, integram **crime de falsificação**.

8.4. LEGITIMIDADE PARA DENÚNCIA – ART. 101º-A

Relativamente ao anterior diploma, o legislador introduziu mais este artigo, que vem esclarecer quem pode proceder às denúncias, com a ressalva de, contrariamente ao anterior diploma, não serem admitidas denúncias anónimas.

1 - Qualquer pessoa tem legitimidade para comunicar à câmara municipal, ao Ministério Público, às ordens ou associações profissionais, ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., ou a outras entidades competentes a violação das normas do presente diploma.

2 — Não são admitidas denúncias anónimas.

Deste modo, e bem segundo a nossa opinião, tenta-se assim impedir as denúncias anónimas, muitas vezes infundadas e mal formuladas, que ocupavam tempo e recursos valiosos da administração, pois originavam sempre a constituição de um processo de fiscalização.

8.5. ANÁLISE CRÍTICA

No que concerne às sanções previstas no RJUE, verificamos que estas praticamente continuam inalteradas. Curiosamente a maneira que o legislador “arranjou” para aumentar o ónus da responsabilidade para os autores dos projectos e directores técnicos de obra, foi simplesmente aumentar as coimas aplicadas por exemplo nas falsas declarações.

Relembro, a título de exemplo, que existe quem defenda que, um projecto que seja indeferido, possui imediatamente falsas declarações, pois para ser indeferido não “*observa as normas legais e regulamentares aplicáveis*”.

Caso se detectem desconformidades deste tipo, o procedimento judicial e disciplinar aplicado mantém-se igual. Ou seja, basicamente a falta de rigor de um técnico, será com este novo diploma objecto de uma coima superior, mantendo-se as outras sanções inalteráveis.

Não nos parece que autuar com coimas superiores, seja o caminho a seguir para uma maior responsabilização dos técnicos autores dos projectos e directores técnicos de obra.

9

MEDIDAS DE TUTELA DE LEGALIDADE URBANÍSTICA

9.1. EMBARGO – ART. 102º

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, o presidente da câmara municipal é competente para embargar obras de urbanização, de edificação ou de demolição, bem como quaisquer trabalhos de remodelação de terrenos, quando estejam a ser executadas:

a) Sem a necessária licença ou admissão de comunicação prévia;

b) Em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia admitida, salvo o disposto no artigo 83.º; ou

c) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 - A notificação é 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.

*3 - Após o embargo, é de imediato **lavrado o respectivo auto**, que contém, obrigatória e expressamente, a identificação do funcionário municipal responsável pela fiscalização de obras, das testemunhas e do notificado, a data, a hora e o local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, o estado da obra e a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra e do respectivo prazo, bem como as cominações legais do seu incumprimento.*

4 - O auto é **redigido em duplicado** e assinado pelo funcionário e pelo notificado, ficando o duplicado na posse deste.

5 - No caso de a ordem de embargo incidir apenas sobre parte da obra, o respectivo auto fará expressa menção de que o embargo é parcial e identificará claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

6 - O auto de embargo é notificado às pessoas identificadas no n.º 2.

7 - No caso de as obras estarem a ser executadas por pessoa colectiva, o embargo e o respectivo auto são ainda comunicados para a respectiva sede social ou representação em território nacional.

8 - O embargo, assim como a sua cessação ou caducidade, é **objecto de registo na conservatória do registo predial**, mediante comunicação do despacho que o determinou, procedendo-se aos necessários averbamentos.

O embargo de obras é uma das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no RJUE e tem por **finalidade assegurar a eficácia de uma decisão administrativa que ainda não foi tomada**, através da qual se visa evitar uma lesão grave ou de difícil reparação para o interesse público. Tem por isso natureza cautelar, funcional ou instrumental. É ordenado por uma autoridade administrativa, o presidente da câmara, que usualmente delega tal competência no vereador do respectivo pelouro. Apenas são passíveis de embargo as “obras” que estejam a ser executadas, isto é, não é exequível a suspensão de obras concluídas, ainda que tenham decorrido de forma ilegal, e quando violem uma ou mais das seguintes condições:

- As obras estejam a ser executadas sem licenciamento ou admissão de comunicação prévia;
- Se verifiquem na obra desconformidades em relação ao projecto licenciado ou com as condições de licenciamento ou comunicação prévia, com excepção das obras de alteração previstas no art. 83º, nº 1 e 2, do RJUE;
- Ou estejam a ser cometidas práticas construtivas que violem as normas legais e regulamentares aplicáveis, como, por exemplo, normas do RGEU, segurança contra incêndios, etc.

Seguindo o princípio discricionário da administração, o Município do Porto opta, em muitos casos, por antes de emitir a ordem de embargo, notificar o requerente dessa intenção. Como tal é utilizada a seguinte Proposta de Despacho:

“Notificação da intenção de ordenar o embargo das obras ilegais, nos termos do n.º 1 do art.º 102.º do RJUE, devendo o interessado, no prazo de 10 dias, pronunciar-se acerca do conteúdo do projecto de decisão nos termos dos art.ºs 100º e 101º do CPA.”

Desta forma o notificado pode vir argumentar factos de relevância que venham a contrariar o sentido da decisão (ex. alteração ao projecto devido a razões de segurança que alteraram a implantação da obra).

9.2. EFEITOS DO EMBARGO – ART. 103º

1 - O embargo obriga à suspensão imediata, no todo ou em parte, dos trabalhos de execução da obra.

2 - Tratando -se de obras licenciadas ou objecto de comunicação prévia, o embargo determina também a suspensão da eficácia da respectiva licença ou a admissão de comunicação prévia, bem como, no caso de obras de urbanização, da licença ou comunicação prévia de loteamento urbano a que as mesmas respeitam.

3 - É interdito o fornecimento de energia eléctrica, gás e água às obras embargadas, devendo para o efeito ser notificado o acto que o ordenou às entidades responsáveis pelos referidos fornecimentos.

4 - O embargo, ainda que parcial, suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras no respectivo alvará de licença e estabelecido para a admissão de comunicação prévia.

No que diz respeito à norma do n.º 3, dispõe esta que o acto administrativo que ordena o embargo deverá ser notificado às entidades fornecedoras de energia eléctrica, gás e água para que cessem (ou não iniciem) o seu fornecimento à obra embargada.

Convirá também se esclarecer o facto, de que quando os embargos incidirem apenas em parte da obra (embargos parciais), deverá ser ponderado o não cumprimento do n.º 3, facto que deverá estar devidamente explícito no Auto de Embargo.

9.3. CADUCIDADE DO EMBARGO – ART. 104º

1 - A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito.

2 - Na falta de fixação de prazo para o efeito, a ordem de embargo caduca se não for proferida uma decisão definitiva no prazo de seis meses, prorrogável uma única vez por igual período.

Este artigo mantém-se igual, prevendo a caducidade da ordem de embargo logo que for proferida a decisão administrativa com carácter definitivo sobre a situação jurídica da obra ou no termo ou prazo fixado, que se nada for dito no Auto de Embargo, é de 6 meses.

Desta forma, se não for definida a situação jurídica da obra dentro do prazo estabelecido para o embargo no sentido de, nomeadamente, ser promovida a sua legalização ou demolição, antes de

decorridos seis ou doze meses (neste caso, tendo havido prorrogação do prazo inicial), a obra poderá reiniciar. Claro está que, na prática pode ser novamente embargada se não respeitar os preceitos legais.

9.4. TRABALHOS DE CORRECÇÃO OU ALTERAÇÃO – ART. 105º

1 - Nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 102.º, o presidente da câmara municipal pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.

2 - Decorrido o prazo referido no número anterior sem que aqueles trabalhos se encontrem integralmente realizados, a obra permanece embargada até ser proferida uma decisão que defina a sua situação jurídica com carácter definitivo.

3 - Tratando-se de obras de urbanização ou de outras obras indispensáveis para assegurar a protecção de interesses de terceiros ou o correcto ordenamento urbano, a câmara municipal pode promover a realização dos trabalhos de correcção ou alteração por conta do titular da licença ou do apresentante da comunicação prévia, nos termos dos artigos 107.º e 108.º

4 - A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado no respectivo alvará de licença ou estabelecido na comunicação prévia pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

5 - O prazo referido no n.º 1 interrompe -se com a apresentação de pedido de alteração à licença ou comunicação prévia, nos termos, respectivamente, dos artigos 27.º e 35.º

Estes trabalhos são propostos na pluralidade das vezes quando se detectam obras ilegais, geralmente em obras de ampliação e alteração. Vulgarmente é proposta esta medida de tutela, sendo que o requerente pode optar pela legalização das mesmas.

No Município do Porto é utilizada a seguinte Proposta de Despacho, por parte da Divisão Municipal de Fiscalização de Obras Particulares, para estas situações:

“Notificação da intenção de ordenar a realização dos trabalhos de correcção/alteração da obra, nos termos do n.º 1 do art.º 105º do RJUE, devendo o interessado, no prazo de 15 dias, pronunciar-se acerca do conteúdo do projecto de decisão nos termos dos art.ºs 100º e 101º do CPA, podendo, nesse prazo, apresentar projecto de legalização das obras, se legalizáveis.”

Desta forma, o interessado possui duas hipóteses: **ou repõe a legalidade ou, então, apresenta projecto de legalização.**

9.5. DEMOLIÇÃO DA OBRA E REPOSIÇÃO DO TERRENO – ART. 106º

1 - O presidente da câmara municipal pode igualmente, quando for caso disso, ordenar **a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno** nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.

2 - **A demolição pode ser evitada se a obra for susceptível de ser licenciada** ou objecto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correcção ou de alteração.

3 - **A ordem de demolição** ou de reposição a que se refere o n.º 1 **é antecedida de audição do interessado**, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4 - Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, **o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infractor.**

Esta medida de Tutela é semelhante à anterior, distinguindo-se apenas por ser aplicada a obras de construção. Ou seja adapta-se unicamente quando não são possíveis os trabalhos de correcção/alteração.

10

PORTARIAS ASSOCIADAS À LEI N.º 60/2007

10.1. PORTARIA N.º 216-A/2008

Regulamenta o funcionamento do sistema informático previsto no n.º 2 do artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Esta nova portaria vem regulamentar a tramitação processual com recurso aos meios informáticos. No anterior regime não existia nenhuma portaria dedicada a este tema. Não obstante convirá realçar que no seu art. 8º faz menção que por indisponibilidade do sistema os procedimentos podem ser “normalmente” tramitados por recurso aos meios tradicionais – Papel.

10.2. PORTARIA N.º 216-B/2008

Fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva.

Esta portaria vem substituir a Portaria n.º 1136/2001, que acompanhava o anterior diploma. Nesta actual podemos observar através de dois quadros, os parâmetros a respeitar para o dimensionamento das diversas áreas supra referidas, em função do tipo de ocupação.

QUADRO I

Parâmetros de dimensionamento

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamento de utilização colectiva	Infra-estruturas — Estacionamento (a)
Habitação em moradia unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo	1 lugar/fogo com a. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120 m ² e 300 m ² . 3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Habitação colectiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a. m. f. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio	28 m ² /100 m ² a. c. com.	25 m ² /100 m ² a. c. com.	Comércio: 1 lugar/30 m ² a. c. com. para estabel. < 1000 m ² a. c.; 1 lugar/25 m ² a. c. com. para estabel. de 1000 m ² a. c. a 2500 m ² a. c.; 1 lugar/15 m ² a. c. com. para estabel. > 2500 m ² a. c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² a. c. com.
Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. serv.	25 m ² /100 m ² a. c. serv.	3 lugares/100 m ² a. c. serv. para estabel. ≤ 500 m ² . 5 lugares/100 m ² a. c. serv. para estabel. > 500 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria e ou armazéns	23 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.	10 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.	1 lugar/75 m ² a. c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500 m ² a. c. ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Fig.21 – Parâmetros de dimensionamento – Portaria 216-B/2008

10.3. PORTARIA N.º 216-C/2008

*Aprova os **modelos do aviso** de pedido de licenciamento de operações urbanísticas, do aviso de apresentação de comunicação prévia de operações urbanísticas e do aviso de pedido de parecer prévio ou de autorização de operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública.*

Esta portaria vem substituir a anterior Portaria n.º 1106/2001. A introdução daquela tornou-se obrigatória com as novas figuras de operações urbanísticas (ex. comunicações prévias).

Comparativamente com a precedente portaria traz pequenas mas no entanto interessantes mudanças tais como a dimensão dos Avisos que passam a ser não inferiores a 0,8 m × 1,2 m, ou, caso se trate de operação urbanística em fracção já existente, confinante com arruamento ou espaço de circulação pública de conjunto comercial, não inferiores a 0,4 m × 0,6 m. Anteriormente só era prevista a 1ª Dimensão.

Seguem exemplos de alguns dos possíveis modelos de Aviso, realçando-se o novo pedido para as comunicações prévias:

AVISO

Nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro
toma-se público que deu entrada na
Câmara Municipal de _____ (a), em _____ (b) um
PEDIDO DE LICENCIAMENTO para

Processo camarário n.º _____
PROJECTO EM FASE DE APRECIÇÃO
A OPERAÇÃO URBANÍSTICA NÃO SE ENCONTRA LICENCIADA

Fig.22 – Aviso Publicitário de Pedido de Licenciamento

AVISO

Nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro,
toma-se público que deu entrada na
Câmara Municipal de _____ (a), em _____ (b) uma
COMUNICAÇÃO PRÉVIA para

Processo camarário n.º _____
PROJECTO EM FASE DE APRECIÇÃO
A OPERAÇÃO URBANÍSTICA NÃO SE ENCONTRA ADMITIDA

Fig.23 – Aviso Publicitário de Comunicação prévia

10.4. PORTARIA N.º 216-D/2008

*Aprova os **modelos de alvarás de licenciamento** de operações urbanísticas.*

Esta portaria substitui a Portaria n.º 1107/2001. Visa principalmente, uniformizar os tipos de alvarás existentes de forma a tornar transparentes estes Títulos, quer se tratem de entidades públicas ou privadas.

10.5. PORTARIA N.º 216-E/2008

*Enuncia todos os **elementos que devem instruir os pedidos de emissão dos alvarás de licença ou autorização de utilização das diversas operações urbanísticas** e revoga a Portaria n.º 1105/2001, de 18 de Setembro.*

10.6. PORTARIA N.º 216-F/2008

*Aprova os **modelos de aviso a fixar pelo titular de alvará de licenciamento de operações urbanísticas e pelo titular de operações urbanísticas objecto de comunicação prévia e a publicar pelas entidades promotoras de operação urbanísticas.***

Esta portaria vem alterar a Portaria n.º 1108/2001, e tal como a 216-C apresenta a mesmas alterações no que concerne à dimensão dos Avisos.

AVISO

Nos termos do n.º5 do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, torna-se público que a Câmara Municipal de _____ (a), admitiu em _____ (b), com base num pedido de informação prévia favoravelmente deferido em _____ (c) as obras de _____ (d) a favor do comunicante _____ (e) sobre o _____ (e)

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ (f), sob o n.º _____ (g), e Inscrito na matriz sob o artigo _____ (h), da freguesia de _____ (i)

Área abrangida pelo Plano _____ (j)

Área de Implantação _____ (l)

Área Total de Construção _____ (l)

N.º Máximo de Pisos acima da cota da soleira _____ (l)

N.º Máximo de Pisos abaixo da cota da soleira _____ (l)

N.º de Fogos total _____ (l)

Volumetria _____ (l)

Uso _____ (l)

Cerca _____ (l)

Fig.21 – Aviso Publicitário de Comunicação Prévia (PIP)

AVISO

Nos termos do n.º5 do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, torna-se público que a Câmara Municipal de _____ (a), admitiu em _____ (b), com base num pedido de informação prévia favoravelmente deferido em _____ (c), as obras de _____ (d) a favor do comunicante _____ (e) sobre o _____ (e)

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ (f), sob o n.º _____ (g), e Inscrito na matriz sob o artigo _____ (h), da freguesia de _____ (i)

Área abrangida pelo Plano ou operação de loteamento _____ (j)

Área de Implantação _____ (l)

Área Total de Construção _____ (l)

N.º Máximo de Pisos acima da cota da soleira _____ (l)

N.º Máximo de Pisos abaixo da cota da soleira _____ (l)

N.º de Fogos total _____ (l)

Volumetria _____ (l)

Uso _____ (l)

Cerca _____ (l)

Fig.22 – Aviso Publicitário de Operação de Loteamento

10.7. PORTARIA N.º 232/2008

*A Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que alterou o regime jurídico da urbanização e da edificação, remete a indicação **dos elementos instrutores dos pedidos de realização de operações urbanísticas** para portaria, tal como fazia a redacção actual desse mesmo regime.*

Deste modo, reúne-se num único diploma regulamentar a enunciação de todos os elementos que devem instruir aqueles pedidos, tendo-se optado por uma estruturação baseada na forma de procedimento adoptada, de modo a facilitar a sua consulta e actualizando os elementos que contavam da Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro.

Conforme referido na própria portaria, esta vem regulamentar os elementos que necessitam de ser entregues, para assim submeter, uma correcta instrução do pedido (elementos instrutórios). Esta portaria incide em todos os tipos de operações urbanísticas:

1. Informação prévia referente a operações de loteamento;
2. Informação prévia relativa a obras de urbanização;
3. Informação prévia sobre obras de edificação
4. Informação prévia sobre obras de demolição
5. Informação prévia sobre alteração da utilização
6. Informação prévia sobre outras operações urbanísticas

7. Licenciamento das operações de loteamento
8. Comunicação prévia de operação de loteamento
9. Licenciamento de obras de urbanização
10. Comunicação prévia de obras de urbanização
11. Licenciamento de obras de edificação
12. Comunicação prévia de obras de edificação
13. Licenciamento de obras de demolição
14. Comunicação prévia de obras de demolição
15. Autorização de utilização e alteração de utilização
16. Licenciamento de trabalhos de remodelação de terrenos
17. Comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos
18. Comunicação prévia de operações urbanísticas

Igualmente através do seu artigo 20º, informa como devem ser realizados os termos de responsabilidade dos autores de projectos (Anexo I da Portaria), do coordenador de projecto (Anexo II da Portaria), do director técnico da obra ou do director de fiscalização da obra (Anexo III da Portaria).

10.8. PORTARIA N.º 349/2008

Conforme descrito no seu art. 1º - Objecto :

“A presente portaria estabelece o procedimento de decisão das entidades da administração central, directa ou indirecta, sobre operação urbanística em razão da localização, previsto no artigo 13.º -A...”

Esta portaria vem assim regulamentar, os actos da comissão de coordenação e desenvolvimento regional (CCDR).

11

PROCEDIMENTOS PRÁTICOS

Neste capítulo abordaremos de forma simples e abreviada, procedimentos a ter em conta durante o decurso de uma obra. Apresentamos também um interessante Fluxograma para detecção do enquadramento urbanístico de uma obra.

11.1. NORMAS A CONSIDERAR ANTES DA EXECUÇÃO DA OBRA

1. Após entrega do requerimento inicial (licenciamento ou comunicação prévia), e no prazo de 10 dias, deverá ser afixado o Aviso do Pedido de Licenciamento ou Comunicação Prévia em local da obra, visível da via pública;
2. O pedido de licenciamento ou comunicação prévia, só será apreciado após a completa instrução do processo, caso não seja rejeitado liminarmente, podendo ser notificado o requerente para apresentar os elementos em falta, no prazo de 15 dias;
3. Uma vez apreciado o pedido de licenciamento ou comunicação prévia, e caso seja proposto o seu indeferimento, o requerente será notificado para se pronunciar sobre a proposta de decisão em sede de audiência prévia no prazo de 10 dias, conforme se encontra previsto no Código de Procedimento Administrativo (CPA);
4. Após aprovação do projecto de arquitectura, apenas no caso do pedido de licenciamento, o requerente será notificado do respectivo despacho (no caso da comunicação prévia não existe um despacho final), devendo solicitar a aprovação dos projectos da engenharia de especialidades necessários à execução da obra, no prazo de 6 meses a contar da data da notificação, podendo ser prorrogado por uma só vez e por período não superior a 3 meses mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respectivo termo. A não

apresentação dos projectos da engenharia de especialidades implicará a caducidade do pedido de licenciamento, após audiência prévia do interessado;

5. Após despacho final do pedido de licenciamento ou admissão da comunicação prévia, o requerente é notificado do respectivo despacho, devendo apenas no pedido de licenciamento, requerer o alvará de licença, no prazo de um ano, a contar da data da notificação, podendo o mesmo ser prorrogado uma única vez, por mais um ano, mediante requerimento fundamentado do interessado. No caso de comunicação prévia, não haverá lugar à emissão de qualquer título (alvará), existindo apenas o recibo comprovativo da recepção da comunicação prévia acompanhado do recibo comprovativo do pagamento das referidas taxas, devendo as obras ser iniciadas, no prazo máximo de um ano, após a data da sua admissão.
6. Não deverão ser iniciados quaisquer trabalhos sem se obter o alvará de licença de construção ou recibo de admissão. Os mesmos só poderão ser começados, em qualquer uma das operações urbanísticas atrás referidas, após liquidação das respectivas taxas, e a comunicação do seu início, até 5 dias antes, sob pena de contra-ordenação punível com coima.
7. Entende-se que as obras isentas de licença, estarão também sujeitas, à comunicação do seu início até 5 dias antes, sob pena de contra-ordenação punível com coima.

11.2. NORMAS A CONSIDERAR DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA

1. No prazo de 10 dias, após a emissão do alvará de licença ou do recibo de admissão, deverá ser afixado o Aviso Publicitário conforme Portaria n.º 216-F/2008, visível do exterior que aí deve permanecer até à conclusão das obras, sob pena de contra-ordenação punível com coima.
2. Com a emissão do alvará de licença ou recibo de admissão, é fixado o prazo para a conclusão das obras, podendo este ser prorrogado por uma única vez e por um período não superior a metade do prazo inicial, caso não seja possível concluir as obras no prazo previsto, mediante requerimento fundamentado do interessado antes do respectivo termo.
3. Quaisquer alterações ao projecto aprovado, que envolvam obras de ampliação ou alterações de implantação, só poderão ser executadas após pedido de licenciamento ou comunicação prévia das mesmas à Câmara Municipal, sob pena de contra-ordenação punível com coima e embargo dos trabalhos.
4. Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas ou admitidas, deverão ser registados pelo respectivo director técnico no livro de obra a conservar no local da sua realização para consulta dos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, sob pena de contra-ordenação punível com coima.

11.3. NORMAS A CONSIDERAR APÓS A EXECUÇÃO DA OBRA

1. Concluída a obra, o dono da obra é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que tenham sido acumulados no decorrer da execução dos trabalhos, bem como reparação de quaisquer estragos que tenha causado em infra-estruturas públicas.
2. Deverá ser afixada uma placa em material imperecível no exterior da edificação ou gravar num dos seus elementos exteriores a identificação do director técnico da obra e do autor do projecto de arquitectura (Art. 61º).
3. Requerer o título de autorização de utilização (Alvará de Autorização de Utilização), não podendo ocupar o edifício ou fracção sem possuir o mesmo (Art. 62º e subsequentes).

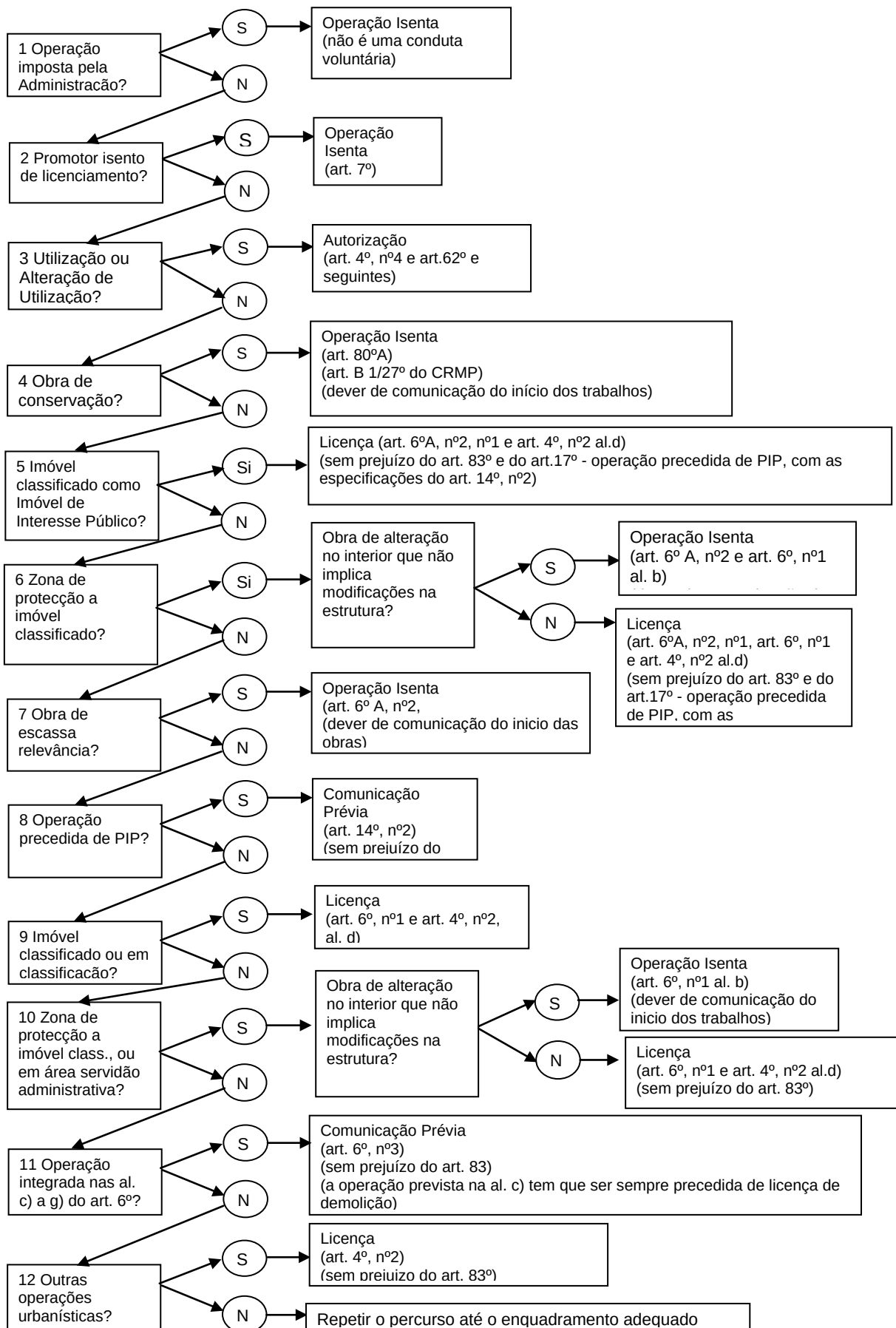
11.4. FLUXOGRAMA PARA DETECÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

O seguinte Fluxograma, pode ser utilizado para verificar o enquadramento urbanístico de qualquer pretensão e os meios de controlo ao qual está sujeita.

Está ser utilizado actualmente (com ligeiras alterações), pela Divisão Municipal de Fiscalização de Obras Particulares do Município do Porto, para a detecção do enquadramento legal das operações urbanísticas.

O meio previsto para a sua utilização correcta é o seguinte:

- Nunca avançar verticalmente sem ter esgotado todas as hipóteses horizontalmente.
- No caso se de terminar este procedimento inconclusivamente, deverá se reiniciar.



12

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Um trabalho desta natureza, acaba por ter uma faceta que poderá ser facilmente criticada e encarada como fragilidade no seu conteúdo.

Deste modo, gostaríamos de assumir claramente que este trabalho, apesar de devidamente fundamentado em legislação e textos de apoio, é claramente o resultado de uma reflexão própria e, em alguns aspectos, subjectiva, que deriva da experiência profissional. No dia-a-dia, a minha ferramenta principal é, de facto, o RJUE, pelo que, naturalmente, me encontro numa posição de crítica e comentário constante a esta legislação. As conclusões apresentadas neste trabalho poderão não ser consensuais, mas a verdade é que devem ser olhadas como uma tentativa de contributo pessoal para um processo dinâmico e nunca completado de análise.

Com este trabalho, tentamos focar os principais pontos deste diploma, e assim permitir um alargamento dos horizontes na visão de uma legislação de difícil compreensão e ainda de pior aplicação, apesar do seu intuito simplificador.

Finalmente, na nossa opinião, e tendo em conta inúmeros contactos havidos com especialistas jurídicos, julgamos oportuno referir que esta recente alteração ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação se encontra ainda no início de um longo caminho de apreciação e compreensão por parte daqueles que mais sentem as suas consequências: os promotores imobiliários. Com o motivo de simplificação do sistema de controle prévio da administração das obras particulares, este diploma veio, na realidade, criar alguns obstáculos à tramitação dos processos nos municípios, implicando na maioria das vezes, uma maior lentificação e burocratização dos procedimentos.

Estas alterações são, no entanto, levadas a efeito através da introdução de pequenos pormenores que não são fáceis de detectar numa primeira abordagem do diploma, sendo necessário algum tempo até que as consequências sejam sentidas pelos utilizadores e ocorra uma efectiva tomada de consciência de que, pelas suas implicações, se impõe uma alteração profunda deste regime jurídico, necessariamente através de uma reestruturação de base, através da publicação de novo Decreto-Lei.

BIBLIOGRAFIA

- [1] [Decreto – Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei nº 60/2007, de 04 de Setembro – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.](#), 15/03/2008
- [2] [Decreto – Lei nº 177/01, de 04 de Junho.](#), 10/01/2008
- [3] [Portarias nºs: 216-A/2008 de 3 de Março, 216-B/2008 de 3 de Março, 216-C/2008 de 3 de Março, 216-D/2008 de 3 de Março, 216-E/2008 de 3 de Março, 216-F/2008 de 3 de Março.](#), 15/03/2008
- [4] [Portaria nº: 232/2008 de 11 de Março.](#), 25/04/2008
- [5] [Portaria nº: 349/2008 de 5 de Maio.](#), 17/05/2008
- [6] [Código Regulamentar do Município do Porto](#), 10/06/2008
- [7] www.cm-porto.pt, 10/04/2008
- [8] <http://urbaniuris.blog.com>, 10/05/2008
- [9] Autor, A. Raposo Subtil, Autor, Manuel Ilhéu, Autor, João R. Nóbrega, Autor, João Côrte-Real, *Legislação do Ordenamento do Território, Urbanização e Edificação*, Editor, Vida Económica, Porto, 2007.
- [10] Autor, Fernando Santo, *O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, Uma visão crítica do que está por esclarecer*, Revista Ingenium, Março/Abril de 2008, páginas 82 a 85, Editor, Ingenium Edições Lda., Cidade da Publicação, Barcarena.
- [11] RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 6.ª Edição – 2006, Editor, Dislivro
- [12] Autor, Maria José Castanheira Neves, Autor, Fernanda Paula Oliveira, Co-Autor, Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, Editor, Almedina, Coimbra, 2006.