



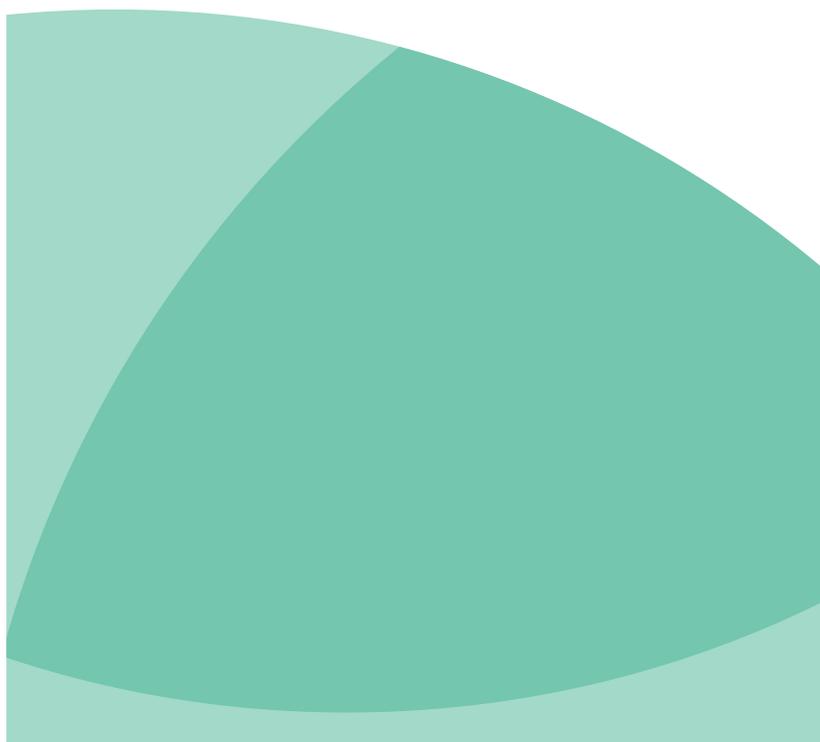
Urbanismo

Regime jurídico de
urbanização e edificação.

Construir/ampliar
alterar/demolir.

CADERNO TEMÁTICO 4

COLETIVIDADES CULTURA RECREIO E DESPORTO



A quem se destina este guia:

Às coletividades e associações que pretendem construir, ampliar, alterar, ou demolir, indicando a documentação necessária, bem como as diferentes fases e prazos do processo de licenciamento.

A leitura deste guia, não dispensa a leitura da legislação específica sobre a matéria: D.L. 555/99, de 16.12, na redação alterada e republicada pelo D.L. 136/2014, de 09.09, que estabelece o Regulamento Geral da Urbanização e Edificação (RJUE), e a que se reportam os artigos referidos, quando não identificado o diploma a que pertencem.

Consideram-se obras:

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Loures, a revisão publicada pelo Aviso nº 6808/2015, em Diário da República, 2ª série, nº 117, de 18 de junho de 2015, destacam-se as seguintes definições:

Edificação:

Atividade ou 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 caráter de permanência.

Construção:

A criação de novas edificações.

Reconstrução: as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

Alteração:

As obras das quais resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.

Ampliação:

As obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

Demolição:

As obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.

O que é Controlo Prévio?

As operações urbanísticas que dependem de licença ou autorização de utilização, a emitir pela Câmara Municipal, ou de Comunicação Prévia:

Estão sujeitas a licenciamento as operações urbanísticas no artº 4º/2 do D.L. 555/99, de 16.12, na redação alterada e republicada pelo D.L. 136/2014, de 09.09, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE.

Estão sujeitas a comunicação prévia as operações urbanísticas referidas no artº 4º/4 do RJUE.

Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, pode o interessado optar pelo regime de licenciamento e apresentar, juntamente ao projeto de arquitetura, caso assim o entenda, os projetos das especialidades, os pareceres das entidades externas e os elementos necessários à emissão do alvará. Nestas situações é efetuada uma apreciação ao projeto e emitido um alvará.

Caso opte pela comunicação prévia, a Câmara não emite qualquer decisão, nem qualquer alvará, podendo o interessado iniciar a obra logo que

disponha do documento comprovativo da apresentação da comunicação e do pagamento das taxas inerentes. Nesta última situação, a Câmara Municipal efectua fiscalização sucessiva à obra, devendo inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística, quando verifique que não foram cumpridas as normas e condições legais e regulamentares.

Quem licencia uma operação de construção?

São as câmaras municipais do concelho onde a edificação se situa. No entanto, existem situações que estão dispensadas deste licenciamento, designadamente as “obras de escassa relevância urbanística”, isto é, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham pouco impacto urbanístico.

Isonção de Controlo Prévio. O que significa?

As obras que não carecem de licença e, por isso, são isentas de licenciamento, autorização de utilização ou comunicação prévia, correspondem às operações urbanísticas referidas nos:

Artº 6º do RJUE – desde que não se encontrem inseridos em imóveis,

conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

O enquadramento das operações urbanísticas no conceito de obras isentas de controlo prévio urbanístico não exime estas operações do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, sob pena de contraordenação e da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística.

Obras de alteração no interior de edifícios – Obras isentas ou não isentas:

As operações urbanísticas só podem ser consideradas isentas de controlo prévio quando respeitam a obras no interior dos edifícios ou fração, que não obriguem ao redimensionamento do modelo estrutural preexistente, desde que devidamente acompanhadas de termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado,

cujas declarações assegurem que a obra a realizar não implica qualquer redimensionamento do modelo estrutural preexistente e que cumpre todas as normas legais e regulamentares aplicáveis. Excecionam-se as obras que, apesar de interiores, originem o acréscimo de área de construção do edifício ou da fração.

Obras isentas do pedido de autorização de utilização:

Não estão sujeitos ao procedimento de autorização de utilização as obras de alteração que tenham sido antecedidas de licenciamento ou comunicação prévia, quando cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

Da operação de obras de alteração, não decorra a modificação das características da utilização antecedente (áreas afetadas aos diversos usos, número de fogos ou unidades de funcionamento, número de pisos, etc.).

No âmbito do licenciamento ou da comunicação prévia, as obras de alteração não tenham sido sujeitas à apresentação de aditamentos aos projetos de especialidades, ou quando aplicável à sua isenção.

Como obter informação sobre a viabilidade de uma operação urbanística:

Requerendo à Câmara Municipal informação prévia sobre a viabilidade pretendida. Qualquer particular poderá fazê-lo, requerendo ao Presidente da Câmara Municipal, informação escrita sobre a viabilidade pretendida, não sendo exigível provar qualquer titularidade de direitos, mas apenas informar se é ou não o proprietário do terreno.

Que informação prévia pode ser solicitada:

Pode inquirir a Câmara Municipal sobre a possibilidade de realizar num terreno uma qualquer operação urbanística e sobre os condicionamentos urbanísticos que impedem sobre a ocupação, uso e transformação do terreno, nomeadamente os relativos a:

- Infraestruturas;
- Servidões administrativas e restrições de utilidade pública; índices urbanísticos;
- Cérceas;
- Afastamentos;
- Outras condicionantes.

A deliberação da Câmara Municipal é constitutiva de direitos, sendo o conteúdo da notificação sobre a informação prévia vinculativo para

um eventual pedido de licenciamento, desde que apresentado no prazo de um ano após a data da sua comunicação ao requerente. A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de informação prévia no prazo de vinte dias.

Se tiver pedido de informação prévia:

Durante o período de validade da deliberação que recaiu sobre o pedido de informação prévia correspondente a um ano, não é necessário consultar as Entidades que nesse âmbito se tenham pronunciado quando o projeto com ela se conforme.

Se não tiver pedido de informação prévia:

Pode no acto da entrega dos documentos na Câmara Municipal, solicitar indicação das entidades a consultar e dos prazos legais para emissão dos respetivos pareceres, autorizações ou aprovações e respetivos teores.

Antes de construir, ampliar, alterar, ou demolir, deve:

Verificar se a obra está sujeita a licenciamento ou construção prévia, ou se está isenta de controlo prévio.

Verificar, se apesar de isenta de controlo prévio, daí não resulta a necessidade de alterar a utilização preexistente.

Informar-se sobre a classificação de solo e as condicionantes previstas no Plano Diretor Municipal (PDM) disponível em www.cm-loures.pt, planeamento e ordenamento do território.

Verificar se o(s) prédio(s) está(ão) devidamente registado(s) na Certidão da Conservatória do Registo Predial - C.R.P.

Submeter o licenciamento, comunicação prévia ou autorização de alteração de utilização (consoante a localização ou tipo de operação urbanística), no caso das operações sujeitas a controlo prévio que podem ser precedidas de Pedido de Informação Prévia (PIP). Colocar no local da obra, de forma visível da via pública, o aviso da apresentação do processo de licenciamento ou da comunicação prévia.

Comunicação de início de trabalhos – Obras isentas:

Previamente ao início das obras isentas de controlo prévio (até cinco dias antes), o promotor informa a Câmara Municipal da intenção em causa, devendo o requerimento ser acompanhado de uma breve descrição ou representação gráfica dos trabalhos

à escala conveniente, sobre planta ou fotografia aérea - ortofotomapa disponível no sítio da Câmara Municipal na internet.

Deveres e Proibições:

A integração das operações urbanísticas no enquadramento das obras isentas de controlo prévio, não isenta estas operações do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis sob pena de contraordenação e/ou aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística legalmente previstas. Assim, é proibida a realização das mesmas, quando:

- Não se enquadrem esteticamente com a arquitetura da edificação;
- Comprometam pela sua localização, aparência, proporção, cor, material e configuração, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico;
- Desvirtuem a paisagem.

Pintura de Fachadas

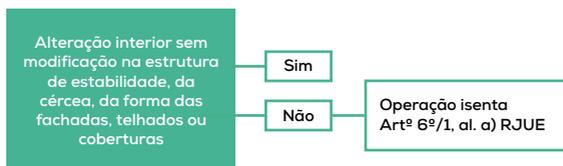
Em todas as comunicações de início de trabalhos à Câmara Municipal deverá ser apresentada a indicação da cor pretendida utilizar e a obra só deverá ser iniciada após validação da cor pelos serviços municipais.

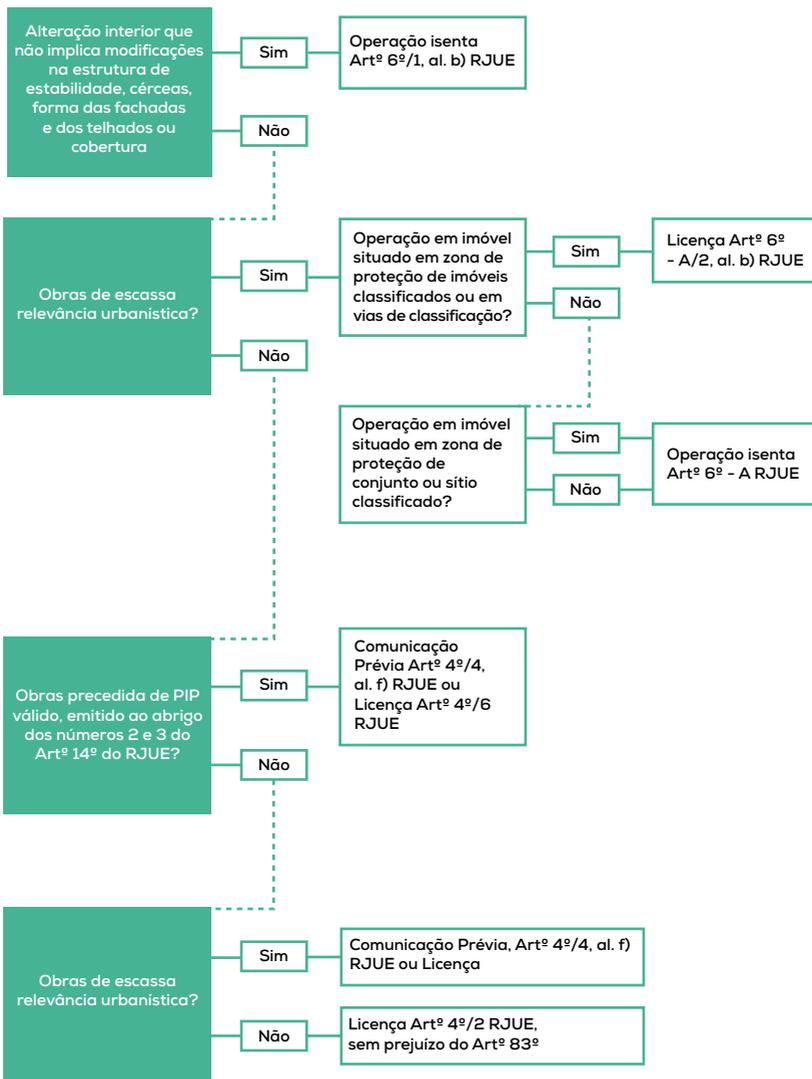
Alteração de cor ou de revestimento das fachadas – Procedimento aplicável:

Caso se trate de uma substituição de materiais de revestimento que não confira um acabamento idêntico ao original, mesmo que mantenha a cor, a operação urbanística está sujeita a controlo prévio de licenciamento ou a comunicação prévia (exemplo: substituição de pastilha ou qualquer material cerâmico por sistemas ETICS pintado a branco).

Caso se trate de uma substituição de revestimento exterior que confira um acabamento idêntico ao original, mas que altere a cor, a operação está igualmente sujeita a controlo prévio de licenciamento ou comunicação prévia (aplicação de sistemas ETICS pintado a branco numa parede rebocada a verde).

Caso se trate de uma substituição de revestimento exterior que confira um acabamento idêntico ao original.





Instrução dos processos

Organização do processo

Os elementos que instruem os processos são organizados pela ordem indicada nos respetivos formulários/requerimentos, convenientemente numerados e rubricados pelo requerente/titular, ou pelo técnico responsável. As peças desenhadas devem incluir legendas, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente/titular, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada e o nome do autor do projeto.

Representação dos projetos

Os documentos digitais deverão obedecer aos formatos que se encontram disponíveis na página institucional do Município, em: www.cm-loures.pt.

Novos pedidos

Caso o pedido anterior haja sido rejeitado e se pretenda apresentar um novo pedido de apreciação da operação urbanística para o mesmo fim, dever-se-á mencionar tal facto e que se pretende a utilização das peças e elementos do pedido anterior, que se mantenham válidas e adequadas em conformidade com o Artº 11º/9 do RJUE.

O mesmo se aplica aos pedidos de renovação de licença apresentados nos termos do Artº 72º do RJUE.

Legitimidade:

Se o requerente/titular for uma pessoa coletiva, o(s) subscritor(es) do pedido deverão ter poderes, só por si, para obrigar a sociedade requerente/titular, ou estar mandatados para tal.

A certidão da CRP, para o prédio ou prédios abrangidos, deve estar atualizada e conter a descrição e todas as inscrições em vigor, acompanhada de eventuais contratos que demonstrem a legitimidade do requerente/titular. A validade da Certidão Predial Permanente é de seis meses e a validade da Certidão Comercial Permanente pode ser de um, dois, três ou quatro anos, mediante o custo da assinatura que adquiriu. A área total do prédio mencionada na certidão da CRP não deverá ser inferior à área real do prédio sob pena de se concluir pela falta de legitimidade.

Início da Obra:

Obter o alvará de obras de edificação, ou liquidar as taxas referentes à Comunicação Prévia no caso de obras sujeitas a controlo prévio;
Comunicar o início dos trabalhos, cinco dias antes do seu início, mesmo para as obras isentas de controlo prévio;

Colocar no local da obra, no prazo de dez dias, de forma visível da via pública, o aviso de publicitação

da operação urbanística, sujeita a controlo prévio.

O projeto aprovado ou comunicado deve ser estritamente cumprido.

Qualquer alteração ao mesmo terá de ser previamente formalizada, através de um pedido de alteração, que será sujeito a nova aprovação ou comunicação.

Dever-se-á ter sempre em atenção o prazo fixado no Alvará de Obras, ou apresentado na comunicação prévia. Caso seja necessário proceder à sua prorrogação, deve ser solicitada antes do seu termo.

Caso seja declarada a caducidade da licença, ou da comunicação prévia, terá de apresentar novo pedido à Câmara Municipal, sem o qual não poderá dar continuidade à obra até então realizada.

Conclusão da Obra

A ocupação ou uso do espaço só poderá ocorrer após obtenção do Alvará de Autorização de Utilização. Que é imprescindível, tanto para a realização de qualquer ato notarial como para a apresentação junto de instituições bancárias ou outras; Concluída a obra, dever-se-á elaborar, para apresentar na Câmara Municipal, a Ficha Técnica da

Habitação, a qual é imprescindível para a realização de atos notariais.

Autorização de utilização:

Instrução dos pedidos

As autorizações de utilização e as autorizações de alteração de utilização deverão ser instruídas com os elementos referidos no Artº 63.º do RJUE e na Portaria 113/2015, de 22.04. Sempre que, no decurso da obra, sejam realizadas alterações que não careçam de comunicação prévia à Câmara Municipal, previstas no RJUE e, somente nestas situações, os pedidos de autorização de utilização devem ser instruídos com as telas finais do projeto de arquitetura, com recurso às cores convencionais. Se, nos termos do disposto no Artº 66.º/4 do RJUE, o pedido tiver por objeto uma unidade suscetível de utilização independente, o requerente deverá apresentar planta identificativa da área, demonstrando que efetivamente a área objeto do pedido é suscetível de utilização independente, devendo os demais elementos apresentados reportar-se apenas a essa área e não ao edifício na sua totalidade.

Obras isentas do pedido de autorização de utilização:

Não estão sujeitos a procedimento de autorização de utilização as obras de alteração que tenham sido precedidas de licenciamento ou comunicação prévia, desde que cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

Da operação de obras de alteração não decorra a modificação das características da utilização antecedente (áreas afetadas aos diversos usos; número de fogos ou unidades de funcionamento; número de pisos, etc.); No âmbito do licenciamento, ou da comunicação prévia, as obras de alteração não tenham sido sujeitas à apresentação de aditamentos aos projetos de especialidades, ou quando aplicável à sua isenção.



CML/DAIC/2018

**As
pessoas
são a nossa
marca**

www.cm-loures.pt
facebook.com/MunicipiodeLoures