

Licenciamento de Obras de Edificação – Arquitetura

1) Procedimento:

- a) Apresentação nos serviços administrativos da Divisão Técnica de Obras e Urbanismo do pedido de licenciamento de obras de edificação e pagamento de taxa de apreciação;
- b) O Gestor do Procedimento procede ao saneamento e apreciação liminar do processo e caso detete alguma inconformidade, notifica o requerente para no prazo de 15 dias corrigir ou completar o pedido;
- c) Caso o requerente pretenda alguma informação sobre a fase do processo, pode contactar por telefone, email ou pessoalmente o Gestor do Procedimento;
- d) Após decisão, a informação será comunicada ao requerente, caso haja necessidade de apresentar projetos de engenharia das especialidades, notifica-se o requerente da sua entrega no prazo de 180 dias;

2) Documentação:

- a) Requerimento com identificação do requerente e do local da obra:
 - i) Nome completo, número do bilhete de identidade e de contribuinte fiscal, número de telefone de contacto, a indicação da residência e o endereço de correio eletrónico, quando se trate de pessoa singular;
 - ii) Denominação social da firma, o número da matrícula no registo comercial, o número de identificação de pessoa coletiva, a indicação da sede social, número de telefone de contacto, o domicílio do seu representante legal e o endereço de correio eletrónico, quando se trate de pessoa coletiva.
- b) Conferência da assinatura:
 - i) Todas as comunicações, requerimentos ou petições entregues na Câmara Municipal serão, obrigatoriamente, subscritos pelos interessados ou pelos seus representantes legais.
 - ii) As assinaturas serão conferidas pelos serviços municipais no momento da receção, através da exibição do original ou cópia do bilhete de identidade, documento equivalente ou reconhecimento legal.
- c) Índice de elementos instrutórios;

Instrução do Processo

Regulamento Municipal de Edificação Urbana, publicado pelo Regulamento n.º 882/2010, de 15 de dezembro

- 3) As peças anexas aos projetos submetidos a aprovação municipal deverão ser acompanhadas de todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, devendo respeitar as seguintes características:
 - a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas no formato A4 (210 × 97 mm), redigidas na língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;
 - b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha retangular, devidamente dobradas no formato A4 (210 mm × 297 mm), em papel opaco, não devendo ultrapassar o formato A1 (841 × 594 mm);
 - c) Todas as peças do projeto, sejam escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data de emissão igual ou inferior a 180 dias (cento e oitenta dias) em relação à data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de outros prazos fixados em legislação específica que ao caso for aplicada.
 - d) As escalas indicadas nas legendas das peças desenhadas não dispensam a indicação expressa das cotas definidoras de vãos, espessuras de paredes, pés -direitos, altura total do edifício desde a cota da soleira à cumeeira, profundidade abaixo da soleira; afastamentos do edifício (incluindo beirado, telheiros e corpos salientes) aos limites da parcela ou lote, ao eixo da via pública, ao passeio, à berma de estradas, caminhos, serventias, ribeiras e demais lugares de domínio público ou sujeitos a servidão administrativa;
 - e) As rasuras só serão aceites se estiverem devidamente ressalvadas pelo autor do projeto;
 - f) Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas.

- 4) A informação constante no suporte informático deverá ser organizada de forma semelhante aos elementos impressos, com a mesma sequência e conteúdo, distinguindo claramente as várias especialidades.
- 5) Os elementos previstos deverão ser apresentados nos seguintes formatos:
 - a) Peças desenhadas: DXF (Drawing Exchange Format);
 - b) Peças escritas: PDF (Portable Document Format).
- 6) Para além dos elementos previstos os processos administrativos de licenciamento e comunicação prévia de novas edificações deverão ser acompanhados de um ficheiro editável DXF ou DWG do levantamento topográfico georreferenciado (sistema Hayford -UTM, Datum Base SW da Graciosa) com os elementos a seguir mencionados:
 - a) Limite do terreno;
 - b) Limite dos lotes em caso de loteamento;
 - c) Polígono de implantação;
 - d) Limites das áreas de cedência;
 - e) Arruamentos com o eixo da via, passeios e baía de estacionamento;
 - f) Limite dos espaços verdes.

Portaria n.º113/2015, de 22 de abril

- 7) Elementos comuns:
 - a) 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 conste o correspondente artigo matricial.
 - b) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização 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.
 - c) **Memória descritiva** contendo:
 - i) Área objeto do pedido;
 - ii) Caracterização da operação urbanística;
 - iii) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
 - iv) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
 - v) 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;
 - vi) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - vii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
 - viii) 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;
- 8) No caso de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura:
 - a) Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, caso exista e esteja em vigor, ou indicação do respetivo procedimento administrativo, acompanhada de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJUE, se o requerente estiver a exercer a faculdade prevista no n.º 6 do artigo 4.º do RJUE;
 - b) Caso a operação seja abrangida por operação de loteamento e o procedimento adotado for o do licenciamento nos termos do n.º 6 do artigo 4.º do RJUE, indicação do respetivo procedimento administrativo;
 - c) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

- d) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;
- 9) Projeto de arquitetura, incluindo:
- a) 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;
 - b) 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;
 - c) Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 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;
 - d) 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;
 - e) 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.
 - f) Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
 - g) Estimativa do custo total da obra;
 - h) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º;
 - i) Termo de responsabilidade de técnico autor do projeto de condicionamento acústico que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
 - j) Fotografias do imóvel;
 - k) Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de Julho;
 - l) Facultativamente o requerente pode entregar, desde logo, os projetos de especialidades.

Informação ao Município

- 10) Art.º4º, 18º, 21º e 22º do DL n.º555/99 de 16/12 com redação dada pelo DL n.º136/2014, de 9/09 - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação - RJUE:
- 11) Estão sujeitas a licença administrativa:
- a) As operações de loteamento;
 - b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento;
 - c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
 - d) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
 - f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
 - g) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;
 - h) As demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio, nos termos do presente diploma.
- 12) Custo:
- a) Taxa de apreciação: 70,00€ (Quadro 12.º do Regulamento Geral de Taxas Municipais).





- 13) Prazo de emissão da decisão:
 - a) Prazo de emissão/decisão: 45 dias;
- 14) Validade:
 - a) Após deferimento da pretensão, o requerente tem seis meses para apresentar os projetos de engenharia;
- 15) Informação útil:
 - a) Art.º4º, 11º, 18º, 20º, 21º, 23º, 24º, 25º e 26º do DL n.º 555/99, de 16.12, com a redação que lhe foi dada pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação - RJUE;
 - b) Art.º1 do DL n.º120/2013, de 21 de agosto, introduz novo regime excecional de extensão dos prazos do RJUE;
 - c) Regulamento Municipal de Edificação Urbana, publicado por Regulamento n.º 882/2010, de 15 de Dezembro;
 - d) Anexo 1 e ponto 15 do anexo 3, da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;

Ligação: [Requerimento](#)

