



Newsletter n.º1/2025 | Urbanismo

Janeiro | Fevereiro

1- Instrução de processos de operações urbanísticas

Uma correta instrução de pedidos/processos é o primeiro e principal passo para a sua operação urbanística decorrer sem atrasos e sem gastos desnecessários.

Antes de submeter processos no Município, deverá garantir, em conjunto com a sua equipa de projeto, que:

- Apresenta o enquadramento da operação urbanística correto – licenciamento, comunicação prévia, isenção de controlo prévio ou legalização;
- Possui a documentação que lhe confere legitimidade para realizar a operação urbanística;
- Possui todos os elementos instrutórios definidos em portaria própria, ou justificação para a sua não apresentação;
- Cumpre as Norma de Submissão Digital do Município.

No momento da submissão, verifique se selecionou a classificação correta do seu pedido e atente ao preenchimento completo do requerimento

Sabia que:

Se o processo submetido não estiver corretamente instruído pode levar a:

- Convite a aperfeiçoamento – possível por apenas 1 (uma) vez, em fase de saneamento, caso haja elementos em falta, peças incompletas ou em incumprimento das Normas de submissão.
- Rejeição Liminar – Caso o procedimento viole claramente os Instrumentos de Gestão Territorial, Normativos Legais ou Regulamentares.
- Extinção de procedimento – Caso o enquadramento da operação urbanística não seja o aplicável.

Após submissão, se verificar erros ou falhas no seu pedido, deve contactar os serviços com a maior brevidade possível para que a situação seja analisada. Note que poderá não ser possível regularizar submissões efetuadas erradamente caso a intervenção dos serviços ultrapasse as suas competências.

O requerimento só será considerado depois de validado pelos serviços e após a liquidação das taxas devidas (quando aplicável).



Notas rápidas - Indeferimento de processos

Caso se verifiquem desconformidades com outras normas legais ou regulamentares aplicáveis ou tenha merecido parecer vinculativo desfavorável por parte de Entidades Externas é elaborada proposta de indeferimento ou de emissão de parecer desfavorável, com audiência prévia do interessado.

Decorrido o prazo da audiência prévia previsto no CPA e mantendo-se todos os pressupostos de facto e de direito subjacentes à intenção de indeferimento ou de emissão de parecer desfavorável, o pedido será indeferido definitivamente ou merecerá parecer desfavorável.

2- Obras isentas e obras de escassa relevância urbanísticas

As obras isentas e as obras de escassa relevância urbanísticas, nos termos definidos nos artigos 6º e 6ºA do RJUE e artigo 4º do RMUE não carecem de Autorização Municipal, estando, no entanto, sujeitas a controlo sucessivo, i.e., a ações de Fiscalização Municipal.

Deriva do artigo 80º-A do RJUE a obrigatoriedade de comunicar à Administração, com pelo menos 5 dias de antecedência, a realização desta obras, bem como a entidade responsável pela sua execução.

A comunicação ao Município, e o devido enquadramento legal é responsabilidade do promotor, não havendo qualquer resposta formal a estes requerimentos por parte do Município.

Sabia que:

A substituição da cobertura, mesmo trocando a estrutura de suporte, pode ser enquadrada nas obras isentas de controlo prévio, desde que seja garantido que:

- Seja mantida a cêrcea e a altura máxima da edificação, bem como o perfil existente.
- Possua um termo de responsabilidade, subscrito por técnico qualificado (nos termos do regime jurídico que define a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos), que declare que as obras melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel se encontrava antes das obras.

Deverá instruir o pedido cumprindo o estabelecido no número 30 do Anexo I da Portaria 71-A/2024 de 27 de fevereiro, nomeadamente a descrição sucinta dos trabalhos a realizar e justificação da isenção de controlo prévio identificando as disposições aplicáveis previstas nos artigos 6.º e 6.º-A do RJUE, ou em Regulamento Municipal.

Tenha atenção que, apesar das obras estarem isentas de autorização municipal, dependendo da intervenção, podem carecer de documentação (pareceres e licenciamentos de entidades externas, seguros, etc) que, não tendo de ser apresentados previamente no Município, podem ser solicitados em Fiscalização.

- Exemplo: Edificar um muro divisório que não confronta com a via pública, cumprindo as normas do PDM, em zona classificada como RAN.

Se não tem a certeza se a obra que pretende efetuar pode ter este enquadramento ou se existem restrições à edificação no seu prédio, resultantes dos instrumentos de gestão territoriais, (p.ex., proximidade a imóveis classificados), poderá previamente questionar o Município instruindo um Direito à Informação – **Informação sobre os Instrumentos de Planeamento e Condições Gerais para Operações Urbanísticas**; ou solicitando um atendimento técnico no Município.

Evite custos desnecessários e atrasos. Fale connosco!