



Consultório Urbanístico

SOFIA PLÁCIDO DE ABREU,
SÓCIA DA PARES ADVOGADOS
spa@paresadvogados.com
www.paresadvogados.com

Qual o procedimento quando pretendo construir uma piscina – a) num loteamento; b) numa propriedade que não faz parte de loteamento; c) numa propriedade rústica.

A questão colocada encontra resposta no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo DL 555/99, de 16 de Dezembro na redação dada pelo DL 26/2010, de 30 de março. A construção de uma piscina num lote de terreno (a), carece de ser admitida na respetiva licença da operação de loteamento. Encontrando-se prevista na licença de loteamento, a piscina está sujeita ao procedimento de comunicação prévia. Caso contrário, a construção da piscina ficará dependente da alteração da licença de loteamento, que só pode ser aprovada se a maioria dos proprietários dos lotes não se opuser por escrito. Em parcelas de terreno urbano que não constituam lotes e em parcelas de terreno rústico (b) e (c), a construção da piscina está sujeita a procedimentos distintos consoante a mesma esteja, ou não, associada à edificação principal: i) Quando associada ao edifício principal é, em princípio, aplicável o procedimento de comunicação prévia; contudo, se tiver uma área inferior à da edificação principal a que está associada não se afasta a hipótese de poder ser considerada uma "obra de escassa relevância urbanística", por se entender que constitui um equipamento lúdico ou de lazer, caso em que estará isenta de controlo prévio; esta questão terá de ser avaliada à luz do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação e dos planos municipais aplicáveis ao caso concreto; ii) Não estando agregada à edificação principal, a piscina a construir nestas parcelas está sujeita a licença administrativa.

**Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt**