

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

OBJETIVO

Definir o modo de instrução do pedido de legalização de obras de edificação sujeitas a comunicação prévia (obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação), nos termos das alíneas a), c), d), e), f) e h) do n.º4 do artigo 4.º e do n.º 1 do artigo 17.º, ambos do DL n.º555/99, de 16.12 na redação vigente, artigo 25.º com remissão para o artigo 15.º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas e artigo 5.º da Portaria n.º 518/2008, de 25.06, para a instalação, exploração e funcionamento de empreendimentos turísticos.

ÂMBITO

Pedido de legalização de obras de edificação, sujeitas a comunicação prévia, em área abrangida por operação de loteamento, ou sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, prevista na alínea e) do n.º4 do art.º 4.º do RJUE, em zona urbana consolidada nos termos da alínea d) do n.º4 do art.º4.º do RJUE, de obras de reconstrução com preservação de fachada, e das obras de construção de piscina associada a edificação principal e com informação prévia favorável, proferida nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE.

DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO (a)

- Requerimento **Imp-DOPU/GU- 03-01**, 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 do Cartão de Cidadão;
- Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação; **(b)**
- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos; **(c)**
- Documento comprovativo da data de construção de obras **ou** Declaração do requerente e de três munícipes; **(e)**
- Termo de responsabilidade do coordenador de projeto; **(f)**
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; **(f) (g)**
- 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; **(h)**
- Memória descritiva e justificativa instruída com os seguintes elementos: **(z)**
 - a) Descrição e justificação da proposta para a edificação;
 - b) Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território vigente e operação de loteamento, se existir;
 - c) Adequação da edificação à utilização pretendida;
 - d) Inserção urbana e paisagística da edificação referindo em especial a sua articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente;
 - e) Indicação da natureza e condições do terreno;
 - f) Adequação às infra -estruturas e redes existentes;

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- g) Uso a que se destinam as frações; Quando o uso seja industrial, deverão ser apresentadas as características do estabelecimento e respetivo tipo, nos termos do DL n.º 169/2012, de 08.01; quando o uso seja a atividade pecuária, deverá ser apresentado a classe da atividade e a articulação com o regime do exercício da atividade pecuária, estabelecido pelo DL n.º 214/2008, de 10.11 (em obras de edificação ou instalação suscetíveis de produzir resíduos provenientes de atividade a exercer, devem especificar o ramo de atividade através da CAE - Classificação das Atividades Económicas - Rev. 3 - e identificar esses resíduos de acordo com o catálogo europeu dos resíduos e o respetivo destino final);
- h) Área de construção, volumetria, área de implantação, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, número de fogos e respetiva tipologia;
- i) Quando se trate de pedido inserido em área unicamente abrangida por plano diretor municipal, deve também referir -se a adequabilidade do projeto com a política de ordenamento do território contida naquele plano.
- Memória descritiva contende os seguintes elementos: **(i)(z)**
- a) Tipo de empreendimento, 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;
- 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;
- Quadro de áreas, de acordo com modelo tipo disponível na SAP - Secção de Atendimento ao Público ou em www.cm-bombarral.pt, subscrito pelo técnico autor do projeto de arquitetura, contende os seguintes elementos: área bruta; área habitável; área útil; área de varandas integradas na construção; área de varandas sobre a via pública; área de terraços; área de corpos salientes; área de aberturas e fechos de vãos; área de alpendres e telheiros; metros lineares de muro confinante e não confinante com via pública; áreas de cada fração no caso de prédios sujeitos a propriedade horizontal;
- 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; **(j)**
- Fotografia a cores do local;
- Planta síntese do alvará de loteamento Cópia do regulamento e ficha do lote; (caso a operação urbanística se insira em loteamento);
- Planta de localização à escala 1:2000, com indicação precisa da localização do prédio, a obter na SAP - Secção de Atendimento ao Público ou em www.cm-bombarral.pt;

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- Planta de localização à escala 1:25000, com indicação precisa da localização do prédio, a obter na SAP - Secção de Atendimento ao Público ou em www.cm-bombarral.pt;
- Extrato das plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Diretor Municipal, com indicação precisa da localização do prédio, a obter na SAP - Secção de Atendimento ao Público ou em www.cm-bombarral.pt;
- Levantamento topográfico elaborado nos termos do art.º 8.º e no art.º 9.º do RMOU;
- Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico elaborado nos termos da alínea anterior que contenha a informação vertida na alínea d) do n.º 1 do art.º 10.º do RMOU;
- Planta com áreas de cedência para o domínio público municipal, **ou** Quantificação das áreas que deveriam ser cedidas, fundamentação para a sua prescindibilidade e proposta do tipo compensação; **(k)**
- Levantamento do existente; Desenhos de sobreposição do existente e da situação final (plantas, alçados e cortes); Desenhos da situação final; **(l)**
- Plantas dos pisos e cobertura à escala 1:100 ou 1:50, devidamente cotadas, onde devem constar, a utilização das áreas e destinos de cada compartimento, as cotas de nível dos pavimentos, estendais, recetáculos postais, as galerias verticais para instalação das prumadas de águas pluviais e domésticas, esgotos e outras redes de infraestruturas. A planta de estacionamento deve representar o pré-dimensionamento da estrutura, os lugares de estacionamento numerados, os sentidos de circulação, as passadeiras, os pontos de água, bem como quaisquer outros elementos necessários;**(z)**
- Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a 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, no mínimo de dois (pelo menos um deverá atravessar zonas de comunicação vertical, nomeadamente, zona de acesso viário aos pisos em cave, caixas dos elevadores e zonas húmidas, representar o perfil do terreno existente e projetado, representar as cotas dos diferentes pisos, em relação ao arruamento que lhe dá acesso e representar os terrenos e edificações confinantes com cotas);
- 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;
- Ficha de SCIE – Segurança Contra Incêndios em Edifícios, por cada utilização tipo; **(m)**
- Projeto de SCIE – Segurança Contra Incêndios em Edifícios; **(n)**
- Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada desde que inclua tipologias do artigo 2.º do DL n.º 163/2006, de 08.08;
- Comprovativo da decisão favorável da Direção Regional de Economia de Lisboa e Vale do Tejo sobre pedido de autorização ou sobre declaração prévia da atividade industrial, quando o uso seja indústria e a tipologia se enquadre nos tipos 1 ou 2 respetivamente;
- Elementos complementares que se mostrem necessários à correta compreensão da operação urbanística, em função, nomeadamente, da sua natureza e localização;

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

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

- Relatório de propriedade horizontal com 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 e de percentagem da fração relativamente ao valor total do prédio;
- Indicação de zonas comuns – descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam;
- Peças desenhadas à escala 1:200, com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores ou tramas de cada fração e das zonas comuns;

Projetos das Especialidades e outros estudos que devem ser apresentados consoante a função do tipo de obra a executar (p):

- Projeto de estabilidade;
- Termo de responsabilidade pelo projeto acompanhado de Ficha eletrotécnica ou termo de responsabilidade pela execução de instalações elétricas de serviço particular para efeitos realização de obra acompanhado por ficha eletrotécnica (o)
- Projeto de instalação de gás, **ou** Pedido de isenção da apresentação do projeto de gás; (r)
- Projeto da rede predial de distribuição de água; (s)
- Projeto da rede predial de esgotos residuais domésticos; (t)
- Projeto de drenagem de águas pluviais; (u)
- Projeto de arranjos exteriores. (quando existam logradouros e espaços exteriores);
- Projeto 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; (v)
- Certificado energético no âmbito do SCE – Sistema de Certificação Energética;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Pormenores de execução dos sistemas de exaustão de fumos ou gases de combustão;
- Projeto acústico;(w)

Notas:

- (a) A comunicação prévia deve ser apresentada em duplicado, no formato A4 (210x297 mm) e deve respeitar o previsto no artigo 4.º e 5.º do RMOU quanto a antecedentes da admissão (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; A comunicação prévia de obras de construção de piscinas deverá ser instruída apenas com os projetos das especialidades e outros estudos das redes de abastecimento de água, de esgotos residuais domésticos, e projeto de instalações eletromecânicas;
- (b) Com cópia para autenticar ou uma cópia autenticada; 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

LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

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 com cópia dos bilhetes de identidade ou cartões do cidadão e certidões do registo de propriedade ou ainda através de ata do condomínio quando este esteja constituído;

- (c) Com cópia para autenticar ou uma cópia autenticada; O requerente poderá apresentar a certidão do registo de propriedade em suporte digital ou facultando o código de acesso ao respetivo sítio na internet;
- (d) É necessária a ficha quando o loteamento onde se insere a construção não contenha nos cálculos hidráulicos a pressão à entrada de cada lote, ou quando a comunicação prévia de operações urbanísticas se refere a alteração ou ampliação em espaço urbano e as mesmas colidam com redes;
- (e) 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;
- (f) O termo deve ser acompanhado por comprovativo da inscrição do técnico na respetiva ordem ou associação profissional;
- (g) 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;
- (h) Quando a operação urbanística a licenciar 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;
- (i) Tratando-se da realização de operação urbanística referente aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.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.
- (j) Nas obras de edificação cujo fim se destine a usos sensíveis, como empreendimentos turísticos;
- (l) Nos casos de cedência voluntária, ou nas operações urbanísticas com impacto semelhante a loteamento ou impacto urbanístico relevante conforme definido no n.º 5 do artigo 15.º e artigo 43.º ambos do RMOU,
- (m) Nas comunicações prévias referentes a obras de alteração e ampliação em harmonia com as normas técnicas de produção de peças desenhadas estabelecidas no n.º 3 do art.º 15.º do RMOU;
- (n) 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.
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
- (o) De acordo com o estipulado no artigo 31º do .D.L n.º 96/2017 de 10/08, alterado pela Lei nº61/2018 de 21/08, os termos de responsabilidade são de acordo com os constantes no despacho 27 de 29/12 e despacho nº28 de 15/05.
- (p) Cada projeto deve possuir termo de responsabilidade, acompanhado de comprovativo da inscrição do técnico em associação ou ordem profissional que o habilite à prática profissional, memória descritiva e justificativa, peças desenhadas e cálculos;
- (q) Nas legalizações de ampliações ou alterações de edifícios que disponham de rede de energia elétrica e que por via da legislação específica não estejam obrigados à apresentação do projeto elétrico devidamente aprovado na DRLVT ou na CERTIEL, fica dispensada a apresentação de projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, devendo apresentar o comprovativo desse abastecimento através de fatura emitida pela distribuidora de energia elétrica com referência à morada da operação urbanística;
- (r) Excluem-se desta obrigação os edifícios unifamiliares destinados a habitação própria do requerente quando não inseridos em áreas urbanizadas ou sujeitas a planos de urbanização dotados de infraestruturas exteriores de gás, desde que aquele solicite a dispensa de apresentação do projeto de instalação de gás à respetiva câmara municipal.
- (s) 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;
- (t) 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;

**LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO SUJEITAS A
COMUNICAÇÃO PRÉVIA**

- (u) 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;
- (v) 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;
- (w) 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, 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;
- (z) 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 IMI. Deverá ser acompanhado de declaração de conformidade digital com os projetos apresentados em papel.

Observações:

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