

### 1. Quais são os tipos de Operações Urbanísticas que o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) prevê?

De acordo com o preceituado no artigo 2.º do RJUE os tipos de operações urbanísticas são:

- Obras de construção;
- Obras de reconstrução;
- Obras de ampliação;
- Obras de alteração;
- Obras de conservação;
- Obras de demolição;
- Obras de Urbanização;
- Operações de loteamento;
- Trabalhos de Remodelação dos terrenos;
- Utilização de Edifícios.

### 2. Quais são os procedimentos de controlo prévio que o RJUE prevê?

De acordo com o artigo 4º do RJUE, os procedimentos de controlo prévio são:

- Licença;
- Comunicação Prévia;
- Autorização de utilização.

### 3. Como se articulam os procedimentos de controlo prévio com as operações urbanísticas?

#### 3.a. Obras de construção

<b>Licença</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas não abrangidas por operação de loteamento;</li> <li>• Áreas não abrangidas por plano de pormenor que contenha as menções referidas no DL n.º 380/99, de 22 de Setembro;</li> <li>• Zona de protecção de imóvel classificado ou em vias de classificação;</li> </ul>
<b>Comunicação prévia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas abrangidas por operação de loteamento;</li> <li>• Em áreas abrangidas por plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro;</li> <li>• Em zona urbana consolidada, desde que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra, no troço de rua entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;</li> <li>• Com informação prévia favorável e em</li> </ul>

	<p>vigor, proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, desde que realizada nos exactos termos em que foi apreciada;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;</li> <li>• De piscinas, associadas a edificação principal.</li> </ul>
--	---

#### 3.b. Obras de reconstrução

<b>Licença</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sem preservação das fachadas – Obras subsequentes à demolição total ou parcial, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos, mas sem preservação das fachadas originais;</li> <li>• Imóveis classificados ou imóveis em vias de classificação;</li> <li>• Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados;</li> <li>• Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados.</li> </ul>
<b>Comunicação prévia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Com preservação das fachadas – Obras subsequentes à demolição de uma parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais, com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;</li> <li>• Sem preservação das fachadas – Com informação prévia favorável e em vigor, proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14º do RJUE, desde que realizada nos exactos termos em que foi apreciada;</li> <li>• Áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;</li> <li>• Edifícios não abrangidos pelas situações referidas no quadro anterior.</li> </ul>

#### 3.c. Obras de ampliação

<b>Licença</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas não abrangidas por operação de loteamento;</li> <li>• Em áreas não abrangidas por plano de pormenor que contenha as menções referidas no do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro;</li> <li>• Imóveis classificados ou imóveis em vias de classificação;</li> <li>• Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados;</li> <li>• Imóveis integrados em conjuntos ou sítios</li> </ul>
----------------	--

	classificados.
<b>Comunicação prévia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas abrangidas por operação de loteamento;</li> <li>• Em áreas abrangidas por plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º1 do artigo 91º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro;</li> <li>• Em zona urbana consolidada, desde que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra, no troço de rua entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;</li> <li>• Com informação prévia favorável e em vigor, proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14º do RJUE, desde que realizada nos exactos termos em que foi apreciada;</li> <li>• Áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.</li> </ul>

#### 3.d. Obras de alteração

<b>Licença</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras no interior de edifícios ou suas fracções, que não possam ser objecto de comunicação prévia, nomeadamente quando impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;</li> <li>• Áreas não abrangidas por operação de loteamento;</li> <li>• Em áreas não abrangidas por plano de pormenor que contenha as menções referidas no do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro;</li> <li>• Imóveis classificados ou imóveis em vias de classificação;</li> <li>• Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados (alterações exteriores);</li> <li>• Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados.</li> </ul>
<b>Comunicação prévia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas abrangidas por operação de loteamento;</li> <li>• Em áreas abrangidas por plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º1 do artigo 91º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Em zona urbana consolidada, desde que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra, no troço de rua entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;</li> <li>Com informação prévia favorável e em vigor, proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14º do RJUE, desde que realizada nos exactos termos em que foi apreciada;</li> <li>Áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.</li> </ul>
--	--

### 3.e. Obras de conservação

Estas obras apenas estão sujeitas a licença caso incidam em imóveis classificados ou imóveis em vias de classificação ou em imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados.

### 3.f. Obras de demolição

<b>Licença</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imóveis classificados ou imóveis em vias de classificação;</li> <li>Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados;</li> <li>Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados;</li> <li>As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução.</li> </ul>
<b>Comunicação prévia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.</li> </ul>

### 3.g. Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos

Estas obras estão sujeitas a licença quando não abrangidas por operação de loteamento.

Estas obras estão sujeitas a comunicação prévia quando abrangidas por operação de loteamento.

### 3.h. Operações de loteamento

<b>Licença</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actos de reparcimento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação, caso seja vontade do proprietário;</li> <li>Em todas as circunstâncias, excepto as do quadro seguinte.</li> </ul>
<b>Comunicação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Com informação prévia favorável e em vigor, proferida nos termos do n.º 2 do</li> </ul>

<b>prévia</b>	artigo 14º do RJUE, desde que realizada nos exactos termos em que foi apreciada.
---------------	--

### 3.i. Utilização de edifícios ou suas alterações

A utilização dos edifícios ou suas fracções autónomas, bem com a alteração á utilização está sujeita ao procedimento de autorização.

As alterações à utilização dos edifícios, ou fracções autónomas, que envolvam obras sujeitas a controlo prévio ou que careçam de consultas externas estão sujeitas a comunicação prévia.



## GUIA DO UTENTE

Informação útil sobre os procedimentos de obras particulares

Volume II  
2010

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

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

E-mail: [du@cm-faro.pt](mailto:du@cm-faro.pt)

DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA

E-mail: [dgu.du@cm-faro.pt](mailto:dgu.du@cm-faro.pt)