

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A LICENCIAMENTO

OBJETIVO

Definir o modo de instrução do pedido de legalização de obras de edificação sujeitas a licenciamento (reconstrução, construção, conservação, alteração e ampliação) em áreas abrangidas por plano diretor municipal, nos termos das alíneas c), d) e e) do n.º 2 do art.º 4.º do DL n.º555/99, de 16.12, na redação vigente, do nº9 do Anexo I, da Portaria n.º 113/15, de 22/04, e art.º 25.º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas.

ÂMBITO

Pedido de legalização de obras de edificação, sujeitas a licenciamento, em área abrangida por Plano Diretor Municipal.

DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO (a)

- Requerimento **IMP-DOPU-GU-02-01** (a obter na SAP - Secção de Atendimento ao Público ou em www.cm-bombarral.pt);
- Exibição do Bilhete de identidade; do Cartão de Contribuinte; Ou Cartão do Cidadão;
- Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação; **(b)**
- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial, quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais. **(b)**
- Documento comprovativo da data de construção de obras **ou** Declaração do requerente e de três munícipes; **(c)**
- Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto; **(d)**
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(d) (e)**
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho na redação vigente;
- Declaração de entidade credenciada que classifique o tipo de terreno, de forma a permitir a aferição da unidade mínima de cultura nos termos da lei; **(f)**
- Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em plantas de localização fornecida pela câmara municipal ou em www.cm-bombarral.pt; ou planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, e extrato da carta de ordenamento do PDM;
- Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala de 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
- Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
- Memória descritiva contendo:**(g)**
 - a) Área objeto do pedido;

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A LICENCIAMENTO

- b) Caracterização da operação urbanística;
- c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
- d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
- e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;
- f) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
- g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
- h) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Quadro de áreas, de acordo com modelo tipo disponível na Secção de Atendimento ao Público ou em www.cm-bombarral.pt, subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto nos termos do regime que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, contendo os seguintes elementos: área bruta; área habitável e área útil. (A mesma informação deverá ser prestada para cada fração no caso de prédio se encontrar dividido em propriedade horizontal, acrescida de informação sobre as áreas das partes comuns);
- Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;**(g)**
- Alçados à escala de 1:50 ou 1:100 com indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam;
- Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou 1:100, abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento.
- Pormenores de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente;
- Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei nº163/2006 de 08 de agosto na redação vigente, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º;
- Memória descritiva contendo os seguintes elementos: **(h)**
- a) Tipo de empreendimento turístico, classificação e categoria pretendidos;
- b) Especificação do número de unidades de alojamento e do número de camas (individuais e duplas) fixas e convertíveis;
- c) Capacidade prevista para outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;
- d) Especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo;

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A LICENCIAMENTO

e) O modo de cumprimento dos requisitos obrigatórios exigidos para as instalações do empreendimento e dos requisitos opcionais verificáveis em sede de projeto, com a indicação da respetiva pontuação, nos termos da Portaria n.º 326/2008, de 28.04;

f) A organização funcional do empreendimento e as suas circulações horizontais e verticais;

- Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar - Questionário Q3 a obter em www.ine.pt;
- Extrato de mapa de ruído ou relatório sobre recolha de dados acústicos; **(i)**
- Fotografia a cores do local;
- Ficha de SCIE – Segurança Contra Incêndios em Edifícios, por cada utilização tipo; **(j)**
- Projeto de SCIE – Segurança Contra Incêndios em Edifícios; **(k)**
- Elementos complementares que se mostrem necessários à correta compreensão da operação urbanística, em função, nomeadamente, da sua natureza e localização;

Caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime de propriedade horizontal:

Relatório com a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal, (descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, o n.º de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços, garagens e arrumos, indicação de áreas cobertas e descobertas, peças desenhadas à escala 1:200).

Projetos das Especialidades e outros estudos que poderão, querendo, acompanhar o projeto de arquitetura e que devem ser apresentados consoante a função do tipo de obra a executar: **(l)**

- Projeto de estabilidade;
- Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;
- Projeto da rede predial de distribuição de água; **(m)**
- Projeto da rede predial de esgotos residuais domésticos; **(n)**
- Projeto de drenagem de águas pluviais; **(o)**
- Projeto de arranjos exteriores (quando existam logradouro privativo não pavimentado);
- Projetos de instalações de telecomunicações, ou Comprovativo da existência de uma rede de telecomunicações com ligação eficaz, através da apresentação de uma fatura emitida pela entidade fornecedora do serviço com referência à morada da operação urbanística; **(p)**
- Certificado energético no âmbito do SCE - Sistema de Certificação Energética;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Projeto acústico; **(q)**

Notas:

(a) O pedido de licenciamento deve ser apresentado no formato A4 (210x297 mm) e deve respeitar o previsto no artigo 4.º e 5.º do RMOU quando a antecedentes de licenciamento (todas as construções existentes no prédio urbano) e normas técnicas para a produção de peças desenhadas. Quando a operação urbanística se situe em área sujeita a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, que a torne suscetível de consultas externas ou é referente aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do art.º 4.º e na alínea c) do n.º 3 do art.º 18.º do DL n.º 228/2009, de 25.06, deverá ser apresentada cópia em formato digital;



LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A LICENCIAMENTO

- (b) Com cópia para autenticar ou uma cópia autenticada. Certidão do registo predial em suporte digital ou facultando o código de acesso ao respetivo sítio da internet. Quando o requerente é uma pessoa coletiva, deverá ser entregue certidão permanente do registo comercial, ou código de acesso ao respetivo sítio na internet. Quando o requerente é arrendatário do imóvel, deverá ser entregue contrato de arrendamento assim como a devida autorização para efetuar a operação urbanística, quando o contrato não o preveja. Nas situações em que ocorra alteração de uso, em prédio constituído em regime de propriedade horizontal, deverá ser entregue autorização de dois terços dos proprietários do prédio, através de declaração e certidões do registo de propriedade ou ainda através de ata do condomínio quando este esteja constituído;
- (c) Documento emitido pela junta de freguesia competente na área de intervenção ou declaração escrita do requerente e de declaração escrita de três munícipes com dezoito anos de idade completados à data da realização das obras, identificados com bilhete de identidade ou do cartão do cidadão, moradores na localidade ou freguesia, que atestem por sua honra a data de realização das obras;
- (d) Os termos de responsabilidade devem ser acompanhados por comprovativo da inscrição do técnico na respetiva ordem ou associação profissional
- (e) Os projetos de arquitetura relativos a empreendimentos turísticos devem ser subscritos por arquiteto ou por arquiteto em colaboração com engenheiro civil. Em caso de divisão do prédio em propriedade horizontal o termo de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura deve mencionar que o relatório da propriedade horizontal cumpre as normas do Código Civil e do RMOU;
- (f) Quando a operação urbanística a legalizar seja em parcela a destacar e incida em áreas situadas fora dos perímetros urbanos ou quando incida em perímetro urbano e fora deste, quando a área maior seja aquela que está fora do perímetro urbano;
- (g) Deverá também ser apresentado em formato digital para envio à AT- Autoridade Tributária, em cumprimento da na Portaria nº213/2018 de 18.07, (memória descritiva em “pdf”, peças desenhadas em “dwf” ou “dwg”), para os efeitos previstos no artigo 128º do Código do IML. Deverá ser acompanhado de declaração de conformidade digital com os projetos apresentados em papel.
- (h) Tratando-se da realização de operação urbanística referente aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do art.º 4.º e na alínea c) do n.º 3 do art.º 18.º do DL n.º 228/2009, de 25.06 na redação vigente
- (i) Nas obras de edificação cujo fim se destine a usos sensíveis, como empreendimentos turísticos;
- (j) Para operações urbanísticas, por cada utilização tipo, da 1ª categoria de risco de acordo com o Anexo III do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em edifícios, aprovado pelo DL n.º 220/2008, de 12.11 na redação vigente;
- (k) Para operações urbanísticas das utilizações tipo, da 2ª, 3ª e 4ª categoria de risco de acordo com o Anexo III do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, aprovado pelo DL n.º 220/2008, de 12.11. na redação vigente;
- (l) Cada projeto deve possuir termo de responsabilidade, acompanhado de comprovativo da inscrição do técnico em ordem ou associação profissional, memória descritiva e justificativa, peças desenhadas e cálculos;
- (m) Deverá ser elaborado de acordo com os dados constantes da ficha de informação sobre a existência da rede de abastecimento de água. Quando o local não é servido por rede de abastecimento de água e não seja possível a sua extensão, deverá ser apresentado o licenciamento do furo de captação de água emitido pela APA – Agência Portuguesa do Ambiente, para consumo humano;
- (n) Quando o local não é servido por rede de esgotos domésticos ou a rede existente não está em serviço e é precisa a execução de fossa séptica, deverá ser apresentado o licenciamento da descarga de águas residuais no solo provenientes deste dispositivo emitida pela APA – Agência Portuguesa do Ambiente;
- (o) Sugere-se que para fomento da poupança de água, as águas pluviais possam ser preferencialmente armazenadas em reservatório próprio instalado na desvão da cobertura, se inclinada, ou na cobertura acessível ou não acessível, se plana, sem prejuízo da necessária adequação do depósito à linguagem arquitetónica adotada no edifício, para alimentar a rede de rega dos logradouros ou para descargas dos autoclismos ou fluxómetros das sanitas;
- (p) É dispensado o projeto de instalação telefónica e de telecomunicações, caso seja comprovado a existência de uma rede de telecomunicações com ligação eficaz, através da apresentação de uma fatura emitida pela entidade fornecedora do serviço com referência à morada da operação urbanística;
- (q) Elaborado e subscrito por técnicos qualificados nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do DL n.º 96/2008, de 09.06, na redação vigente que sendo engenheiros possuam especialização em engenharia acústica outorgada pela Ordem dos Engenheiros ou não sendo engenheiros tenham recebido qualificação adequada na área da acústica de edifícios reconhecida pelas respetivas ordens ou associações profissionais;

Caso se aplique, recomenda-se que previamente, seja solicitada informação aos serviços técnicos de águas e saneamento sobre a existência e condições de funcionamento/serviço de redes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais.