

Adquirir um terreno em loteamento e quero construir nele. Que passos devem ser dados para construir a minha casa?

Pode caso assim o entender, solicitar numa primeira fase um pedido de informação prévia, posteriormente e após a aprovação dessa informação prévia, apresentar um pedido de comunicação prévia.

Poderá no entanto apresentar o pedido de comunicação prévia, sem que o mesmo seja antecedido de informação prévia.

Concluída a obra, instrua pedido de autorização de utilização para emissão do competente alvará.

Tenho um terreno urbanizável. Como loteá-lo para venda?

Deverá promover uma operação de loteamento com vista à divisão do prédio em lotes, aptas à construção e, caso se justifique, promover pela sua infra-estruturação.

O que são operações de loteamento?

São as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu reparcelamento.

Em que locais se podem realizar operações de loteamento?

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território.

É possível executar as obras de urbanização por fases?

O requerente pode optar pela execução faseada da obra, devendo para o efeito, em caso de operação urbanística sujeita a licenciamento, identificar no projecto de arquitectura os trabalhos incluídos em cada uma das fases e indicar os prazos, a contar da data de aprovação daquele projecto, em que se propõe requerer a aprovação dos projectos de engenharia de especialidades relativos a cada uma dessas fases, podendo a câmara municipal fixar diferentes prazos por motivo de interesse publico devidamente fundamentado.

Numa operação de loteamento, que cedências são efectuadas ao município?

O proprietário e os demais titulares dos direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou autorização de loteamento, devam integrar o domínio municipal.

As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará.

Quais as obrigações do loteador no caso de não se justificar qualquer cedência?

Caso o prédio a lotear esteja servido por infra-estruturas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público no referido prédio, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no regulamento municipal.

O que são Equipamentos de utilização colectiva?

Áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações, destinadas à prestação de serviços, às colectividades, saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

O que são Espaços verdes de utilização colectiva?

Trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente: jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças com exclusão dos logradouros privados de edifícios.

O que são obras de urbanização?

São as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.

O que são Infra-estruturas viárias?

As infra-estruturas viárias integram, a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e zonas de estacionamento.

Quais as formas de caução legalmente previstas para garantir a execução das obras de urbanização?

A caução é prestada a favor da Câmara Municipal, mediante garantia bancária, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a actualização e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.

Como é calculada a caução?

O valor da caução é calculado através do valor constante dos orçamentos para execução dos projectos das obras a executar, incluindo o IVA, a que pode ser acrescido um montante, não superior a 5% daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração.

Como proceder para obter informação sobre a viabilidade de realizar uma operação de loteamento?

Qualquer interessado pode solicitar, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística e respectivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente, relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

Como proceder para pedir a alteração do alvará de loteamento?

Deve requerer a aprovação da alteração das especificações do alvará de loteamento, apresentando requerimento fornecido pela Câmara acompanhado dos elementos instrutórios que são indicados no impresso. Esta alteração dá lugar a aditamento ao alvará.

O que é necessário para solicitar a licença/comunicação prévia para execução de obras de urbanização?

Ver Guião de procedimentos

O que é necessário para solicitar a substituição, redução ou cancelamento da caução?

Para solicitar a substituição, redução ou cancelamento da caução relativa as obras de urbanização deve o requerente apresentar requerimento disponível na Câmara Municipal, conforme o caso específico.

O montante da caução deve ser:

- a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da Câmara Municipal, tendo em atenção a correcção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários;
- b) Reduzido, nos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado.

Como proceder para solicitar a recepção das obras de urbanização de um loteamento?

Ver Guião de procedimentos

Qual o prazo entre a recepção provisória e a definitiva?

De acordo com o ponto 5 do artigo 87º do Decreto-Lei nº555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº60/07 de Setembro, o prazo de garantia das obras de urbanização é de cinco anos.

Para mais informações, ver Guião de procedimentos