



COMUNICAÇÃO PRÉVIA PARA REMODELAÇÃO DE TERRENOS

- Nota Informativa n.º 15 -

Destina-se a registar um pedido de comunicação prévia para remodelação de terrenos.

Quem pode requerer

O pedido deverá ser apresentado pelos proprietários ou titular de um direito que lhe permita a formalização do mesmo.

Onde posso requerer

No site da C.M. de Alenquer em Serviços Online

www.cm-alenquer.pt

<https://servicosonline.cm-alenquer.pt>

Presencialmente

Balcão de Atendimento

Atendimento e administração geral

Praça Luís de Camões – 2580-318 Alenquer

(marcação prévia em: <https://atendimento.cm-alenquer.pt>)

Quando posso requerer

Online 24hx24h e, presencialmente dentro do horário de funcionamento do serviço, segunda a sexta das 9h00 às 17h00.

O que preciso para requerer

Ficheiro **zip** criado na aplicação de processo digitais NoPaper (disponível nos serviços online) e, também os elementos necessários para a elaboração do requerimento (ex.: nif do req., n.º registo conserv., n.º reg. finanças, etc).

Quais as taxas

O pagamento das taxas faz-se por autoliquidação.

Os valores das taxas devidas para as operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, são aqueles que se encontram fixados para as operações urbanísticas sujeitas a licença administrativa com a mesma natureza (art.º 70 do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais).

Apreciação de Projeto de Obras

Art.º 72º do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais:

1 -	Apreciação do pedido de licenciamento quando precedido de informação prévia em vigor	34,54€
	a) Acresce ao montante previsto no n.º 1 – Por cada unidade de ocupação ou fogo	10,95€
2 -	Apreciação do pedido de licenciamento, quando não seja precedida de informação prévia ou estando fora do prazo de validade	84,25€
3 -	Pedido de apreciação de projetos de especialidade – por cada pedido	16,85€

Nota: A taxa referente à apreciação de projeto de obras será o somatório dos itens 1 e 3, ou dos itens 2 e 3.



Emissão de Alvará de Licença de obras de Edificação

Art.º 74º do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais:

1 -	Pelo pedido	20,47€
2 -	Pela emissão ou aditamento ao alvará de licença são devidas as seguintes taxas:	
	o) Trabalhos de remodelação de terrenos – destruição do revestimento vegetal, alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros – por cada 100 m ²	5,12€

Diversos

Art.º 73º do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais:

1 -	Exposições e requerimentos diversos, à exceção daqueles que sejam apresentados no âmbito do direito de audiência prévia – por cada	15,00€
-----	--	--------

Quais os prazos

Prazo de emissão de despacho

De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2 do artigo 34.º), a comunicação prévia é uma declaração que dispensa a prática de qualquer ato permissivo pela câmara municipal.

As obras podem iniciar-se após correta instrução da comunicação prévia e desde que efetuado o pagamento das taxas devidas pela operação urbanística. Constituem título da comunicação prévia os documentos comprovativos da correspondente apresentação na câmara municipal e do pagamento das taxas aplicáveis.

Qual a legislação aplicável

DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;

Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;

Plano Diretor Municipal;

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação;

Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais;

Outra legislação específica.

Outras informações

Motivos de recusa

- Pedido/comunicação mal instruído - Falta de qualquer formulário, documento ou outro tipo de informação;
- Entrega de documentos fora do prazo definido, de documentos com data de validade expirada ou de documentos sem valor;
- Pedido/comunicação incompatível com outro em curso;
- Pedido/comunicação não compreensível - Falta de dados que não permitam a boa análise do pedido/comunicação, resultante do modo como está escrito ou de rasuras.
- Pedido/comunicação apresentado fora do prazo - Apresentação do pedido/comunicação fora do prazo definido.
- Pedido/comunicação apresentado por pessoa sem poderes para o ato - Falta de legitimidade do interessado para apresentar o pedido/comunicação ou pedidos/comunicações anónimos.
- Pedido/comunicação apresentado a uma entidade sem competência - O pedido/comunicação é apresentado a uma entidade que não tem competência para a matéria em causa ou competência territorial.



- Falta de pagamento de taxa do pedido/comunicação - Falta de pagamento de qualquer taxa, emolumento ou preparo definido para o pedido/comunicação.
- Não cumprimento dos requisitos técnicos - Não cumprimento, no todo ou em parte, de qualquer requisito técnico exigido pela lei e/ou regulamentos.

Perguntas frequentes

- Sempre que seja obrigatória a realização de consultas a entidades externas, a comunicação prévia pode ser apresentada nas seguintes situações:
 - Quando as consultas a entidades externas tenham sido efetuadas no âmbito de um pedido de informação prévia válido;
 - Quando as consultas a entidades externas tenham sido efetuadas no âmbito de aprovação de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano;
 - Quando o interessado instruir a comunicação prévia com as consultas por ele promovidas (neste caso os pareceres devem ter sido emitidos há menos de dois anos).
- Na comunicação prévia é obrigatória a apresentação conjunta dos projetos de arquitetura, de especialidades, dos pareceres emitidos pelas entidades externas (ou comprovativo da ausência de resposta no prazo legal) e dos documentos necessários para realização da obra (tais como, documentos do empreiteiro, diretor técnico de obra e diretor de fiscalização).
- As obras podem iniciar-se após a correta instrução da comunicação prévia e desde que efetuado o pagamento das taxas devidas pela operação urbanística. Constituem título da comunicação prévia os documentos comprovativos da correspondente apresentação na câmara municipal e do pagamento das taxas aplicáveis.
- A câmara municipal deve, com uma antecedência mínima de cinco dias, ser informada do início das obras, devendo estas estar concluídas até ao termo do prazo previsto na comunicação prévia (passível das prorrogações previstas no artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e cuja informação pode ser consultada em Execução de obras – prorrogação de prazo).
- Pode consultar a definição dos vários tipos de obra no artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
- Pode, nos casos em que a obra está sujeita a comunicação prévia, optar pelo regime de licenciamento. Para o efeito, deverá assinalar essa opção no pedido inicial.
- A câmara municipal deve inviabilizar a execução das obras objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística nos seguintes casos:
 - Quando verifique o incumprimento das normas e condicionantes legais e regulamentares.
 - Quando as obras não tenham sido precedidas de pronúncia das entidades externas competentes, obrigatória nos termos da lei, ou não se conformem com os pareceres emitidos no âmbito das mesmas.
- O dever de fiscalização das obras objeto de comunicação prévia caduca no prazo de dez anos, após emissão do título da comunicação prévia.

ATENÇÃO: As informações prestadas na norma de instrução do processo, não dispensam a consulta da Legislação em vigor.