

Promotores vão poder voltar a optar pelos licenciamentos

Governo quer repor regime anterior ao Simplex Urbanístico que contemplava esta opção. A medida pretendia aliviar os serviços, mas criou insegurança.

ECONOMIA 12 e 13

SIMPLEX URBANÍSTICO

Promotores podem voltar a optar pelos licenciamentos

Governo quer repor regime anterior ao Simplex Urbanístico e permitir que os promotores possam pedir licenciamentos mesmo que não sejam obrigatórios. Medida pretendia aliviar os serviços, mas criou insegurança.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Nas operações urbanísticas que hoje em dia estão sujeitas apenas a comunicação prévia vai passar novamente a ser possível optar pelo regime de licenciamento, se os promotores o desejarem. Será assim, nomeadamente, nos casos em que o projeto se localize numa zona em que, além de um PDM aprovado, já exista um plano de pormenor ou uma unidade de execução (aprovados pelos executivos camarários). Acaba-se, assim, com as comunicações prévias obrigatórias, que não permitiam que o promotor, querendo, pedisse um licenciamento.

A medida, que revoga uma das principais novidades do Simplex Urbanístico, do anterior Governo, faz parte de um conjunto de alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), que o Executivo de Luís Montenegro está a ultimar e que deverá ser apresentado ainda este mês de agosto.

De acordo com um documento do Ministério das Infraestruturas e Habitação enviado para consultas a diversas entidades e a que o Negócios teve acesso, na calha

estão também alterações de prazos, dando mais tempo às câmaras para decidir; a clarificação de contraordenações e de pagamento de taxas; ou medidas como o regresso do livro de obra.

Esta revisão do Simplex Urbanístico foi anunciada em maio, no âmbito da Nova Estratégia para a Habitação. O Governo prometia para daí a 90 dias a “regulamentação, aprofundamento e aperfeiçoamento da legislação de desburocratização e simplificação administrativa urbanística” e, já mais recentemente, no Parlamento, Miguel Pinto Luz reiterou que as alterações seriam conhecidas ainda este mês.

O anterior Governo, recorde-se, decidiu isentar e eliminar licenciamentos com o objetivo de reduzir a morosidade e a complexidade dos processos urbanísticos, mas a medida deixou o mercado em nervos. É que, sem uma aprovação explícita da câmara, com um licenciamento, aumentava muito a responsabilidade dos promotores e dos projetistas perante eventuais ilegalidades urbanísticas, sendo que, depois, ficavam sujeitos a fiscalização ao longo dos 10 anos seguintes, o que significava uma “grande incerteza”, explica José Diogo Marques, especialista em imobiliário e urbanismo da Cuatrecasas. Ainda assim “ninguém deixou de apresentar projetos”, com as comunicações prévias, e “houve um esforço das câ-

maras de fazer essa adaptação”, refere o jurista.

Ana Borges, da Antas da Cunha, acrescenta que uma das formas encontradas para “dar a volta” foi através da apresentação de um pedido de informação prévia (PIP) à câmara, um modo facultativo de obter informação acerca de determinada operação urbanística. “Um construtor mais pequeno até lhe dá jeito ter obras isentas, mas o grande promotor, perante um investimento grande, não vai correr riscos”. Ainda assim, o PIP não oferece as mesmas garantias de um licenciamento, por isso a jurista aplaude a alteração que está na calha: “O licenciamento é mais complexo, mas dá maior segurança. O erro do município é maior e há uma partilha de responsabilidade. É assim que os promotores entendem e os técnicos que assinam os projetos de arquitetura também”.

Esta alteração, “parecendo que complica, torna o particular ou requerente senhor do procedimento, podendo, por razões utilitárias ou financeiras, optar pelo procedimento de licenciamento para mais segurança jurídica e urbanística”, considera, por seu turno, Manuel Alexandre Henriques, consultor da Sérvulo. José Diogo Marques concorda, mas salienta que “há que distinguir entre grandes projetos e obras mais pequenas, que são claramente uma grande percentagem, têm uma rele-



Miguel Pinto Luz disse no Parlamento que apresentaria as alterações ao Simplex

vância urbanística menos significativa e para as quais faz mais sentido um regime de comunicação prévia obrigatório”. Para o especialista em urbanismo, “o critério devia ser de acordo com o impacto urbanístico das operações e não com o tipo de operações”, até porque “há sempre a válvula de escape do PIP nas situações em que possa haver incerteza”.

Aumenta ou não o tempo de espera?

E o regresso, ainda que optativo, aos licenciamentos não vai ter, afinal, o efeito de aumentar a morosidade e complexidade dos processos? A segurança jurídica compensa a espera, admitem os especialistas. Sendo que o Simplex trouxe também limitações a esse nível. No entanto, também aí o novo Governo pretende intervir, com as câmaras a verem alargados vários prazos.

Um exemplo é o prazo de deliberação sobre o PIP “simples”, que

passa para 100 dias, sendo que, tratando-se de direito administrativo, a contagem é por dias úteis. “Esta proposta dá uma volta de 180 graus ao Simplex Urbanístico, enfraquecendo a posição dos particulares”, considera Manuel Alexandre Henriques. O Governo justifica, referindo que “o anterior prazo de 20 dias estava previsto apenas para a apreciação do pedido, deixando de



Com a implementação do Simplex numa fase embrionária, parece cedo para alterações tão profundas.

MANUEL ALEXANDRE HENRIQUES
Consultor da Sérvulo para o imobiliário e urbanismo. e



Urbanístico durante o mês de agosto.

fora todos os restantes trâmites procedimentais anteriores”.

Outro prazo que deverá mudar é o da apreciação dos projetos de obras de edificação. Hoje em dia, a câmara municipal tem 30 dias para deliberar sobre o projeto de arquitetura e o Governo propõe agora passar “para 120 ou 140 dias, consoante a necessidade de consulta a entidades externas”. Neste caso,

admite José Diogo Marques, “é um alargamento realista”, na medida em que “estes 30 dias são difíceis de cumprir”. O promotor tem depois seis meses para apresentar os projetos de especialidades, que não requerem aprovação da câmara, e só depois é que há a aprovação final, sendo que o Governo propõe também um novo prazo, de 20 dias para a deliberação final, que somam aos já referidos 120 a 140 dias. Mas “20 dias úteis para uma deliberação onde não há apreciação parece exagero”, aponta Manuel Alexandre Henriques.

Ao todo, o Governo prepara alterações em mais de três dezenas de artigos do RJUE. Faz sentido que o faça quando passaram poucos meses desde que a anterior legislação entrou em vigor? “Estando a implementação do diploma [do Simplex] numa fase embrionária, parece cedo para alterações tão profundas”, admite Manuel Alexandre Henriques. Sendo cer-

to que “o Governo parece atender ao grupo das entidades mais atingidas pela pressão de decidir, diminuindo a posição dos particulares”, além de que acaba por ser “inglório o esforço que as câmaras têm vindo a fazer para se adaptarem”, acrescenta.

José Diogo Marques também tem dúvidas. “Os procedimentos em si não são simplificados, os prazos aumentam, na prática haverá mais recurso a licenciamento”, refere, acrescentando, porém, que as entre as alterações propostas “também se clarificam pontos importantes no dia a dia das câmaras que fazem sentido e vão no bom caminho, fruto da experiência que se teve nestes cinco meses de Simplex”.

Enquanto a versão final não é conhecida, a expectativa é muita, admite, por seu turno, Ana Borges, a quem estas propostas “no geral” parecem “positivas”, mas onde “ainda falta muita coisa”. ■

Tome nota

O que quer o Governo alterar no Simplex do Urbanismo

O documento enviado pelo Governo para audições prevê alterações a mais de três dezenas de artigos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. Algumas são meras clarificações, outras traduzem-se em alterações de fundo face ao diploma do anterior Executivo.

LICENCIAMENTO EM NOVAS OPERAÇÕES

Além de o licenciamento voltar a ser uma opção em casos agora de comunicação prévia, haverá outros casos em que o licenciamento será obrigatório: no “uso do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, quando o mesmo não se encontre regulado em regulamento municipal”.

MAIS PODER A MUNICÍPIOS NA REGULAMENTAÇÃO

Governo quer garantir autonomia regulamentar aos municípios, nomeadamente na fixação das condições para execução de opções urbanísticas objeto de comunicação prévia ou em casos de deferimento tácito. Permite mais intervenção dos municípios contrariando o objetivo de uniformização de procedimentos para todas as câmaras, como definido no Simplex.

LIVRO DE OBRA DE VOLTA

O livro de obra, que tinha deixado de ser obrigatório, terá novamente de ser entregue nomeadamente nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, juntamente com o termo de responsabilidade ou as telas finais, se for o caso. Será assim até que entre em pleno funcionamento a futura Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos.

CONTRAORDENAÇÃO PARA A FALTA DE LICENÇA

Aqui corrige-se um lapso do Simplex na versão atual do RJUE, já que a versão atual da lei tinha eliminado a contraordenação no caso da realização de operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem a respetiva licença.

COMUNICAÇÃO PRÉVIA NAS OBRAS INTERIORES

Deverá passar a estar sujeita a comunicação prévia a realização de obras de reconstrução interiores com o aumento do número de pisos e da área de construção, que agora está isenta. Trata-se de um recuo face à versão atual que complicará a vida às câmaras, admitem os especialistas.

OBRAS ISENTAS TAMBÉM PAGAM TAXAS

Aqui trata-se de uma clarificação no sentido de que as obras isentas de controlo prévio se encontram, igualmente, sujeitas ao pagamento de taxas e de outros encargos. Nesse sentido, as câmaras deverão inclui-las nas revisões aos seus regulamentos de taxas.

CÂMARAS PODEM AVALIAR MOBILIÁRIO URBANO

As câmaras vão poder apreciar, no projeto de arquitetura, “compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano” desde que estejam em causa normas dos seus regulamentos. Atualmente não o podem fazer em sede de controlo prévio.

PROTEÇÃO CIVIL NAS VISTORIAS

A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil passa a integrar a equipa de fiscalização a edifícios ou recintos, por exemplo para realização de eventos. É um retrocesso, dizem os juristas.



O licenciamento é mais complexo, mas dá maior segurança e há uma partilha de responsabilidade.

ANA BORGES

Especialista em imobiliário e urbanismo da Antas da Cunha.