

Pedido de Informação Prévia

Informação ao Múncipe

Qualquer interessado pode pedir, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão. Quando o pedido respeite a operação de loteamento, em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:

- ✓ A volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;
- ✓ Condicionantes a um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente;
- ✓ Programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;
- ✓ Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
- ✓ Estimativa de encargos urbanísticos devidos;
- ✓ Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, o pedido de informação prévia inclui a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão emitida pela conservatória do registo predial e neste caso notifica-se o proprietário e os demais titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio da abertura do procedimento.

A informação prévia favorável vincula na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia da operação urbanística a que respeita e, tem por efeito a sujeição da operação urbanística em causa, a efetuar nos exatos termos em que foi apreciada, ao regime de comunicação prévia e dispensa a realização de novas consultas externas;

O eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia deve ser efetuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação urbanística respeita os limites constantes da decisão da informação;

Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

No âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consultas externas, às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a informação a prestar, sempre que tal consulta deva ser promovida num eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia.

**Custo:**

Taxa de apreciação: 50,00 euros. Capítulo XVII do n.º 2 do quadro 13 do regulamento de taxas

Prazo de emissão da decisão:

Tempo médio de conclusão: 20 dias ou 30 dias contados a partir:

- ✓ Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados ao requerente; ou
- ✓ Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda
- ✓ Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

Validade:

A validade do pedido de informação prévia é de um ano. Ultrapassado este prazo, pode o interessado requerer uma declaração de que se mantêm os pressupostos que levaram à decisão favorável do pedido, tornando-se válido por novo prazo de um ano.

Informação útil:

- ✓ Art.º14º, 15º, 16º, 17º, 81º e n.º1 do art.º102º do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação dada pelo DL n.º136/2014, de 9 de Setembro - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação - RJUE;
- ✓ Ponto 1 e 9 da Portaria n.º113/2015, de 22 de Abril;

Ligação: [Requerimento – Obras de Edificação](#)

[Requerimento – Loteamento/Urbanização](#)

