

# ACADEMIA URBANISMO LX



**Apoio à instrução dos processos de  
licenciamento urbanístico na Câmara  
Municipal de Lisboa**

A Academia de Urbanismo Lx foi criada para aproximar requerentes e projetistas e serviços do Urbanismo, no sentido de se clarificarem normas e procedimentos no licenciamento urbanístico.

Esta síntese resulta de duas sessões de “Apoio à Instrução de Processos” realizadas a 23 de setembro e a 4 de novembro de 2022, e que contaram com mais de 100 projetistas.

A CLAREZA é um dos 4 eixos da agilização e simplificação do licenciamento urbanístico, para além da celeridade, comunicação e transparência.

Este primeiro passo de “apoio à instrução dos processos urbanísticos” tem como objetivo reduzir a elevada taxa de processos mal instruídos. Estima-se que um processo bem instruído demore, em média, cerca de 1/3 a 1/5 de um processo incorretamente instruído.

Paralelamente estamos a trabalhar na simplificação destas várias fases: Arquitetura, Especialidades, Alvará de construção e Autorização de Utilização.

**Atualmente, os processos de licenciamento urbanístico (edificação) que dão entrada nos serviços de Urbanismo da CML têm:**



É do interesse de todos os intervenientes trabalhar em conjunto nos pedidos de aperfeiçoamento e reformulação, contribuindo para uma melhoria dos tempos de resposta dos processos.

# LICENCIAMENTO - FASE DE ARQUITETURA

## Causas mais comuns para pedidos de APERFEIÇOAMENTO

### ↳ Legitimidade do Requerente

- Incorreta identificação do requerente (representante em vez do proprietário).
- Falta de procuração para legitimar a assinatura do requerimento (quando aplicável).
- Falta de entrega do código de acesso à Certidão Predial ou incorreto preenchimento do campo ou ficheiro da certidão.
- Assinaturas digitais inválidas (ex.: indevida utilização dos formulários normalizados da CML; certificados inválidos).

### ↳ Operação Urbanística

- Incorreto enquadramento do tipo de pedido (pedido de licenciamento vs comunicação prévia).
- Incorreta identificação nos Termos de Responsabilidade da operação urbanística (art.2.º do RJUE<sup>1</sup>) e das normas aplicáveis que não são cumpridas (n.º 5 do art.10.º do RJUE).
- Incorreto preenchimento do quadro sinótico (do tipo de operação urbanística, do prazo de obra e dos parâmetros da edificação).

### ↳ Outros motivos

- Incorreta utilização das cores convencionais apresentadas.
- Falta da cotagem nos desenhos com as cores convencionais.
- Omissão da discriminação das cores e materiais nos alçados.

<sup>1</sup> RJUE –Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

- Falta do Relatório Prévio e do Relatório Fotográfico e de outros elementos instrutórios específicos dos IGT<sup>2</sup>, quando aplicáveis.
- Falta de alçado de conjunto da frente edificada, quando aplicável.
- Falta de compatibilidade entre peças desenhadas.

## Causas mais comuns para pedidos de REFORMULAÇÃO

### ➤ Demolições (Planos Territoriais / RMUEL<sup>3</sup>)

- Ausência de enquadramento ou de elementos que permitam fundamentar as demolições propostas.

### ➤ Integração Urbana (Planos Territoriais)

- Ausência de enquadramento do projeto nas características morfológicas e tipológicas dominantes no arruamento, por exemplo, no que respeita à morfologia e materialidade das coberturas.

### ➤ Parâmetros de Edificabilidade (Planos Territoriais / RGEU<sup>4</sup>)

- Incumprimento das alturas máximas de fachada e de edificação, do número máximo de pisos, das regras da profundidade máxima de empena, dos índices de edificabilidade, das distâncias mínimas entre edifícios.

### ➤ Pé direito e vãos (RMUEL/ RGEU)

- Piso e a cota de soleira (RMUEL).
- Incumprimento das regras relativas às condições mínimas de salubridade, designadamente, no que respeita à dimensão dos vãos (RGEU, art. 71.º), ao afastamento dos vãos a obstáculos à iluminação fronteiros e laterais (RGEU, art. 73.º).
- Incumprimento das regras dos corpos balançados.
- Incumprimento das regras para o encerramento de varandas.

### ➤ Logradouros (Planos Territoriais / RMUEL)

- Incumprimento ou ausência de informação sobre a relação do logradouro com as cotas da envolvente e sobre os revestimentos adotados, que permita confirmar o cumprimento das regras aplicáveis aos logradouros (índices de permeabilidade, regime SVP<sup>5</sup>, modelação de terreno).
- Incumprimento das normas relativas às alturas de muros e vedações.

### ➤ Estacionamento (Planos Territoriais / RCPEML<sup>6</sup>)

- Incumprimento dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento e/ou das regras aplicáveis às áreas destinadas a estacionamento.

### ➤ Resíduos Sólidos (RGRLHUL<sup>7</sup>)

- Ausência do compartimento de resíduos sólidos ou incumprimento das regras de localização e de dimensionamento do mesmo.

2 IGT – Instrumentos de Gestão de Território

3 RMUEL – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa

4 RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

5 SVP – Superfície Vegetal Ponderada

6 RCPEML – Regulamento Geral de Estacionamento e Paragem na Via Pública

7 RGRLHUL – Regulamento de Gestão de Resíduos, Limpeza e Higiene Urbana de Lisboa

### ➤ **Equipamentos técnicos (RMUEL)**

- Ausência de informação no projeto de arquitetura relativa à utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis.
- Ausência de representação das instalações técnicas previstas nas coberturas (com impacto na licença de utilização) e de adoção de soluções de ocultação.

### ➤ **Ausência ou insuficiência de elementos essenciais à apreciação do projeto e/ou incompatibilidade entre elementos**

- Não conformidade das peças desenhadas a cores convencionais com o antecedente válido (que nem sempre coincide com o existente).
- Incoerência entre as peças escritas e desenhadas que constituem o projeto de arquitetura bem como entre os dados constantes no quadro sinótico e as referidas peças.
- Ausência de entrega de um ficheiro único com todas as peças desenhadas do projeto, aquando da entrega de novas versões.
- Ausência ou incorreta representação, nas peças desenhadas, da envolvente à operação urbanística, que inclua os edifícios adjacentes.
- Ausência ou incorreta representação do levantamento, em alçado, das alturas de fachada e de edificação, que constituem a frente edificada que, nos termos do PDM<sup>8</sup>, deve ser considerada para efeitos de determinação das alturas máximas admissíveis.
- Incompleta ou falta de apresentação de estudos complementares, quando aplicável (estudo de impacto visual, tráfego e transportes, hidrogeológico e geotécnico, relatório prévio sobre o sistema estrutural, levantamento do arvoredo e da vegetação).
- Ausência de plantas essenciais (cedências, ónus de utilização pública e servidões de passagem, limites das obras de urbanização, operações patrimoniais).

### ➤ **Incumprimento de Planos de Urbanização e Planos de Pormenor** **Exemplos:**

- **Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente**
  - Ausência de enquadramento regulamentar para as alterações de uso pretendidas, designadamente no que respeita à utilização de caves para fins não admitidos.
  - Incumprimento do número máximo de pisos admitido.
- **Plano de Urbanização de Alcântara**
  - Incumprimento das regras relativas à altura máxima das fachadas.
  - Ausência da indicação do número de lugares de estacionamento, bem como incumprimento do respetivo parâmetro.
- **Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina**
  - Omissão, nos relatórios prévios, da qualificação do estado de conservação da estrutura.
  - Métrica dos vãos em desconformidade com o cartulário da Baixa Pombalina.
- **Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e Colina do Castelo e do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria**
  - Incumprimento das regras relativas à altura máxima das fachadas e da edificação.
- **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes**
  - Ausência de enquadramento regulamentar para as alterações de uso pretendidas.

# LICENCIAMENTO

## - FASE DE

# ESPECIALIDADES

## Causas mais comuns para pedidos de APERFEIÇOAMENTO

### ➤ Assinatura Digital

- Assinaturas digitais inválidas (ex.: utilização indevida dos formulários normalizados da CML, certificados inválidos).

### ➤ Operação Urbanística

- Incorreto preenchimento do quadro sinótico (tipo de operação urbanística, prazo de obra, parâmetros do edifício).

### ➤ Habilitação de Projetistas

- Falta ou incorreta habilitação dos projetistas, designadamente a declaração da associação profissional dos técnicos dos projetos de especialidades não habilitar corretamente o projetista ou não se encontrar atualizada. Quando aplicável (séniores).
- Falta da apólice de seguro de responsabilidade civil profissional atualizada.

### ➤ Compatibilização da arquitetura com as especialidades

- Falta de compatibilização entre os projetos de arquitetura e estabilidade, demolição, escavação e contenção periférica.
- Falta de representação no projeto de arquitetura, mas constantes nos projetos das especialidades:
  - Coberturas: painéis solares, chaminés, antenas ou aparelhos de ar condicionado.
  - Fachadas: tubos de queda, aparelhos de ar-condicionado ou grelhas de ventilação.

### ➤ **Regulamento Geral das Canalizações de Esgoto da cidade de Lisboa**

- O projeto de rede de águas pluviais, além de nem sempre estar representado no projeto de arquitetura, não deverá prever novas descargas de águas pluviais diretamente no passeio, ou em calhas no passeio. As novas descargas de águas pluviais devem estar ligadas a uma caixa de visita no interior da parcela/lote.

### ➤ **Instrução das Especialidades**

- Ausência ou incorreto preenchimento do formulário das especialidades e ausência das assinaturas do requerente e do coordenador de projetos (não estão assinaladas todas as especialidades entregues ou existem documentos instrutórios por preencher).
- O projeto de escavação e contenção periférica deverá ser sempre instruído com comunicação subscrita pelo interessado nas obras, dando conta da natureza destas descrevendo, sumariamente, os trabalhos a executar. Deverá, igualmente, ser acompanhado com documento comprovativo do envio da comunicação aos titulares dos prédios limítrofes.
- Ausência de entrega da Declaração do Metropolitano de Lisboa de que não existem impedimentos técnicos para o início da obra (integrando os projetos de estabilidade, reforço sísmico e escavação), quando aplicável.
- Ausência de entrega do projeto de estabilidade, quando aplicável.
- Ausência de entrega do projeto de reforço sísmico, quando aplicável.
- Ausência de entrega do projeto de escavação, quando aplicável.
- Ausência da especialidade de segurança contra incêndios (apenas dispensado no caso de obras no interior das habitações).
- Ausência de projeto de arranjos exteriores, quando previsto no PDM.
- Ausência de projeto de comportamento térmico, quando aplicável.
- Ausência de projeto de condicionamento acústico em operações urbanísticas de frações com atividades ruidosas, quando aplicável (ex.: restauração, bebidas).
- Ausência do projeto de ventilação e exaustão de fumos em operações urbanísticas específicas, quando aplicável (ex.: restauração, bebidas).
- Ausência de projeto de demolição, quando aplicável.
- Ausência de entrega do Caderno de Saneamento no projeto da rede de esgotos, quando é prevista a execução de um novo ramal de ligação. O Caderno de Saneamento deverá ser solicitado pelo requerente ao Departamento de Saneamento da CML, de modo a instruir o projeto da rede de esgotos.
- Incorreta representação das cores convencionais, nomeadamente, representação a preto de elementos a demolir.

# PEDIDO DE EMISSÃO DE ALVARÁ

## Causas mais comuns para pedidos de REFORMULAÇÃO

### ➤ **Qualificação profissional exigível aos técnicos (Decreto - Lei n.º 40/2015)**

- Incorreta categoria profissional do diretor técnico da obra e do diretor de fiscalização em obras com demolição e/ou escavação e contenção periférica.
- Incorreta qualificação (sénior) do diretor técnico de obra e do diretor de fiscalização de obra em edifícios localizados em conjunto classificado ou em zona especial de proteção.
- Ausência ou incorreta demonstração do vínculo entre o empreiteiro e o diretor técnico da obra (deverá ser entregue o recibo de vencimento ou extrato de remuneração; no caso de não estar nos quadros da empresa, deverá entregar o contrato de prestação de serviços).

### ➤ **Normas Internas**

- Ausência de comprovativos válidos de pagamento de apólices de seguros de acidentes de trabalho e responsabilidade civil do empreiteiro.
- Ausência de entrega da digitalização da capa e do termo de abertura do livro de obra.



# PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

## Causas mais comuns para pedidos de APERFEIÇOAMENTO

### ↳ Legitimidade

- Insuficiência dos elementos apresentados para comprovar a legitimidade do requerente para a realização da respetiva operação urbanística, onde se inclui a falta de apresentação da Certidão do Registo Predial válida ou do código de acesso.
- Falta de apresentação da Certidão do Registo Comercial (quando aplicável).

### ↳ Arquitetura

- Desadequação da memória descritiva ao tipo de procedimento (habitualmente, não se cinge ao procedimento de autorização de utilização, verificando-se a descrição da obra realizada na fase de licenciamento).
- Falta de apresentação de peças desenhadas com a representação nas cores convencionais (azuis, amarelos) quando tenham ocorrido alterações no decurso da obra (isentas de controlo prévio).

### ↳ Especialidades

- Ausência de avaliação acústica ou do Termo de Responsabilidade da conformidade da obra executada com o Projeto Acústico.
- Especialidade de eletricidade (Decreto-lei n.º 96/2017):
  - Não correspondência entre os elementos apresentados e a potência elétrica contratada (quando superior a 6,9Kva deverá apresentar Declaração de Inspeção das Instalações, não bastando a apresentação do Termo de Responsabilidade pela Execução das Instalações).

- Não apresentação da ficha eletrotécnica ou de projeto elétrico e não entrega de elementos comprovativos da legitimidade do técnico.

### ↳ Geral

- Preenchimento indevido dos termos de responsabilidade do Diretor Técnico de Obra ou do Diretor de Fiscalização de Obra e de pessoa legalmente habilitada a ser autor do projeto de arquitetura (ex.: ausência de indicação da data de conclusão da obra e de indicação do cumprimento das condições indicadas nas diferentes alíneas do formulário).
- Falta de apresentação de elementos essenciais relativos aos técnicos que subscrevem os vários termos de responsabilidade, nomeadamente, documento de habilitação profissional e seguro de responsabilidade civil profissional.
- As áreas propostas, indicadas no Quadro Sinóptico, não correspondem às áreas constantes no antecedente válido.
- A Ficha do INE<sup>9</sup> não se encontra devidamente assinada.
- Livro de obra incorretamente preenchido (ex.: ausência de preenchimento do termo de abertura e/ou do termo de encerramento, ausência de indicação dos técnicos responsáveis e dos respetivos averbamentos e registos da obra).

