

Ordenamento do Território Urbano



Conteúdo

3.	Ordenamento do Território Urbano	
3.1	Como obtenho uma informação simples?	5
3.2	Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas ao procedimento de licença?	5
3.3	Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia?.....	6
3.4	Qual a tramitação a observar na Comunicação Prévia?	6
3.5	Na Comunicação Prévia pode haver pedido adicional de elementos?.....	7
3.6	Qual é o título de admissão da comunicação prévia?	7
3.7	Em que situações pode haver rejeição da comunicação prévia?.....	7
3.8	Qual o prazo consagrado para a rejeição da comunicação prévia?.....	7
3.9	Quando é que se considera admitida a comunicação prévia?	7
3.10	Quando é que o interessado pode dar início aos trabalhos?.....	8
3.11	Quais as operações urbanísticas poderão estar isentas de Controlo Prévio? 8	
3.12	A isenção de controlo prévio significa que a operação urbanística não pode ser fiscalizada?	8
3.13	Qual é o procedimento a observar em matéria de destaques de parcelas em prédios mistos (ou seja, situados dentro e fora do perímetro urbano)?.....	8
3.14	Qual é o prazo de “validade” de uma informação prévia?	9
3.15	Existe a possibilidade de “renovação” do prazo de “validade” de uma informação prévia?	9
3.16	Existe a possibilidade de prorrogação das operações urbanísticas?	9
3.17	Em que consiste a Autorização de Utilização?.....	9
3.18	Quando é que é utilizado o procedimento de autorização de utilização?.....	10

3.19	Quais os elementos que devem instruir o pedido de autorização de utilização?.....	10
3.20	A autorização de utilização pressupõe sempre a realização prévia de vistoria?	10
3.21	Quais as situações em que a autorização de utilização deve ser precedida de vistoria?.....	10
3.22	E se a vistoria não for realizada no prazo legal?	11
3.23	Quem promove a consulta às entidades externas?.....	11
3.24	Qual o prazo de que dispõem as entidades externas para se pronunciarem?.....	11
3.25	E no caso da autorização de localização, qual o prazo consagrado?	11
3.26	Qual o grau de vinculatividade dos pareceres externos?	11
3.27	Quais as atribuições da CCDR, enquanto entidade coordenadora única?.....	11
3.28	O que fazer quando os pareceres emitidos pelas várias entidades sectoriais contém posições divergentes?	12
3.29	A quem pode ser notificado o embargo de uma obra?.....	12
3.30	Como obter uma Licença Especial para a conclusão de obras inacabadas?	12
3.31	Como proceder para alteração da Utilização de Edifício ou Fracção prevista no respectivo alvará de autorização de utilização?.....	13
3.32	Como efectuar o pedido de emissão de alvará de licença para a execução de operações urbanísticas? E no caso de comunicação prévia, como proceder?	13
3.33	Como obter a Autorização de Utilização de edifícios ou suas fracções?	14
3.34	É necessária uma Licença de Utilização para Funcionamento de Recintos de Espectáculos e de Divertimentos Públicos?	14
3.35	É necessária Licença de Instalação e Funcionamento para Recintos Itinerantes?.....	15
3.36	Como obter a Autorização para Ocupação da Via Pública por Motivos de Obras? 15	
3.37	Como obter uma Vistoria às Infra-Estruturas dos Loteamentos Urbanos?.....	15
3.38	Como obter uma Vistoria para Efeitos de Arrendamento?	15

3.39	Como obter uma Vistoria para confirmação de Deficiências e Insalubridade?	15
3.40	Como obter uma Certidão de Propriedade Horizontal ?.....	16
3.41	Como obter o Averbamento do Nome do Actual Proprietário?.....	16
3.42	Como obter Fotocópias de Licenças de Utilização ou outros	17
3.43	Posso realizar obras de conservação sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?	17
3.44	Posso fazer obras de alteração no interior de edifícios ou fracções sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da Câmara?	17
3.45	E posso fechar uma varanda (marquise).....	17
3.46	Posso realizar pequenas edificações contíguas ou não a outro edifício sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da Câmara Municipal?.....	17
3.47	Posso proceder à edificação de muros de vedação sem proceder à comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?	18
3.48	Posso edificar uma estufa sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?.....	18
3.49	Posso fazer pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações?.....	18
3.50	Posso construir ou instalar equipamento lúdico ou de lazer associado ao meu imóvel sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?	18
3.51	Quem se pode candidatar a apoio financeiro para efectuar obras em casa através do programa RECRIA?.....	18
3.52	Qual o tipo de obras que podem beneficiar de comparticipação pelo RECRIA?	19
3.53	Quais são as comparticipações do Programa Recria?.....	19
3.54	Quem se pode candidatar a apoio financeiro para efectuar obras em casa através do Programa SOLARH?	19
3.55	Quais são os requisitos da candidatura ao Programa SOLARH?	19
3.56	Quais são os montantes máximos de empréstimo fixados, no âmbito do Programa SOLARH?	20

3. Ordenamento do território urbano

3.1 Como obtenho uma informação simples?

Qualquer interessado tem direito a ser informado, pela câmara municipal, sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial em vigor para determinada área do município, bem como das condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas em determinado terreno.

Para obter uma informação simples e genérica deverá dirigir-se ao serviço de atendimento contendo a descrição da informação que pretende ver esclarecida para obter a resposta.

3.2 Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas ao procedimento de licença?

De acordo com o estatuído no n.º 2, do artigo 4.º, do RJUE, estão sujeitas a licença administrativa:

- a) Operações de loteamento (cfr. a alínea a);
- b). Obras de urbanização em área não abrangida por operação de loteamento (cfr. alínea b);
- c) Trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento (cfr. alínea b);
- d) Obras de construção, de alteração e de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento (cfr. alínea c);
- e) Obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados, bem como dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados (cfr. alínea d);
- f) Intervenções em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública (cfr. a alínea d);
- g) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas (cfr. alíneas e) c), do artigo 2.º);
- h) Obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução (cfr. alínea f);
- l) Demais operações urbanísticas que não estejam isentas de licença, nos termos do presente diploma (cfr. alínea g).

3.3 Quais as operações urbanísticas que estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia?

Nos termos do disposto no n.º 3, do artigo 6.º, do RJUE, estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia as obras referidas nas alíneas c) a h), do n.º 1, do aludido preceito, a saber:

- a) Operações de loteamento se tiverem sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do n.º 2, do artigo 14.º, do RJUE;
- b) Obras de urbanização, quando em área abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea d);
- c) Obras de urbanização, quando tenham sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do n.º 2, do artigo 14.º, do RJUE;
- d) Trabalhos de remodelação de terrenos, quando em área abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea d);
- e) Trabalhos de remodelação de terrenos, quando tenham sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do n.º 2, do artigo 14.º, do RJUE;
- f) Obras de construção, de alteração ou de ampliação, se realizadas em área abrangida por operação de loteamento (cfr. a alínea e);
- g) Obras de construção, de alteração ou de ampliação se realizadas em área abrangida por plano de pormenor que contenha as menções referidas nas alíneas c), d), e f), do artigo 91.º, do RJUE (cfr. a alínea e);
- h) Obras de construção, de alteração ou de ampliação se realizadas em zona urbana consolidada (cfr. a alínea f);
- i) Obras de construção, de alteração ou de ampliação, quando tenham sido antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do n.º 2, do artigo 14.º, do RJUE;
- j) Obras de reconstrução sem preservação de fachadas (cfr. a alínea c), do artigo 2.º), quando antecedidas de informação prévia favorável, emitida nos termos do n.º 2, do artigo 14.º, do RJUE;
- l) Obras de reconstrução com preservação de fachadas (cfr. a alínea c) e a alínea n), do artigo 2.º);
- m) Edificação de piscinas associadas a edificação principal (cfr. a alínea g);
- n) Alterações à utilização dos edifícios, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto (cfr. a alínea h).

3.4 Qual a tramitação a observar na Comunicação Prévia?

O procedimento inicia-se com uma fase de entrega da comunicação prévia (vide os artigos 9.º e 35.º, do RJUE), a qual deve, nos termos do artigo 12.º, do RJUE, ser publicitada no local de execução da obra; segue-se uma fase de saneamento e apreciação liminar (cfr o artigo 11.º, do RJUE), podendo haver lugar ao aperfeiçoamento da comunicação ou à sua rejeição liminar por questões formais ou por violação das normas legais e regulamentares aplicáveis; em determinados casos, o gestor do procedimento procede à consulta a entidades externas ao Município (vide os artigos 13.º a 13.º -B, do RJUE); e, por último, a fase de decisão final, a qual poderá terminar ou com a sua rejeição ou com a sua admissão automática por força de não rejeição (cfr. o artigo 36.º - A, do RJUE), acompanhada da respectiva publicitação (vide o artigo 78.º, com as devidas adaptações).

A falta de decisão final expressa – de rejeição ou de admissão – tem, como consequência, a possibilidade do interessado dar início aos trabalhos, mediante o pagamento prévio das respectivas taxas urbanísticas (por autoliquidação).

NOTA: No procedimento da comunicação prévia não existe decisão de admissão, enquanto acto administrativo, resultante de um despacho, a admissão decorre da não rejeição dentro do respectivo prazo.

3.5 Na Comunicação Prévia pode haver pedido adicional de elementos?

Não, porque o requerimento de comunicação prévia deve logo ser instruído com todos os elementos a fixar por Portaria, bem como pelos termos de responsabilidade e pelas especificações da operação urbanística.

Existem 2 fases em sede de Saneamento e Apreciação Liminar: por despacho ou rejeição liminar (art.º 11.º do RJUE).

3.6 Qual é o título de admissão da comunicação prévia?

A admissão de comunicação prévia é titulada pelo recibo da sua apresentação acompanhado do comprovativo da admissão (cfr. o n.º 1, do artigo 36.º -A).

3.7 Em que situações pode haver rejeição da comunicação prévia?

Nos termos do n.º 1, do artigo 36.º, do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos vereadores, deve rejeitar a comunicação prévia de toda a operação urbanística que viole normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal de ordenamento do território ou as normas técnicas de construção em vigor, ou quando entregue no prazo, os elementos em falta do qual foi notificado no âmbito do despacho (art.º 11.º do RJUE).

3.8 Qual o prazo consagrado para a rejeição da comunicação prévia?

O Presidente da Câmara Municipal ou o Vereador com poderes delegados, deve rejeitar a comunicação prévia no prazo de 20 dias úteis ou 60 dias úteis, consoante haja lugar ou não e conveniência das entidades externas ao Município, a contar da entrega do pedido (cfr. os números 1 e 2, do artigo 36.º do RJUE).

O mesmo se diga quanto às obras de escassa relevância urbanística, enumeradas no art.º 6.º-A do RJUE e das como tal qualificadas no RUEMA

3.9 Quando é que se considera admitida a comunicação prévia?

Decorrido o prazo de 20 ou 60 dias úteis sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada é disponibilizada, no sistema informático, a informação de que a comunicação não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão (n.º 1, do artigo 36.º A), ou no facto de rejeição no prazo acima estipulado.

3.10 Quando é que o interessado pode dar início aos trabalhos?

Uma vez admitida a comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, desde que, previamente, tenha efectuado o pagamento das taxas urbanísticas devidas, através de autoliquidação, bem como a comunicação à Câmara Municipal do início dos trabalhos (cfr. o artigo 80.º - A do RJUE).

3.11 Quais as operações urbanísticas poderão estar isentas de Controlo Prévio?

A isenção de controlo prévio significa a não sujeição da operação urbanística a qualquer tipo de procedimento administrativo prévio (licenciamento ou comunicação prévia).

Não obstante, importa referir que tais operações urbanísticas devem ser realizadas em observância com as normas legais e regulamentares aplicáveis podendo, à posteriori, haver a verificação de tal conformidade (cfr. o n.º 8, do artigo 6.º, do RJUE).

As isenções objectivas de controlo prévio são:

- a) As obras de conservação (artigo 6.º, n.º 1, alínea a), do RJUE); desde que não inseridas no art.º 4, ponto 2, alínea d) do RJUE.
- b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados (artigo 6.º, n.º 1, alínea b), do RJUE);
- c) As obras de escassa relevância urbanística (artigo 6.º, n.º 1, alínea i) e artigo 6.º-A, do RJUE);
- d) Os destaques (artigo 6.º, n.º 1, alínea j) e nos. 4.º e 5.º, do RJUE).

3.12 A isenção de controlo prévio significa que a operação urbanística não pode ser fiscalizada?

Não. A isenção de controlo preventivo não afasta a sua sujeição a fiscalização (cfr. o n.º 8, do artigo 6.º, do RJUE).

Quais os tipos de isenção de controlo prévio?

O RJUE prevê isenções de controle prévio objectivas (vide os artigos 6.º e 6.º-A, do RJUE) - em função da operação urbanística - e subjectivas - em função do sujeito que promove a respectiva operação (cfr. o artigo 7.º, do RJUE).

3.13 Qual é o procedimento a observar em matéria de destaques de parcelas em prédios mistos (ou seja, situados dentro e fora do perímetro urbano)?

Os actos que tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe, simultaneamente, em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto

nos números 4 (destaque em perímetro urbano) e 5 (destaque fora do perímetro urbano), do artigo 6º (cfr. o nº 10, do aludido preceito).

3.14 Qual é o prazo de “validade” de uma informação prévia?

Nos termos do artigo 17.º, o eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia deve ser efectuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia.

3.15 Existe a possibilidade de “renovação” do prazo de “validade” de uma informação prévia?

Sim. Decorrido o prazo de um ano, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo novo prazo de um ano para efectuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

3.16 Existe a possibilidade de prorrogação das operações urbanísticas?

Nos termos do RJUE quando não seja possível ao dono da obra concluir as operações urbanísticas licenciadas/comunicadas no prazo inicialmente fixado pode aquele ser prorrogado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.

Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode, ainda, ser concedida nova prorrogação do prazo, mediante o pagamento de um adicional às taxas pagas aquando da emissão do alvará de licença ou das autoliquidadas aquando da não rejeição da comunicação prévia. Para aquele efeito deve o interessado apresentar requerimento fundamentado.

Documentação necessária:

- Apólice válida de seguro de acidentes de trabalho (do construtor)
- Original do alvará de licença ou documento comprovativo da admissão da comunicação prévia.

3.17 Em que consiste a Autorização de Utilização?

O procedimento da autorização fica circunscrito / limitado à utilização de edifícios ou das suas fracções, bem como às alterações de utilização dos mesmos (cfr. o nº 4, do artigo 4.º, do RJUE).

3.18 Quando é que é utilizado o procedimento de autorização de utilização?

De acordo com o artigo 62.º do RJUE a autorização de utilização destina-se:

- a) Havendo lugar à realização de obras, a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia.
- b) Não havendo lugar à a realização de obras, a verificar a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido (alterações à utilização dos edifícios e arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados).

3.19 Quais os elementos que devem instruir o pedido de autorização de utilização?

O pedido de autorização de utilização, de acordo com o preceituado nos números 1 e 2, do artigo 63.º RJUE, deve ser instruído com termo de responsabilidade onde se atesta:

- a) Que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia;
- b) A conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido.

3.20 A autorização de utilização pressupõe sempre a realização prévia de vistoria?

Não, a autorização de utilização é concedida, no prazo de 10 dias úteis, com base nos termos de responsabilidade e sem prévia realização de vistoria (vide o n.º 1, do artigo 64.º do RJUE).

3.21 Quais as situações em que a autorização de utilização deve ser precedida de vistoria?

Nos termos do preceituado no n.º 2, do artigo 64.º, do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento do gestor de procedimento, determinar a realização de vistoria, no prazo de 10 dias, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) O pedido de autorização de utilização não esteja instruído com os termos de responsabilidade;
- b) Existirem indícios sérios de que a obra se encontra em desconformidade com o respectivo projecto ou condições estabelecidas;
- c) Existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fracção autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

3.22 E se a vistoria não for realizada no prazo legal?

Não sendo a vistoria realizada no prazo legal, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização mediante a apresentação do respectivo comprovativo, dispondo o Município do prazo de 5 dias para a sua emissão, sem a prévia realização de vistoria.

3.23 Quem promove a consulta às entidades externas?

De acordo com o previsto no n.º 1, do artigo 13.º do RJUE, cabe ao gestor do procedimento promover, através do sistema informático, a consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido de determinada operação urbanística.

3.24 Qual o prazo de que dispõem as entidades externas para se pronunciarem?

As entidades exteriores ao Município devem pronunciar-se no prazo de 20 dias, a contar da data de disponibilização do processo (cfr. o n.º 4, do artigo 13.º do RJUE).

3.25 E no caso da autorização de localização, qual o prazo consagrado?

As entidades a consultar devem pronunciar-se no prazo de 20 dias ou de 40 dias, tratando -se de obra relativa a imóvel de interesse nacional ou de interesse público, a contar da data de disponibilização do processo (cfr. o n.º 3, do artigo 13.º -A do RJUE).

3.26 Qual o grau de vinculatividade dos pareceres externos?

Os pareceres das entidades exteriores ao Município, por força do disposto no n.º 6 do artigo 13.º do RJUE, só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo.

3.27 Quais as atribuições da CCDR, enquanto entidade coordenadora única?

A CCDR, enquanto entidade coordenadora única, será o rosto das entidades da Administração Central, directa ou indirecta, que se devam pronunciar sobre as operações urbanísticas, em razão da localização (vide artigo 13.º-A do RJUE).

3.28 O que fazer quando os pareceres emitidos pelas várias entidades sectoriais contém posições divergentes?

Quando as posições das entidades consultadas sejam divergentes, a CCDR territorialmente competente deve promover uma conferência de serviço decisória (cfr. o n.º 5 do artigo 13.º-A do RJUE).

Ou seja, a CCDR deve convocar todas as entidades para uma concertação, emitindo no prazo de 20 dias uma decisão final única e vinculativa de toda a Administração Central, a qual pode ser favorável, favorável condicionada ou desfavorável.

NOTA: este procedimento será concretizado através de portaria regulamentadora.

3.29 A quem pode ser notificado o embargo de uma obra?

A notificação de embargo pode ser feita ao responsável pela direcção técnica da obra, bem como ao titular do alvará de licença ou apresentante da comunicação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras ou seu representante, sendo suficiente para obrigar à suspensão dos trabalhos qualquer dessas notificações ou a de quem se encontre a executar a obra no local (cfr. o n.º 2, do artigo 102.º do RJUE).

NOTA: esta última possibilidade não existia no regime anterior, o que era motivo de constrangimentos.

3.30 Como obter uma Licença Especial para a conclusão de obras inacabadas?

Quando determinada obra já tenha atingido um estado avançado de execução mas a licença ou a admissão de comunicação prévia tenha caducado pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão ou, em alternativa, ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito, nos termos do disposto no art.º 88.º do RJUE. O deferimento daquela licença ou a admissão da comunicação, conforme o caso, podem ser concedidas quando a câmara municipal reconheça o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

O interessado deve formalizar o pedido mediante requerimento escrito e fundamentado, dirigido ao presidente da câmara municipal, solicitando a concessão da mencionada licença especial para a conclusão das obras inacabadas ou, se for o caso, socorrendo-se do preenchimento de requerimentos, caso opte pela apresentação de comunicação prévia.

Documentação necessária:

- Apólice válida de seguro de acidentes de trabalho (do construtor)
- Original do alvará de licença ou documento comprovativo da admissão da comunicação prévia.

3.31 Como proceder para alteração da Utilização de Edifício ou Fracção prevista no respectivo alvará de autorização de utilização?

A alteração da utilização de edifício ou fracções autónomas do mesmo está sujeita a prévia autorização camarária.

Caso a alteração da utilização pretendida não implique a realização de operações urbanísticas sujeitas a prévia licença ou comunicação, o interessado deve formular o pedido de autorização de alteração de utilização mediante requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, dispondo, para esse efeito.

Os mencionados pedidos devem ser instruídos com a documentação referenciada no art. 1 5.º da Portaria n.º 232/08, de 11/03.

3.32 Como efectuar o pedido de emissão de alvará de licença para a execução de operações urbanísticas? E no caso de comunicação prévia, como proceder?

As operações urbanísticas objecto de licenciamento são tituladas por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

O interessado deve, no prazo de uma ano a contar da data da notificação do acto de licenciamento, requerer a emissão do respectivo alvará.

Deve proceder ao pagamento da taxa constante da respectiva Tabela de Taxas. O requerimento deve ser instruído com os elementos previstos na Portaria n.º 216-E/08, de 03/03, variáveis em função da operação urbanística que se pretende executar.

Por sua vez, a admissão de comunicação prévia é titulada pelo recibo da sua apresentação, acompanhado do comprovativo da admissão. Neste caso, o interessado não tem que requerer a emissão de alvará podendo executar as obras, após prévio pagamento das taxas através de autoliquidação.

Documentação necessária:

- Apólice de Seguro de construção;
- Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei nº 100/97, de 13/09;
- Alvará de construção;
- Livro de Obra com menção do termo de abertura;
- Declaração de titularidade de Certificado de Classificação de Industrial de Construção Civil ou Título de Registo de actividade a verificar no acto de entrega do alvará com exibição do original do mesmo;
- Termo de Responsabilidade assinado pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra;
- Plano de Segurança e Saúde;

3.33 Como obter a Autorização de Utilização de edifícios ou suas fracções?

A utilização de edifícios ou suas fracções está sujeita a prévia autorização camarária. A autorização de utilização de edifícios é titulada por alvará.

O interessado em obter autorização de utilização de edifícios ou suas fracções deve requerê-lo, solicitando igualmente a emissão do correspondente título. Pode fazê-lo quer esteja em causa a utilização para habitação, empreendimentos turísticos, estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e serviços ou, ainda, estabelecimentos de restauração e de bebidas.

O pedido deve ser formalizado por escrito, através da Minuta, com os elementos referenciados na Portaria n.º 216-E/08, de 03/03 e Portaria n.º 232/08 de 11/03.

Documentação necessária:

- Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação, caso ainda não constem do processo ou esteja desactualizado;
- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, no caso de ainda não constar do processo ou encontrar-se desactualizada;
- Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra, no qual aquele deve declarar que a obra foi executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições da licença ou autorização, quando aplicável;
- Termo de responsabilidade, conforme o disposto no n.º 2 do art.º 63 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, quando aplicável;
- Telas finais, quando aplicável;
- Livro de obra, quando tenham sido realizadas obras;
- Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística realizada.

3.34 É necessária uma Licença de Utilização para Funcionamento de Recintos de Espectáculos e de Divertimentos Públicos?

O funcionamento dos recintos de espectáculos e de divertimentos públicos, tal qual definidos nos n.ºs 3, 4 e 5 do Decreto-lei n.º 309/02, de 16/12, como sejam, bares de música ao vivo, discotecas, salões de baile e festas, restaurantes, depende de licença de utilização específica, para além da autorização de utilização do próprio estabelecimento.

Como tal, o proprietário e/ou explorador do estabelecimento deve requerer a emissão daquela licença, formalizando o pedido, por escrito, dirigido ao presidente da câmara municipal, podendo recorrer ao preenchimento do formulário disponível para o efeito.

3.35 É necessária Licença de Instalação e Funcionamento para Recintos Itinerantes?

A instalação e o funcionamento dos circos ambulantes, pavilhões de diversão, carrosséis, pistas de carros de diversão, bem como outros divertimentos mecanizados, estão sujeitos a licença específica para esse efeito.

A instalação e o funcionamento daqueles recintos não pode envolver a realização de obras de construção civil, nem implicar a alteração irreversível da topografia local.

O interessado deve requerer, por escrito, ao presidente da câmara municipal a emissão da licença respectiva, por escrito.

Do requerimento deve constar o nome e a residência do requerente, o tipo de espectáculo ou divertimento público, a localização, a área do recinto a instalar e suas características, bem como a menção da respectiva norma legal a que se refere o pedido (art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 309/2002, de 16/12).

Deve, ainda, ser referenciado a capacidade máxima (lotação) e o respectivo período de duração.

3.36 Como obter a Autorização para Ocupação da Via Pública por Motivos de Obras?

É necessário efectuar um requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, do qual conste o período da ocupação pretendida e a extensão da mesma.

3.37 Como obter uma Vistoria às Infra-Estruturas dos Loteamentos Urbanos?

É necessário formalizar o pedido, por escrito, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara. O pedido acarreta o pagamento da correspondente taxa municipal.

3.38 Como obter uma Vistoria para Efeitos de Arrendamento?

É necessário formalizar o pedido, junto do Presidente da Câmara, podendo o interessado fazê-lo mediante preenchimento do requerimento.

Deverá, também, proceder ao pagamento da taxa prevista no respectivo regulamento municipal.

3.39 Como obter uma Vistoria para confirmação de Deficiências e Insalubridade?

A Câmara Municipal pode determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade, bem como ordenar a

demolição das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

O interessado deve requerer, por requerimento escrito, ao Presidente da Câmara Municipal a realização da respectiva vistoria.

O requerimento deve conter a identificação do requerente, do prédio ou fracção autónoma a vistoriar, bem como identificação do proprietário do prédio ou fracção, do qual as patologias emanam. Deve, ainda, ser mencionado o número do processo.

A vistoria encontra-se sujeita ao pagamento de uma taxa.

Documentação necessária:

Planta de localização, caso o requerente desconheça o número do processo de obras particulares a que se refere o pedido.

3.40 Como obter uma Certidão de Propriedade Horizontal ?

Só podem ser objecto de fraccionamento ao abrigo do regime de propriedade horizontal, as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

O interessado na emissão de certidão que ateste que o prédio em causa cumpre os requisitos, previstos na lei, em matéria de constituição de propriedade horizontal deve preencher a minuta. É, ainda, necessário proceder ao pagamento de uma taxa por cada fogo e seus anexos.

Documentação necessária:

Planta com as fracções demarcadas

3.41 Como obter o Averbamento do Nome do Actual Proprietário?

O interessado deve solicitar à câmara municipal o averbamento da substituição do requerente e titular do processo, bem como, se for o caso, do titular de alvará de licença ou de autorização de utilização e, ainda, do novo comunicante.

Para o efeito, deve fazer prova da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística a que se refere a pretensão.

É necessário preencher um requerimento dirigido ao Presidente da Câmara.

Será cobrada uma taxa de valor constante na Tabela de Taxas e Licenças.

Documentação necessária:

Certidão da Conservatória do Registo Predial (actualizada) relativa ao prédio em causa; No caso do requerente não ser titular de direito inscrito no registo predial (mas que confere legitimidade para o pedido), cópia do contrato translativo do direito (ex: comodato, arrendamento, cessão de exploração)

3.42 Como obter Fotocópias de Licenças de Utilização ou outros

Para obter fotocópias de licenças de utilização ou de quaisquer outros documentos existentes nos processos de obras particulares, deve o interessado preencher um requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara.

Deve ser efectuado o pagamento de uma taxa de valor constante na Tabela de Taxas e Licenças, à qual será acrescida uma taxa de urgência, caso o interessado solicite as fotocópias com aquele carácter.

Documentação necessária:

Caso o requerente não seja titular do processo, deve juntar prova da legitimidade para efectuar o pedido.

3.43 Posso realizar obras de conservação sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

SIM. Pode realizar obras de conservação sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal, desde que não incidam sobre imóveis classificados ou em vias de comunicação.

3.44 Posso fazer obras de alteração no interior de edifícios ou fracções sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da Câmara?

SIM, desde que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados, e não incidam sobre imóveis, classificados ou em vias de classificação.

3.45 E posso fechar uma varanda (marquise)

NÃO, salvo se tal for expressamente permitido por regulamento municipal.

3.46 Posso realizar pequenas edificações contíguas ou não a outro edifício sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da Câmara Municipal?

SIM, desde que não tenham altura superior a 2,2 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10m² e que não confinem com a via pública. Estes limites podem, porém ser alterados pelo RUEMA.

3.47 Posso proceder à edificação de muros de vedação sem proceder à comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

SIM, desde que não ultrapassem 1,8 metros de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes. Estes limites podem, porém ser alterados pelo RUEMA

3.48 Posso edificar uma estufa sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

SIM, desde que constitua estufa de jardim com altura inferior a 3 metros e área igual ou inferior a 20 m². Estes limites podem, porém, ser alterados pelo RUEMA.

3.49 Posso fazer pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações?

SIM, desde que não afectem área do domínio público.

3.50 Posso construir ou instalar equipamento lúdico ou de lazer associado ao meu imóvel sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

SIM, desde que o equipamento esteja associado a edificação principal e não ultrapasse a área desta. As piscinas, no entanto ficam sujeitas ao regime da comunicação prévio.

3.51 Quem se pode candidatar a apoio financeiro para efectuar obras em casa através do programa RECRIA?

Ao programa RECRIA podem candidatar-se proprietários, senhorios, arrendatários e Câmaras Municipais que, de acordo com os art.ºs 15.º e 16.º do RAU (Regulamento de Arrendamento Urbano), se substituam aos senhorios na realização de obras. O pedido deve ser efectuado em impresso próprio.

Documentação necessária:

Mapa com os valores das rendas por fracção (Anexo 22 – modelo III)

Fotocópia das declarações de rendas de 1986 e do último ano

Fotocópia do(s) último(s) recibo(s) da(s) renda(s)

Descrição, medição e orçamento das obras, com a desagregação por fogo e partes comuns (Anexo 23 – modelo IV)

Declaração de compromisso de início de obras no prazo máximo de 90 dias (Anexo 24 – modelo V)

Acordo referido na alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 329-C/2000, no caso de obras de beneficiação

Fotografias elucidativas do estado do edifício, abrangendo Fachada Principal, Fachada de Tardoz, Empenas, Coberturas e Interiores (zonas comuns e fogos)

3.52 Qual o tipo de obras que podem beneficiar de participação pelo RECRIA?

As obras que podem beneficiar de participação ao abrigo deste programa são aquelas que incidem nos fogos e nas partes comuns dos prédios, nomeadamente as designadas por:

- a) Obras de conservação ordinária;
- b) Obras de conservação extraordinária;
- c) Obras de beneficiação que se enquadrem na lei geral ou local e necessárias para a concessão de licença de utilização.

3.53 Quais são as participações do Programa Recria?

A participação é total a fundo perdida e os custos são suportados pelo Instituto Nacional de Habitação e pelo Município, da seguinte forma:

- 60% pelo INH
- 40% pelo Município

Este programa prevê uma participação adicional até ao montante de 10% para alojamento temporário dos inquilinos, elaboração do projecto de obra e fiscalização, além do aumento de mais 10% do custo das obras que visem a adequação dos prédios às Medidas Cautelares de Segurança Contra Riscos de Incêndio nos Centros Urbanos Antigos.

3.54 Quem se pode candidatar a apoio financeiro para efectuar obras em casa através do Programa SOLARH?

Podem candidatar-se ao programa SOLARH proprietários individuais, instituições particulares de solidariedade social, organismos e instituições públicas sem fins lucrativos* (municípios, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e cooperativas de habitação e construção).

O pedido deve ser efectuado em impresso próprio.

Documentação necessária:

- A candidatura deve ser instruída com os elementos que vierem a ser solicitados. O município aprecia a respectiva elegibilidade face à legislação e envia ao Instituto Nacional de Habitação (IN H).
- Os processos considerados elegíveis vão para aprovação no mesmo Instituto.

3.55 Quais são os requisitos da candidatura ao Programa SOLARH?

Este programa destina-se a proprietários de Habitação Própria Permanente que cumpram os seguintes requisitos:

- A habitação, objecto das obras a financiar, deve ser propriedade de um ou mais dos elementos do agregado familiar há, pelo menos, 5 anos;
- Nenhum dos elementos do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada a habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer outros bens imóveis.
- Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

3.56 Quais são os montantes máximos de empréstimo fixados, no âmbito do Programa SOLARH?

No âmbito deste Programa, os montantes máximos fixados para empréstimo, sem juros, são os seguintes:

Prédios de propriedade individual – até ao montante máximo de 11.971,15 euros;

Prédio de propriedade horizontal – o valor global do financiamento poderá estender-se a 14.963,94 euros por cada fogo.