



1 - IDENTIFICADA UMA OBRA ILEGAL, SERÃO INICIADOS DOIS PROCESSOS DISTINTOS:

PROCESSO DE FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA

O **Processo de Fiscalização Urbanística** pode ter origem em denúncia ou em ação de fiscalização de rotina efetuada pela Fiscalização Urbanística.

Este processo destina-se à reposição da legalidade urbanística.

Detetada a execução de obra sujeita a controlo prévio sem que tenha sido emitido o respectivo alvará de obras ou registada a comunicação prévia, estamos perante uma obra ilegal pelo que, serão desenvolvidas as seguintes ações:

a) **Elaboração de participação ou auto de notícia (+)**

O auto de notícia irá dar lugar à instauração de Processo de contraordenação.

b) Determinado o **embargo da obra** se esta estiver em curso; **(+)**

O **Embargo**, é uma medida de tutela urbanística, que obriga à suspensão imediata, no todo ou em parte, dos trabalhos de execução da obra. Esta medida tem carácter provisório, caducando após a regularização das obras através da legalização das construções, ou no prazo fixado na ordem de embargo.

Tratando-se de obras realizadas em desconformidade com as condições de licenciamento/comunicação prévia, a determinação do embargo suspende o prazo, para a execução das obras, que tiver sido fixado no respetivo alvará de licença/comunicação prévia.

O desrespeito da ordem de embargo, da ordem de demolição ou da ordem de cessação de utilização, constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal, conduzindo à sua participação junto do Ministério Público.

c) Em função da natureza da ilegalidade poderão ser adotados os seguintes **meios de reposição da legalidade urbanística**;

- Legalização da obra, se esta for suscetível de ser legalizada;
- Demolição da obra, se a obra for insuscetível de legalização;
- Cessação de utilização, se o edifício/fração se encontrar a ser utilizado sem o necessário alvará de autorização de utilização ou em desconformidade com o uso previsto no mesmo;

PROCESSO DE CONTRAORDENAÇÃO

Constitui **contraordenação** todo o facto ilícito, culposo, previsto em lei e regulamento, e punível com coima.

O **Processo de contraordenação**, pode ter origem numa participação, ou em auto de notícia, elaborado pelos agentes de fiscalização.

Este processo tem como finalidade a punição dos infratores, e apesar de se encontrar interligado com o processo de fiscalização urbanística, é distinto daquele, e a sua tramitação é autónoma. **(+)**

Quer isto dizer que, se na sequência deste processo, o arguido/infrator for condenado a pagar uma coima, tal facto não o exonera ou dispensa de repor a legalidade urbanística através dos meios adequados para os efeitos, atrás referidos.

No processo de contraordenação, são adotados os seguintes procedimentos:

a) Notificar o arguido; **(+)**

Pessoa singular ou coletiva, para apresentar defesa escrita, no prazo fixado para o efeito.

b) O arguido, pessoa singular ou coletiva, deverá apresentar conjuntamente com a sua defesa, cópia da última declaração de IRS ou IRC.

c) Em caso de condenação ao pagamento de uma coima, o arguido deverá efetuar o seu pagamento, no prazo de 10 dias úteis a contar da data em que a decisão se torna definitiva; **(+)**

ou seja, após o término do prazo para a impugnação judicial (20 dias úteis).

d) Assiste ao arguido a faculdade de solicitar o pagamento da coima em prestações mensais, até um máximo de um ano (+)

nos termos do n.º 4 do artigo 88º do Decreto-lei n.º 433/82, de 27 de Outubro atualizado, devendo justificar devidamente o seu pedido.

e) Pode, ainda, o arguido ou o seu defensor impugnar judicialmente a decisão da autoridade administrativa num prazo de 20 dias, nos termos do disposto no artigo 59º do mesmo diploma, devendo da referida impugnação constar as alegações e conclusões. (+)

A existência dos processos de fiscalização e de contraordenação, tem por objetivo evitar as obras ilegais no concelho, bem como acautelar o cumprimento das normas legais e regulamentares por parte dos municípios, na realização das obras de edificação e de urbanização.

Esta informação tem por objetivo desenvolver uma ação pedagógica, mas também corretiva junto dos municípios, no âmbito da atividade de fiscalização urbanística.

Antes de iniciar qualquer tipo obra solicite todas as informações necessárias quanto à viabilidade de licenciamento das mesmas, através de marcação de atendimento no Serviço de Atendimento Gaiurb, Urbanismo e Habitação EM ou apresentando um pedido de esclarecimentos / informação conforme modelo de requerimento disponível em www.gaiurb.pt.

2 - OBRAS QUE PODEM SER FEITAS SEM LICENÇA OU COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Apesar de isentas de controlo prévio, obras ou instalações devem cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de protecção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º73/2009 de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

O titular deve comunicar à Câmara o início das obras isentas de controlo prévio com 5 dias de antecedência, utilizando o modelo disponível para o efeito em www.gaiurb.pt.

Obras que pode fazer sem licença, comunicação prévia, desde que não sejam realizadas:

- Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
- Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

a) Obras de conservação (restauro, reparação ou limpeza);

b) Obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações desde que:

- não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas;

c) Edificação, contígua ou não, ao edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² desde que:

- tenha altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa seja igual à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal;

- não confine com a via pública.

d) Edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

e) Edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;

f) Pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações desde que:

- não afetem área do domínio público.

g) Edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;

h) Demolição das edificações acima referidas;

i) Substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado desde que:

- por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

j) Instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, desde que:

- a instalação dos painéis solares, não exceda a área da cobertura da edificação e a cêrcea da mesma em 1 m de altura;

- os coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias não excedam os limites previstos para os painéis

solares fotovoltaicos;

- os geradores eólicos, não excedam a cêrcea da edificação em 4 m e o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m;

- a instalação dos geradores eólicos é precedida de notificação à Câmara Municipal, instruída com:

A localização do equipamento;

A cêrcea e raio do equipamento;

O nível de ruído produzido pelo equipamento;

Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

São ainda obras isentas de controlo prévio, desde que não sejam realizadas em:

- Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;

- Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

- Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação;

- Áreas de domínio hídrico;

- Áreas de Reserva Ecológica Nacional;

- Áreas de Reserva Agrícola Nacional;

- Em imóveis, conjuntos e sítios delimitados na Carta de Salvaguardas da Planta de Ordenamento e descritos nas Fichas de Património Arquitetónico;

a) Vedações que confrontem com a via pública com altura média até 1,50 m, desde que:

- cumpram os alinhamentos definidos para o local;

- não sejam realizadas em Área de Reabilitação Urbana.

b) Vedações interiores à propriedade desde que não tenham altura superior a 1,80 m;

c) Simples abertura, ampliação ou diminuição de vãos em vedações, confinantes com o domínio público, até à largura total de 3,00 m, desde que:

- o(s) portão(ões) a introduzir ou a alterar apresente(m) características idênticas a outros preexistentes, caso existam;

- não sejam alteradas as demais características da vedação, nomeadamente a altura, não criando obstáculos de ordem funcional à área envolvente nem provocando constrangimentos à circulação e segurança rodoviárias.

d) Obras de alteração de edifícios com área de implantação não superior a 150 m² que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente, desde que:

- não seja alterada a forma da cobertura, a natureza e a cor dos materiais de revestimento;

- não seja realizada em Área de Reabilitação Urbana.

e) As obras de alteração de edifícios de dois pisos, acima da cota da soleira, destinados a uso habitacional, comercial ou de prestação de serviços, com área de implantação não superior a 150 m², que consistam na construção ou substituição de laje de piso ou da laje intermédia, desde que:

- não seja alterada a forma da cobertura, a natureza e a cor dos materiais de revestimento;

- não seja realizada em Área de Reabilitação Urbana.

f) Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas desde que:

- não afetem área do domínio público.

g) Alterações de fachada que consistam na modificação da composição dos vãos, desde que:

- sejam mantidos os limites dos vãos, o material e cor da restante caixilharia;

- não sejam realizadas em Área de Reabilitação Urbana.

h) As obras de alteração/ampliação no interior de edifícios ou suas frações que consistam na criação de acessos com vista ao aproveitamento do vão de cobertura ou de cave, já existentes, para utilização idêntica ou compatível com a constante do alvará de autorização de utilização, desde que:

- tais obras não ponham em causa a estabilidade do edifício;

- não levem à constituição de unidade suscetível de utilização independente ou de possuir título autónomo de propriedade.

i) Os encerramentos de varanda com recurso exclusivo a elementos em vidro, nomeadamente painéis de vidro deslizantes;

j) Stands de venda de edifícios de habitação, comércio e/ou serviços até dois anos contados da data fixada para a conclusão da obra, localizados em terreno privado, desde que:

- com uma área de construção até 15m².

l) Instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão, climatização, energia alternativa e outros similares, desde que:

- colocados na cobertura e não visíveis do espaço público contíguo.

m) A edificação de piscinas desde que:

- associadas a uma edificação principal, e mesmo que edificadas em lote.

n) Instalações de parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) desde que:

- com capacidade inferior a 0,520 m³;

o) Instalações de armazenamento de GPL, gasolinhas e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C, desde que:

- com capacidade inferior a 4,5 m³.

p) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo desde que:

- com capacidade inferior a 50 m³.

q) Postos de abastecimento de combustíveis para consumo próprio e cooperativo desde que:

- com capacidade inferior a 10 m³.

r) Demolições das obras e instalações acima mencionadas.

s) Edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com área igual ou inferior a 20 m² desde que:

- não confinem com a via pública;

- não tenham altura superior a 2,2m ou, em alternativa, altura superior à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal;

- quando localizadas em loteamento, não contrariem as prescrições do respetivo alvará podendo constituir, ou não, mais do que uma construção.