

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

Sim, pode realizar obras de conservação, incluindo Substituição de caixilharias, desde que se mantenha a cor e o desenho pré – existente, sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal desde que não incidam sobre imóveis classificados ou em vias de classificação. Se a execução da obra necessitar de ocupação da via pública, esta última está sujeita a licença nos termos do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

2. Posso fazer obras de alteração no interior de edifícios ou fracções sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

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

E posso fechar uma varanda (marquise)?

Sim, desde que a possibilidade de encerramento de varandas ou terraços tenha sido contemplada no procedimento de controlo prévio, respeitante a obra de construção ou de reconstrução do edifício em causa, prevendo para o efeito, peças desenhadas que ilustrem a solução de encerramento aprovada ou admitida, bem como o cumprimento dos índices de edificabilidade estabelecidos, nos termos do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

3. 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 m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública.

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

Sim, desde que não ultrapassem 1,8 m 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 e desde que salvaguardada a correcta drenagem das águas pluviais

5. 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 m e área igual ou inferior a 20 m² e desde que garantam uma distância mínima de 2 metros aos limites do lote ou da parcela e à edificação principal.

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

Sim, desde que não afectem área do domínio público.

7. 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, porém, ficam sujeitas ao regime da comunicação prévia.

8. Da mesma forma como posso fazer pequenas edificações, muros de vedação, estufa de jardim, pequenas obras de arranjo e melhoramento e instalar equipamento lúdico ou de lazer, posso demoli-las sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, à demolição destas edificações aplica-se o mesmo regime de isenção de controlo prévio.

9. Os regulamentos municipais de edificação podem consagrar outras obras ou edificações isentas de controlo prévio, portanto, não submetidas a comunicação, entrega elementos e decisão da câmara municipal?

Sim, o Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro consagra também como obras isentas de controlo prévio as seguintes:

- Vedações com prumos e rede até à altura máxima de 2 metros, a não menos de 4 metros do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas, e a não menos de 5 metros do eixo das estradas municipais;
- Pérgulas, desde que a sua altura seja inferior à cércea do rés-do-chão do edifício, com área total, igual ou inferior a 20 m², não confinem com a via pública e respeitem o polígono de implantação da construção principal ou, na inexistência deste, distem menos de 5 metros aos limites do lote ou parcela;
- Arranjo de logradouros privativos até 100 m², designadamente com ajardinamento e pavimentação, não devendo esta última provocar a impermeabilização de uma área superior a 50 % da área do mesmo;
- Estruturas para grelhadores, desde que com área até 3 m², altura relativamente ao solo não superior a 2 metros, e localizadas no logradouro posterior dos edifícios;
- Tanques de rega ou de uso doméstico, com ocupação inferior a 30 m²;
- Rampas de acesso para pessoas de mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitectónicas, quando realizada no logradouro dos edifícios.

10. Que regras devo observar na construção ou demolição de edificações que não estão submetidas a qualquer procedimento de controlo ou decisão da câmara municipal?

As operações urbanísticas não submetidas a controlo ou aprovação prévia da câmara municipal devem cumprir as normas legais de natureza especial que lhes sejam aplicáveis, as regras técnicas de construção, as regras constantes de regulamentos técnicos e dos planos municipais de ordenamento do território.

11. As edificações ou demolições isentas de qualquer controlo prévio ou acto de aprovação da câmara municipal podem ser embargadas?

Sim, se estas não respeitarem as normas legais em vigor e, em especial, as regras técnicas de construção ou dos planos municipais de ordenamento do território.

12. As edificações ou demolições isentas de qualquer controlo prévio ou acto de aprovação da câmara municipal podem ser objecto de fiscalização pela câmara municipal?

Sim, como qualquer operação urbanística.

13. Se for alvo de uma acção de fiscalização podem exigir-me a apresentação de algum documento comprovativo ou acto de aprovação acerca das edificações ou demolições isentas de qualquer controlo prévio ou acto de aprovação da câmara municipal?

Não, a realização destas operações não é titulada por qualquer documento ou acto. No entanto, os serviços de fiscalização podem exigir outros documentos relacionados com outros aspectos da intervenção como, por exemplo, a autorização para ocupação de via pública, se for o caso, e documentos relativos a quem está a executar as obras (seguro de acidentes de trabalho, alvará profissional, etc.).

14. Vou realizar uma edificação que está sujeita a controlo prévio através de licença ou comunicação prévia. Posso apresentar o pedido ou comunicação e enviar outros elementos online?

De momento o Município de Faro ainda não dispõe de tal funcionalidade, pelo que a entrega de documentação ainda se processa em formato de papel, podendo ser entregue ao balcão dos Serviços de Obras Particulares do edifício da Câmara Municipal de Faro ou ao balcão da Loja do Município da Loja do Cidadão, em Faro.

15. A quem devo solicitar informações sobre os processos das operações urbanísticas sujeitas a licença ou comunicação prévia ou sobre o pedido de informação prévia?

A informação deverá ser solicitada directamente ao gestor de procedimento que for identificado no recibo da apresentação do requerimento ou da comunicação.

16. Onde estão definidos os elementos que devo juntar ao requerimento ou comunicação da obra sujeita a controlo prévio que pretendo realizar?

Os elementos instrutores dos pedidos de licença ou comunicações prévias, bem como das informações prévias ou autorizações de utilização estão definidos na Portaria nº 232/2008 de 11 de Março, devendo igualmente ser observados os elementos instrutores definidos na Subsecção II do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

17. Para os projectos de uma edificação quais as condições gerais que devo cumprir para além das que são impostas pela regulamentação aplicável?

Nestes projectos devem ainda ser observadas as normas estipuladas no Capítulo IV do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro.

18. Como devo escolher os técnicos responsáveis pelos projectos sujeitos a controlo prévio de licença ou comunicação?

A escolha dos técnicos responsáveis pelos projectos deve obedecer às disposições da Lei nº 31/2009 de 3 de Julho e da Portaria nº 1379/2009 de 30 de Outubro, sendo que:

- Os projectos são elaborados e subscritos, na área das suas qualificações e especializações, por arquitectos, arquitectos paisagistas, engenheiros e engenheiros técnicos, com inscrição válida em associação profissional.
- Para elaboração do projecto, os autores constituem uma equipa de projecto, a qual inclui um coordenador de projecto.
- A fiscalização de obra é assegurada por arquitectos, arquitectos paisagistas, engenheiros, engenheiros técnicos e agentes técnicos de arquitectura e engenharia com inscrição válida em organismo ou associação profissional, quando obrigatório, bem como por técnico com habilitação válida decorrente de certificado de aptidão profissional (CAP) de nível 4 ou curso de especialização tecnológica (CET) que confira qualificação profissional de nível 4, na área de condução de obra.
- A direcção de obra é assegurada por engenheiros, ou engenheiros técnicos, com inscrição válida em associação profissional.

Caso pretenda esclarecimentos a outras questões não hesite em contactar-nos para:

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

E-mail: du@cm-faro.pt

DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA

E-mail: dgu.du@cm-faro.pt



GUIA DO UTENTE

Informação útil sobre os procedimentos de obras particulares

Volume I
2010