

PARECER JURÍDICO N.º 19 / CCDR-LVT / 2008

Validade • Válido

JURISTA

ÁGUEDA SILVA

ASSUNTO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

QUESTÃO

■ A Câmara Municipal coloca as seguintes questões:

I. As obras de conservação em zona especial de protecção (ZEP) estão sujeitas a algum controlo prévio por parte da autarquia ou estão isentas de licenciamento?

II. As obras de alteração no interior dos edifícios ou suas fracções que estejam localizadas em ZEP e que não impliquem modificação da estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados estão sujeitas a algum controlo prévio por parte da autarquia?

III. No âmbito da realização de obras coercivas devem ser realizadas consultas a entidades (IGESPAR, por ex.)? E estas obras estão sujeitas a licenciamento quando realizadas pelo particular? Em caso afirmativo, que elementos devem ser solicitados ao particular?

(Regime jurídico da urbanização e da edificação; Zona especial de protecção)

PARECER

I. As obras de conservação em zona especial de protecção (ZEP) estão sujeitas a algum controlo prévio por parte da autarquia ou estão isentas de licenciamento?

De acordo com a alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE as obras de conservação de imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados estão sujeitas a licença administrativa.

Refere depois o artigo 6º do RJUE ([Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro](#)) que “sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º, estão isentas de licença as obras de conservação” (cfr. n.º 1, alínea a)).

Ora, resulta claro dos citados preceitos que as obras de conservação a que se refere a alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE estão sujeitas a licenciamento municipal, pois o artigo 6º assim o determina quando remete para o artigo 4º, n.º 2, alínea d).

II. As obras de alteração no interior dos edifícios ou suas fracções que estejam localizadas em ZEP e que não impliquem modificação da estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados estão sujeitas a algum controlo prévio por parte da autarquia?

De acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 6º do RJUE estão isentas de procedimento de controlo prévio as obras de alteração no interior dos edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificação da estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados.

Resulta do exposto que estão sujeitas a procedimento de controlo prévio por parte da autarquia as obras de alteração no interior dos edifícios classificados ou em vias de classificação ou suas fracções.

A questão que se coloca é a de saber se a norma abrange os edifícios situados em zonas de protecção a imóveis classificados.

Estipula o artigo 43º da [Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro](#) (Lei do Património Cultural) que os bens imóveis classificados ou em vias de classificação devem dispor de uma zona especial de protecção na qual se poderá incluir uma zona non aedificandi (cfr. n.ºs 2 e 3), constituindo tais zonas de protecção servidões administrativas nas quais não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente. (cfr. n.º 4).

De acordo com o n.º 5 do referido artigo 43º excluem-se do preceituado pelo número anterior as obras de mera alteração no interior de imóveis.

Da leitura conjugada do artigo 43º, n.ºs 4 e 5 da Lei do Património Cultural com a alínea b) do n.º 1 do artigo 6º do RJUE resulta que as obras de alteração no interior dos edifícios situados em zonas especiais de protecção a imóveis classificados ou em vias de classificação não estão sujeitas a licenciamento municipal, nem a parecer prévio da administração do património cultural competente.

PARECER JURÍDICO N.º 19 / CCDR-LVT / 2008

III. No âmbito da realização de obras coercivas devem ser realizadas consultas a entidades externas (IGESPAR, por ex.)? E estas obras estão sujeitas a licenciamento quando realizadas pelo particular? Em caso afirmativo, que elementos devem ser solicitados ao particular?

Relativamente a esta matéria, começaremos por referir que as obras coercivas vêm inseridas, no RJUE, no capítulo da “Execução e Fiscalização” das obras, no artigo 91º.

De acordo com o artigo 91º, quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89º ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata.

O procedimento relativo à posse administrativa e execução coerciva das obras está previsto no artigo 107º do RJUE, sendo objecto de notificação ao dono da obra e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis o acto que tiver determinado a posse administrativa.

Haverá, portanto, lugar a uma audiência prévia do interessado relativamente à intenção de tomar posse administrativa, atento o princípio da proporcionalidade (vd. sobre esta matéria Maria José CASTANHEIRA NEVES, Fernanda PAULA OLIVEIRA e Dulce LOPES, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – Comentado, Almedina, 2006, págs. 413 e segs.) e o disposto no artigo 100º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

O regime previsto nos artigos 107º e 108º relativamente à posse administrativa e execução coerciva de obras e despesas realizadas não estabelece qualquer regra quanto à possibilidade/necessidade de serem consultadas entidades externas o que decorre, na nossa opinião, do facto de estarmos na fase de execução da obra.

Quer isto dizer que a consulta, a ser feita, deve sê-lo na fase de licenciamento da operação urbanística, verificando-se que, nos casos de obras de conservação em imóveis situados em ZEP, tal consulta ocorre nos termos do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE.

É na fase de licenciamento da obra de conservação que o IGESPAR, I.P. deve ser consultado, devendo tal pronúncia ser tomada em conta no caso de ter de ser executada coercivamente a obra.

CONCLUSÃO

- As obras de conservação a que se refere a alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE estão sujeitas a licenciamento municipal, pois o artigo 6º assim o determina quando remete para o artigo 4º, n.º 2, alínea d);
- Da leitura conjugada do artigo 43º, n.ºs 4 e 5 da Lei do Património Cultural com a alínea b) do n.º 1 do artigo 6º do RJUE resulta que as obras de alteração no interior dos edifícios situados em zonas especiais de protecção a imóveis classificados ou em vias de classificação não estão sujeitas a licenciamento municipal, nem a parecer prévio da administração do património cultural competente;
- O procedimento relativo à posse administrativa e execução coerciva das obras está previsto no artigo 107º do RJUE, donde a consulta a entidades exteriores ao Município, quando exigível, deve ser realizada na fase de licenciamento da operação urbanística em causa, verificando-se que no caso de obras de conservação em imóveis situados em ZEP tal consulta ocorre nos termos do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE.

LEGISLAÇÃO

- Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (RJUE)
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Lei do Património Cultural)

Revisto em Junho de 2011