

NOVO REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DE CONSTÂNCIA

Manuela Lopes

Chefe da Divisão de Desenvolvimento e Planeamento Urbanístico



Na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que procedeu à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), verificou-se a necessidade do Município proceder à alteração do Regulamento de Urbanização, Edificações e Fiscalização do Concelho de Constância que se encontrava em vigor desde 18 de Julho de 2003. Atendendo à extensão das modificações que seria indispensável introduzir e constatando-se igualmente a necessidade de colmatar algumas deficiências iniciais, quer ao nível das condições de realização das operações urbanísticas, quer ao nível dos diversos interlocutores nelas envolvidos, optou-se por elaborar o novo REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DE CONSTÂNCIA (RMUECC).

O novo Regulamento de Urbanização e Edificação institui um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos, respeitantes às operações urbanísticas promovidas por particulares, adapta-

dos às novas exigências legais e com reflexos na optimização do controle administrativo das mesmas, de forma a conseguir uma cada vez melhor e mais célere prestação de serviços ao munícipe. Por outro lado, consagra um conjunto de deveres dos técnicos e dos promotores no que se refere à instrução, execução e acompanhamento das operações urbanísticas, responsabilizando todas as partes intervenientes no processo – donos de obra, projectistas e administração municipal.

O RMUECC está estruturado em onze capítulos, encontrando-se alguns deles divididos em secções, em função da temática abordada e da complexidade da mesma. Tratando-se de um documento extenso, dificilmente podemos, no espaço contido deste artigo, analisar em profundidade o conteúdo do mesmo. Assim, vamos procurar dar algum relevo às principais diferenças existentes, tendo por referência o antigo regulamento, já mencionado.

Desde logo, importa salientar um aspecto muito significativo que poderia passar despercebido e que tem um impacto directo nas características e possibilidades de edificação, designadamente os novos conceitos urbanísticos utilizados. Para além do significado que lhes é atribuído pelo artigo 2.º do RJUE, nos Regulamentos dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e demais legislação aplicável, subsidiariamente, os conceitos urbanísticos utilizados são os estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do

ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. Em linguagem corrente isto significa, por exemplo, que todos os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos) passam a contar para a determinação da área de construção do edifício.

No que respeita à edificabilidade e desenho urbano, são estabelecidas algumas regras para a edificação de caves, sótãos, salas de condomínio, guardas de varandas, estendais e alterações de fachada em edifícios e para a edificação na envolvente de edifícios, de muros de vedação e de rampas. Relativamente ao espaço público, são igualmente constituídas normas para espaços verdes e de utilização colectiva, implantação de equipamentos e instalação de sistemas colectivos de deposição de resíduos sólidos urbanos, entre outros.

Relativamente à instrução dos processos, até à implementação do sistema de recepção de processos *on-line*, a sua apresentação efectua-se em suporte de papel, através de formulário próprio disponibilizado pela Câmara Municipal. Reduziu-se o número mínimo de cópias dos elementos em suporte de papel que devem instruir cada processo, que passa a ser de dois. Deve ainda ser apresentado um exemplar adicional em suporte digital não editável, de todos os elementos constituintes do processo, em formato “dwf”, para as peças desenhadas e em “pdf”, para as peças escritas, gravado em CD-ROM ou DVD, podendo ser aceites, enquanto decorrer ainda a tramitação em papel, peças desenhadas em formato “pdf”. Os ficheiros em “dwf” deverão conter as especificações do n.º 4 do artigo 35.º do RMUECC e os ficheiros em “pdf” deverão conter as especificações do n.º 5 do mesmo artigo. Este é um aspecto de primordial importância, uma vez que a Câmara Municipal já começou a implementar a tramitação desmaterializada dos processos (internamente) e, sempre que é necessária a consulta a entidades exteriores ao Município, essa consulta também já só é efectuada via Internet, através do portal disponibilizado pela Direcção-Geral das Autarquias Locais.



Outra novidade prende-se com a emissão dos alvarás de autorização de utilização (na sequência de processos de edificação). Agora os respectivos requerimentos deverão ser sempre instruídos com as telas finais do projecto de arquitectura e com as dos projectos de especialidades, caso se tenham verificado eventuais alterações efectuadas durante a execução da obra que não tenham sido objecto de comunicação prévia ou licenciamento nos termos do n.º 2 do artigo 83.º do RJUE. As telas finais do projecto de arquitectura devem ser acompanhadas de memória descritiva das alterações eventualmente realizadas durante a execução da obra, que não estejam sujeitas a qualquer procedimento de licenciamento ou comunicação prévia e devem corresponder exactamente à obra executada. Para além dos elementos identificados no n.º 15 da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, o pedido de autorização de utilização deverá ainda ser instruído com termos de responsabilidade subscritos pelos diferentes autores dos projectos da obra em causa.

Como a Portaria mencionada no parágrafo anterior apenas enuncia os elementos instrutores dos pedidos de realização de operações urbanísticas, o RMUECC identifica os elementos que devem instruir outros pedidos associados à normal tramitação dos processos, como sejam os pedidos de prorrogação de prazo, os pedidos de licença parcial para construção de estrutura, os pedidos de renovação do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia, os pedidos de licença especial para obras inacabadas ou comunicação prévia para o mesmo efeito, os pedidos de redução de caução e os pedidos de recepção provisória e definitiva de obras de urbanização. Identifica ainda os elementos que devem instruir os pedidos de certidão, especificando os mesmos em função dos tipos de certidão mais vulgares, e os documentos que devem acompanhar os pedidos de averbamentos.

Quanto às obras de edificação de escassa relevância urbanística, é alargado o leque de intervenções consideradas neste âmbito. Sem prejuízo das expressamente consagradas nas alíneas do artigo 6.º-A do RJUE, o artigo 57.º do RMUECC identifica as obras de edificação que o Município qualifica de escassa relevância urbanística e estipula algumas regras para a sua concretização. Salienta-se que os promotores de obras de escassa relevância urbanística têm a obrigação de cumprir as especificações regulamentares em vigor, designadamente associadas a operações de loteamento, aos instrumentos de planeamento municipal e à legislação geral e específica aplicável. Importa ainda realçar que às obras de escassa relevância urbanística aplica-se o disposto no número 1 do artigo 80.º-A do RJUE, pelo que qualquer intervenção nos prédios ou solo deverá ser precedida de participação do início dos trabalhos, identificando o responsável pela execução dos mesmos, devendo ser utilizado o formulário facultado gratuitamente para o efeito na Câmara Municipal e através da internet no sítio do Município (www.cm-constancia.pt).

Por último, é de destacar ainda que são estabelecidas condições de execução de obras de urbanização e de edificação e da ocupação da via pública por motivo de obras ou demolições, designadamente ao nível da instrução do pedido para ocupação da via pública por motivo de execução de obras, das obrigações decorrentes da ocupação, da protecção da obra (características a observar na colocação de tapumes, andaimes e estaleiro) e da gestão dos resíduos de construção e demolição.

Este Regulamento, elaborado pela Divisão de Desenvolvimento e Planeamento Urbanístico, foi objecto de audiência e apreciação pública pelo prazo de 30 dias, nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e, após aprovação pelo executivo municipal, foi aprovado por unanimidade pela Assembleia Municipal de Constância, na sua sessão ordinária realizada no dia 28 de Dezembro de 2009, tendo entrado em vigor no dia **28 de Janeiro de 2010**, após a sua publicação na 2.ª Série do *Diário da República* n.º 18, de 27 de Janeiro de 2010. Poderá encontrá-lo no sítio do Município, através da hiperligação www.cm-constancia.pt/pt/conteudos/InformacaoeApoioaoMunicipo/Obras+Particulares+e+Loteamentos/