

**Imobiliário e Urbanismo**

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação acaba de ser alterado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Cláudia Feliciano

cfeliciano@macedovitorino.com

Jorge Silva Sampaio

jsampaio@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por email dirigido a um dos contactos acima referidos.

Alteração do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) foi alterado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, destacando-se, de entre as modificações, o alargamento do âmbito da isenção de licenciamento, a utilização de tecnologias da informação e a criação da figura do gestor de procedimentos, com o objectivo de simplificar a tramitação dos procedimentos de licenciamento urbanístico.

Assim, importa referir que a distinção entre licença e autorização, introduzida pelo RJUE, perde relevância, aplicando-se apenas à utilização dos edifícios ou das suas fracções.

Ao invés, passa a ter relevância a distinção entre obras de reconstrução com preservação de fachada e sem preservação de fachada bem como a inserção do edifício objecto de intervenção em zona urbana consolidada.

A partir destes conceitos, o novo diploma amplia o âmbito da isenção de licenciamento urbanístico, estendendo-a: (i) a obras de reconstrução em que haja preservação das fachadas, (ii) a obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento, (iii) a obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, (iv) a obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais e das quais não resulte cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação ou a edificação objecto de intervenção, e (vi) a alterações à utilização dos edifícios. Todas estas operações urbanísticas passam a ficar sujeitas à realização de uma comunicação prévia à Câmara Municipal competente.

Por outro lado, os procedimentos de licenciamento urbanístico passam a poder ser iniciados através de requerimento ou comunicação apresentados com recurso a meios electrónicos, em lugar do anterior requerimento escrito.

Quanto à tramitação dos procedimentos, será realizada com recurso a um sistema informático próprio, a definir por portaria, a partir do qual os interessados poderão consultar o estado dos procedimentos e serão solicitadas as consultas a entidades externas ao Município.

Cabe ao novo gestor de procedimento acompanhar cada procedimento de licenciamento urbanístico e assegurar a sua normal tramitação processual, com recurso ao sistema informático, promovendo as consultas às entidades externas ao Município, o cumprimento dos prazos aplicáveis e a prestação de informação e de esclarecimentos aos interessados.

As alterações ao RJUE entram em vigor em Março de 2008 e serão aplicáveis apenas aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor. Os interessados poderão, no entanto, requerer ao Presidente da Câmara Municipal competente que autorize a aplicação das novas regras e que determine o procedimento de controlo prévio a que a operação urbanística fica, nesse caso, sujeita.

© 2007 Macedo Vitorino & Associados