CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

GUIA INFORMATIVO PARA LICENCIAMENTO





| 1. Breve enquadramento histórico | |
|---|----------|
| 2. Caracterização legal das construções existentes | |
| 2.1 Edifícios existentes anteriores a 1951 | |
| 2.2 Edifícios existentes posteriores a 1951 | |
| | |
| 3. Zona Especial de Protecção (ZEP) - DRCLVT / IGESPAR.IP | ····· |
| 4. Operações urbanísticas (obras e utilizações) na Área | |
| de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico | |
| 4.1 Obras de construção sujeitas a licenciamento | |
| Obras de construção | |
| Obras de reconstrução sem preservação das fachadas | |
| Obras de reconstrução com preservação das fachadas | 8 |
| Obras de ampliação | <u>c</u> |
| Obras de alteração | _ |
| Obras de demolição | <u>c</u> |
| Obras de conservação | <u>c</u> |
| 4.2 Autorizações | 10 |
| Pedidos de alteração da utilização de edifícios, ou suas fracções | 10 |
| 4.3 Obras de construção isentas de licenciamento | 10 |
| 5. Informação prévia | 1 |
| 6. Actividades não habitacionais | |
| | |
| 7. Elementos para instrução dos pedidos de licenciamento | |
| 7.1 Licenciamento de obras de edificação | |
| 7.1.1 Projectos das especialidades | 12 |
| 7.1.1.1 Licenciamento de Obras de Edificação destinadas | |
| a utilização residencial (individual ou colectiva) | 12 |
| 7.1.1.2 Licenciamento de Obras de Edificação destinadas | |
| a utilização não residencial (comércio, serviços, turismo e outros) | 12 |
| 8. Elementos para instrução dos pedidos de autorização | 1 |
| 9. Taxas | 1 |
| 10. Financiamentos | 16 |
| 10.1 RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação | |
| de Imóveis Arrendadosde Imóveis Arrendados | 16 |
| 10.2 FIMOC – Programa de Financiamento Municipal | |
| de Obras de Conservação em Imóveis localizados na Área | |
| de Intervenção do G.R.C.H.da Vila de Palmela | 16 |
| | |
| 11. Fluxograma sumário de licenciamento de obras de edificação | |

A leitura deste documento não substitui a consulta da legislação mencionada no seu conteúdo Para qualquer esclarecimento poderá entrar em contacto com o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico [Tel.: 212 3336 647 | Fax: 213 336 649 | grch@cm-palmela.pt]

Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico





1. Breve enquadramento histórico

O Centro Histórico da Vila de Palmela apresenta características particulares que lhe conferem uma identidade própria de vila não muralhada que, encimada pelo Castelo, ostenta um desenvolvimento ao longo da encosta voltada a Norte, ajustando-se ao seu relevo acidentado.

O espaço construído congrega um núcleo urbano inicial (séculos XII a XIV), com o casario acompanhando a morfologia do terreno.

A arquitectura civil corrente, que corresponde a casas térreas, com ou sem chaminé e que por vezes denotam alguma assimetria na disposição dos vãos e escassa fenestração, revela a sua origem medieval e cariz defensivo, determinando uma matriz de ruas estreitas, travessas, becos, labirintos e escadas.

Nas casas do burgo medieval destacam-se pormenores arquitectónicos, como sejam as arestas boleadas nos vãos, as varandas constituídas por balcão de sacada com hastes cilíndricas aneladas em ferro forjado, óculos de iluminação no acesso ao segundo piso e cobertura tradicional em telhado de tesouro.

Mais recentemente, finais do séc. XIX e séc. XX, surge o uso da platibanda decorada, por vezes encimada por balaustradas e faianças, cantarias nos vãos, elementos trabalhados em argamassa na fachada, azulejo cerâmico de revestimento nas fachadas e painéis, que retratam cenas da vida quotidiana da vindima e se integram na linguagem Arte Nova.

Na arquitectura religiosa e militar destacam-se, além do Castelo e Igreja de Santiago, a Igreja da Misericórdia e a Igreja Matriz de S. Pedro, assim como o Pelourinho e o Chafariz de D. Maria I, datado do séc. XVIII.



2. Caracterização legal das construções existentes

Qualquer intenção de intervir sobre o solo edificado, ou seja sobre os edifícios existentes – que aliás é a ocorrência mais frequente no Centro Histórico –, impõe desde logo a identificação da caracterização legal da construção, determinando se o edifício está licenciado (caso das situações a seguir indicadas em 2.1 e 2.2.1) ou se, pelo contrário, não foi objecto de procedimento de licenciamento (edifício não licenciado – caso das situações indicadas em 2.2.2).

2.1 Edifícios existentes anteriores a 1951

Os edifícios existentes e anteriores a 1951 consideram-se automaticamente licenciados com a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 07 de Agosto de 1951.

Assim, e para efeito de licenciamento ou autorização de qualquer proposta de intervenção, deverá ser apresentado documento autêntico da data de construção.1

2.2 Edifícios existentes posteriores a 1951

Os edifícios existentes e posteriores a 1951 podem ou não estar dotados de licença de utilização, conforme a seguir indicado:

- 2.2.1 Caso possuam licença de utilização, qualquer proposta de intervenção deverá ser instruída com cópia dessa mesma licença de utilização.
- 2.2.2 Se o edifício (posterior a 1951) não possuir licença de construção e utilização, resulta que qualquer intervenção corresponderá também a um procedimento de legalização, com a adequada conformidade aos requisitos legais actualmente aplicáveis.

3. Zona Especial de Protecção (ZEP) - DRCLVT/ IGESPAR.IP

A Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, abrangendo o Núcleo Histórico, integra-se numa área mais vasta, denominada por Zona Especial de Protecção, doravante designada de ZEP, constituída e demarcada conforme a Portaria n.º 944/85, de 14 de Dezembro.

A **ZEP** demarca a protecção conjunta do Castelo de Palmela, Igreja de Santiago e Pelourinho, classificados como monumentos nacionais por Decreto de 16 de Junho de 1910.

Essa **ZEP**, que constitui uma servidão administrativa, determina que a sua salvaguarda e valorização seja partilhada pela Câmara Municipal e pela DRCLVT/IGESPAR.IP, pelo que as intervenções sobre o seu solo edificado (edifícios existentes) ou edificável (vazios urbanos), e mesmo sobre o espaço público, estão subordinadas a autorização e acompanhamento do órgão competente da administração central – IGESPAR.IP (Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico – Instituto Público), através da DRCLVT (Direcção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo), cujas directivas possuem carácter vinculativo caso correspondam a uma "não aprovação" ou aprovação condicionada.

Se o IGESPAR.IP se pronunciar pela não aprovação, a pretensão

deverá conformar-se e, sendo caso disso, merecer reformulação em concordância com tal decisão.

Nos termos da Lei 107/01, de 08 de Setembro de 2001, que estabelece as bases da politica e do regime de protecção e valorização do património cultural, qualquer intervenção em ZEP que implique remeximento ou escavação do solo ou subsolo está sujeita a prévia autorização do IGESPAR.IP. Esse Instituto determinará quais as condicionantes arqueológicas inerentes, especificando quais as intervenções e/ou medidas de minimização a implementar², permitindo o registo e salvaguarda do património arqueológico. De acordo com o n.º 3, do artigo 79°, da Lei 107/01, os custos das intervenções arqueológicas preventivas e de salvamento são da responsabilidade dos promotores das obras.

¹ Documento exarado, com as formalidades legais, pelas autoridades públicas nos limites da sua competência (cfr. art.º 363º, n.º 2, do Código Civil) - certidão das finanças ou certidão de antiguidade a emitir pela Câmara Municipal de Palmela.

² Arqueologia preventiva: sondagens arqueológicas de diagnóstico (acções prévias ao ínicio da obra); acompanhamento arqueológico; sondagens e/ou escavação arqueológica.

4. Operações urbanísticas (obras e utilizações) na Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico

Na **Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico,** as operações urbanísticas/intervenções em edifícios existentes e as obras de novas construções, bem como a utilização e alterações do uso de edifícios ou parte de edifícios e, também, as operações urbanísticas de loteamento, estão nos termos e exigências da sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro, que estabeleceu o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante denominado por **RJUE**, submetidas à disciplina dos seguintes procedimentos:

- Licenciamento
- Autorização

Numa ZEP, como é o caso da Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, o RJUE estabeleceu regras de controlo prévio mais intenso, sujeitando todas as intervenções ao procedimento de licenciamento.

Nessa mesma área de intervenção, o mesmo **RJUE** estabeleceu um controlo prévio menos complexo, aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas fracções, bem como às alterações da utilização dos mesmos, nos casos antes indicados em 2.1 e 2.2.1 e desde que não seja exigível a realização de obras de construção, demolição ou conservação.

Na **Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico,** o regime de comunicação prévia não é aplicável.

Na **Área de Intervenção do Gabinete do Centro Histórico**, só as obras de alterações no interior de edifícios ou suas fracções, melhor identificadas no n.º 4.3, estão isentas de licenciamento ou autorização.

4.1 Obras de construção sujeitas a licenciamento

Na **Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico**, como determina a alínea d), do n.º 2, do art.º 4º em conjugação com o n.º 1, do art.º 6º, do DL n.º 555/99, de 16/12, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04/09, estão sujeitas ao procedimento de licenciamento, com prévia consulta à Direcção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo / IGESPAR.IP³, as seguintes operações urbanísticas / intervenções:

Obras de construção

Obras de criação de novas edificações para ocupação de vazios urbanos:

Obras de criação de novas edificações para ocupação de espaços onde existam edifícios, desde que a demolição do edifício existente seja admissível.

Obras de reconstrução sem preservação das fachadas

Obras de construção após demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e número de pisos.

(a demolição total ou parcial só pode ser efectuada após aprovação do projecto de reconstrução e desde que prevista na licença de obras de reconstrução)

Obras de reconstrução com preservação das fachadas

Obras de construção após demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e desde que essas obras de reconstrução não resultem em edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

(obs: A demolição parcial só pode ser efectuada após aprovação do projecto de reconstrução e desde que prevista na licença de obras de reconstrução)

³ O interessado poderá sempre consultar directamente o IGESPAR.IP, através da Direcção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo.

Obras de ampliação

Obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente.

Obras de alteração

Obras de modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fracção, designadamente no que respeita a transformações ou intervenções na sua estrutura resistente, no número de fogos ou divisões interiores, ou na natureza e cor dos matérias de revestimento exterior, mas sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea.

A aplicação de um qualquer elemento na fachada, como por exemplo aparelhos de ar condicionado, tubos de drenagem pluvial, toldos, publicidade ou outros, bem como mudança na cor da fachada e/ou alteração no revestimento (mesmo que só em parte do edifício, como seja o soco, cimalha, cunhal, molduras, etc.) ou modificação das características da caixilharia, quer na forma, como no material utilizado, constituem intervenções / obras de alteração, que carecem de aprovação do IGESPAR.IP.

A substituição de vigamentos estruturais existentes em madeira (asnas), que suportam as telhas, por outros de características diversas (como por exemplo em vigas de pré-esforçado), constituem alteração da estrutura de estabilidade do edifício, pelo que e mesmo sem alteração da configuração da cobertura, essa intervenção constituirá uma obra de alteração, também sujeita a licenciamento. Também a colocação de painéis para aproveitamento de energia solar passiva está sujeita a licenciamento prévio.

Obras de demolição

Obras de destruição total ou parcial de uma edificação existente, habitualmente para posterior construção de novo edifício. Habitualmente, a demolição de uma edificação só é admissível se precedida de prévio licenciamento de nova construção, ou antecedida de licenciamento de reconstrução, com ou sem preservação da fachada; nestes termos, a demolição ficará prevista

na licença de obras de construção ou reconstrução.

Obras de conservação⁴

Obras destinadas a manter a construção/edifício nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro/reparação/limpeza.

As obras de restauro, reparação ou limpeza, designadamente no que respeita à pintura exterior, deverão atender à cor existente ou à cor inicialmente aplicada no imóvel e, qualquer alteração no revestimento cromático, deverá atender às características técnicas do revestimento (reboco, argamassas e tipo de tinta) e reutilizar os elementos já existentes no edifício.

No caso dessas obras abarcarem, por exemplo, a recuperação do telhado ou da fenestração (portas/janelas), deve ser acautelada – sempre que possível – a reutilização dos elementos existentes, designadamente os visíveis do exterior (como por exemplo as telhas e caixilharia existentes).

Qualquer intervenção (obra de conservação) a nível de reparação dos rebocos deve ter em atenção a compatibilidade com os materiais de origem, sendo desejável atender aos ensaios efectuados em alvenarias antigas do Núcleo Histórico que, realizados pelo LNEC (Laboratório Nacional de Engenharia Civil), recomendam a aplicação de argamassas compostas por cal aérea, areia e metacaulino. Sobre estas argamassas será aconselhável a aplicação de tinta de/ou à base de silicatos ou ainda cal, a fim de acautelar a troca de vapores/respiração dos rebocos aplicados.

No caso das obras de conservação que, apesar de sujeitas a licenciamento nos termos do **RJUE**, correspondem habitualmente a intervenções pontuais, correntemente limitadas à pintura do imóvel e beneficiação de caixilharia, sugere-se contacto prévio com o **Gabinete de Recuperação do Centro Histórico** a fim de confirmar se as intervenções correspondem a acções de restauro, reparação ou limpeza e, ainda, esclarecer quais os elementos necessários à formalização do respectivo pedido de licenciamento.

⁴ As obras de conservação de imóveis ou suas fracções, localizados em ZEP, estão sujeitas a licenciamento nos termos do n.º 1, do art.º 6º, em conjugação com a alínea d), do n.º 2, do art.º 4º, ambos do DL n.º 555/99, de 16/12, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04/09.



4.2 Autorizações

Estão sujeitas ao procedimento de Autorização⁵ as seguintes operações urbanísticas/intervenções⁶:

Pedidos de utilização dos edifícios, ou suas fracções

Findo o processo de licenciamento de quaisquer das obras antes mencionadas, e havendo lugar a emissão de título para utilização, a consequente utilização do edifício, ou suas fracções, obedece ao procedimento de autorização de utilização determinado nos artigos 62° a 65° do **RJUE**.

Pedidos de alteração da utilização de edifícios, ou suas fracções

No caso dos pedidos de alteração da utilização podem ocorrer duas situações:

- 1. a alteração de utilização impõe a realização de qualquer obra de construção sujeita a licenciamento (construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou interior, demolição, conservação) e, assim, finalizadas as respectivas obras de construção devidamente suportadas por alvará de licença de construção, a utilização do edifício, ou suas fracções, obedece ao procedimento de autorização de utilização determinado nos artigos 62º a 65º do RJUE.
- 2. a alteração de utilização não impõe a realização de qualquer obra de construção, constituindo assim uma mera correcção/alteração ao título de utilização já existente, pelo que o procedimento de alteração tem início e finaliza-se com o pedido de autorização de utilização, conforme os artigos 62º a 65º do RJUE.⁷ São, contudo, pouco frequentes as situações em que uma alteração de utilização não impõe a execução de obras.

⁵ O procedimento de autorização corresponde a um modelo de instrução menos complexo e de controlo administrativo também menos intenso e desobriga de consulta ao IGESPAR.IP.

⁶ N.º 4 art.º 4º DL n.º 555/99, de 16 / 12, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04/09 7 O pedido de autorização de utilização, quando não haja lugar à realização de obras, ou quando forem obras no interior, isentas de licenciamento, é instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor do projecto, conforme n.º 2, do art.º 63º, do RJUE.

4.3 Obras de construção isentas de licenciamento

Estão isentas as obras de alteração que se realizem unicamente no interior dos edifícios ou suas fracções.

Exceptuam-se, estando assim sujeitas a licenciamento, as seguintes obras:

- **1.** Obras de alteração no interior de edifícios classificados, ou em vias de classificação.
- **2.** Obras de alteração no interior que impliquem modificação da estrutura da estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e de forma dos telhados, ou que resultem na alteração do número de fogos ou divisões.

5. Informação prévia

Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas directamente relacionadas.

Assim, e antecedendo qualquer pedido de licenciamento ou autorização, o interessado pode requerer **informação prévia**.⁸

Sem prejuízo da interposição de informação prévia sobre determinada pretensão, e a fim de identificar e registar eventuais vestígios arqueológicos, bem como conhecer quaisquer condicionantes, sugere-se prévia consulta à Divisão de Património Cultural – Serviço de Arqueologia (DPC) da Câmara Municipal de Palmela para qualquer esclarecimento adicional ou apoio técnico necessário

⁸ O pedido de informação prévia, determinado no art.º 14º, do DL n.º 555/99, de 16 / 12, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04/09, deve ser instruído conforme considerado na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março



6. Actividades não habitacionais

Ainda que as obras de cosntrução em imóveis da **Área de Intervenção do Gabinete do Centro Histórico** sejam frequentemente destinadas a uma utilização residencial (habitação individual ou colectiva), outras actividades são compatíveis com essa área urbana/consolidada, designadamente as comerciais, serviços, turismo e mesmo algumas industriais, desde que a indústria seja conciliável com o uso habitacional dominante e corresponda a actividades de referência cultural e histórica.

Perante a densificação da matriz urbana da **Área de Intervenção do Gabinete do Centro Histórico** e predomínio da sua vocação habitacional, a instalação de outras actividades (comércio, serviços, turismo e outros) é frequentemente obtida mediante a ocupação/alteração do uso habitacional de edifícios existentes, constituindo-se assim um procedimento geralmente designado por mudança de uso/alteração da utilização dos edifícios.

O licenciamento específico e o licenciamento previsto no **RJUE**, caso seja necessário realizar qualquer obra de construção, constituem procedimentos obrigatórios e prévios relativamente à instalação, modificação e funcionamento dos seguintes estabelecimentos:

- restauração e bebidas (decreto lei n.º 234/2007, de 19 de Junho)
- produtos alimentares (decreto lei n.º 259/2007, de 17 de Julho)
- estabelecimentos de prestação de serviços envolvendo riscos para a saúde e segurança das pessoas (decreto lei n.º 259/2007, de 17 de Julho)
- empreendimentos turísticos (decreto lei n.º 217/2006, de 31 de Outubro – 3ª alteração ao DL 167/97, de 04 de Julho)
- instalações de actividades industriais compatíveis (tipo 4)
 (DL 69/2003 de 10 de Abril/Portaria 464/2003, de 6 de Junho e demais legislação complementar)

Esta listagem não esgota outras actividades compatíveis e também sujeitas a licenciamento especifíco.

7. Elementos para instrução dos pedidos de licenciamento

7.1 Licenciamento de obras de edificação

- Requerimento
- Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação (contrato de arrendamento, contrato de exploração, ou outros).⁹
- Certidão de teor actualizada, ¹⁰ com todas as inscrições e descrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao(s) prédio(s) abrangido(s).
- Planta de localização à escala 1:5.000 e/ou à escala da planta de ordenamento do PDM, com a delimitação do(s) prédio(s) objecto da intervenção.
- Extractos das plantas de ordenamento e do perímetro urbano de Palmela constantes do PDM e, caso exista, planta síntese do loteamento delimitando a área objecto da pretensão.
- Projecto de arquitectura¹¹, que deverá conter os elementos determinados no n.º 3, do art.º 11º, da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março (portaria referente aos elementos instrutórios mencionados no n.º 4, do art.º 9º, do **RJUE**).
- Levantamento topográfico geo-referenciado ao sistema de coordenadas do ponto central Datum 73, com uma faixa envolvente com dimensão nunca inferior a 15m, conforme determinado no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização do Concelho de Palmela
- Memória descritiva e justificativa, que deverá considerar os elementos indicados nas alíneas a) a i), do nº 4, do art.º 11º, da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.

- Levantamento fotográfico com leitura global do prédio ou do edifício existente, bem como dos edifícios adjacentes
- Estimativa do custo total da obra
- · Calendarização da execução da obra
- Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor.
- Termo de responsabilidade, subscrito pelo autor do projecto de arquitectura, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, acompanhado de Declaração da Ordem dos Arquitectos.
- Termo de responsabilidade, subscrito pelo coordenador do projecto, quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- Ficha com os elementos estatísticos (INE), válida para o ano corrente e devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar, preferencialmente subscrita pelo técnico responsável.
- Projecto de arquitectura em suporte informático (ficheiro com extensão DWG ou DXF) sempre que o mesmo tenha sido elaborado desta forma, conforme determinado no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização do Concelho de Palmela.
- Plano de Acessibilidades, conforme o DL n.º 163/2006, de 08 de Agosto ou, caso seja invocado o regime de excepção previsto no n.º 1, do seu art.º 10º, deverão ser justificados e fundamentados os motivos da inaplicabilidade das normas técnicas anexas ao DL em causa, independentemente das excepções e critérios invocadas.
- Caso a pretensão não tenha sido antecedida de informação prévia favorável, com abordagem da situação arqueológica do local e desde que se preveja remoção de pavimentos junto ao solo, ou remeximento do subsolo (escavação/desaterros/fundações/instalação de infra-estruturas), deverá logo após a aprovação do projecto de arquitectura, ou após emissão da licença de construção e antes do início dos trabalhos, proceder a contacto com a Divisão de Património Cultural Serviço de Arqueologia, para adequado acompanhamento do processo e a fim de garantir o cumprimento de eventuais condicionantes arqueológicas.

⁹ Contratos com poder de disposição para a intervenção pretendida.

¹⁰ A certidão da conservatória possui uma validade de 12 meses após a sua emissão. 11 As plantas, alçados e cortes deverão representar a modulação do terreno, caso haja alteração na topografia do prédio ou na envolvente da edificação. O projecto deve incluir o levantamento do existente e dos edifícios confinantes. Sendo uma intervenção em edifício existente, o projecto deve contemplar a representação gráfica com amarelos e vermelhos, correspondendo ao que se pretende demolir e ao que se deseja construir, bem como considerar a representação gráfica da solução final.

7.1.1 Projectos das especialidades

Tendo presente o n.º 4, do art.20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro, o interessado deve apresentar os projectos de engenharia das especialidades necessários à execução da obra.

Os projectos de engenharia das especialidades deverão ser entregues num prazo de 6 meses, contados da notificação do acto que aprovou o projecto de arquitectura.

7.1.1.1 Licenciamento de obras de edificação destinadas a utilização residencial (individual ou colectiva)¹²

Projecto de Estabilidade que inclua o projecto de escavação e contenção periférica;

(Obs: A apresentação de projecto de escavação e contenção periférica será avaliado caso a caso)

Declaração de Solidez e Segurança da Estrutura;

(Obs: Deverá ser apresentada quando se tratar de obras de alterações em edifícios e desde que as mesmas não verifiquem a necessidade de apresentação de um projecto de estabilidade)

Projecto de Alimentação e Distribuição de Energia Eléctrica e ou Ficha Electrotécnica:

Projecto de Instalação de Gás (Aprovado pela Entidade Licenciadora) ou pedido de dispensa, de acordo com o n.º 2 do art.1º do DL n.º 521/99 de 10 de Dezembro;

Projecto de Redes Prediais de Águas e Esgotos (identificar previamente a pressão disponível junto da Divisão de Abastecimento e Águas Residuais – C.M.P); Projecto de Águas Pluviais;

Projecto de Instalação Telefónica e de Telecomunicações;

Projecto Acústico;

Estudo de Comportamento Térmico;

(Obs.: A aplicação do RCCTE · Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edificios aprovado pelo DL n.º 80/2006, de 4 de Abril, designadamente no que respeita à satisfação de água quente sanitária, quer por aproveitamento de ganhos solares e internos, como por utilização de outras formas de energias renováveis, será ponderada mediante avaliação da dimensão da intervenção, remodelação ou alteração, localização da edificação, etc.)

Declarações de Responsabilidade dos Autores dos Projectos.

(Obs.: Todos os projectos deverão fazer-se acompanhar pelas declarações comprovativas de que o técnico possuí habilitações para subscrever os respectivos projectos, em conformidade com os n.º5 3 e 4, do art. 10° do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro)

7.1.1.2 Licenciamento de obras de edificação destinadas a utilização não residencial (comércio, serviços, turismo e outros)

No que se refere ao licenciamento dos estabelecimentos supracitados deverá ser observada a legislação específica em vigor e, para qualquer esclarecimento, deverá ser consultado o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico.

¹² Previamente à emissão da licença de construção e além dos elementos indicados no n.º 3 da Portaria n.º 216-E/2008, de 03 de Março, deverá ainda proceder em conformidade com o art.º 57º, do RJUE e com o Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março (Gestão de Resíduos de Construção e Demolição – designados RCD) , apresentando, conjuntamente com o livro de obra, o registo de dados de RCD, de acordo com o modelo constante do anexo II desse mesmo DL n.º 46/2008 e sem prejuízo das restantes obrigações indicadas no seu art.º 11º

8. Elementos para instrução dos pedidos de Autorização

Finda a realização das obras de construção, tituladas por competente licença de construção e sem prejuízo dos elementos indicados no n.º 1, do art.º 15.º , da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deverão ser apresentados os certificados de conformidade das redes internas de gás (art.º 14º do D.L. n.º 362/2000, de 20/06), electricidade (art.º 4º, do D.L. n.º 272/92, de 03/12) e telecomunicações (art.º5 21º e 22º, do D.L. n.º 59/2000, de 19/04).

9. Taxas

Nos termos do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela em vigor e na **ÁREA DO CENTRO HISTÓRI-CO** (vide planta, pág. 4), as obras destinadas à conservação ou recuperação dos edifícios existentes estão isentas das seguintes taxas previstas na Tabela de Taxas do Município:

- Taxas previstas na secção III / capítulo VI (taxa pela emissão de alvará de licença ou autorização de obras de construção)
- Taxas previstas na secção IV / capítulo VI (taxa pela emissão de alvará de licença ou autorização de obras de demolição)
- Taxas previstas no capítulo VIII (taxa pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas)

Também as obras de conservação ou recuperação, que impliquem acréscimo de área de construção não superior a 30% da área da construção existente, estão isentas das mesmas taxas indicadas

Caso as obras de conservação ou recuperação impliquem acréscimo de área de construção superior a 30% da área da construção existente, as taxas a calcular sobre o excedente dos 30% merecerão uma redução de 60%.

Sendo uma construção nova, o valor das taxas a calcular sobre a totalidade da área de construção merecerá uma redução de 60%.



10. Financiamentos

10.1 RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados, abreviadamente designado por RECRIA, visa apoiar a execução das obras definidas no artigo 11°, do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e municípios.

Legislação aplicável:

- Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro
- Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de Janeiro

Têm acesso ao RECRIA, nos termos do presente diploma, os proprietários e senhorios que procedam nos fogos e nas partes comuns do prédio a:

- · Obras de conservação ordinária;
- Obras de conservação extraordinária;
- Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e que sejam necessárias para a concessão de licença de utilização.

Os arrendatários e as câmaras municipais podem ter acesso ao RECRIA sempre que, nos termos dos artigos 15° e 16° do Regime de Arrendamento Urbano (RAU), se substituam aos senhorios na realização das obras.

10.2 FIMOC – Programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação em Imóveis localizados na Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico da Vila de Palmela

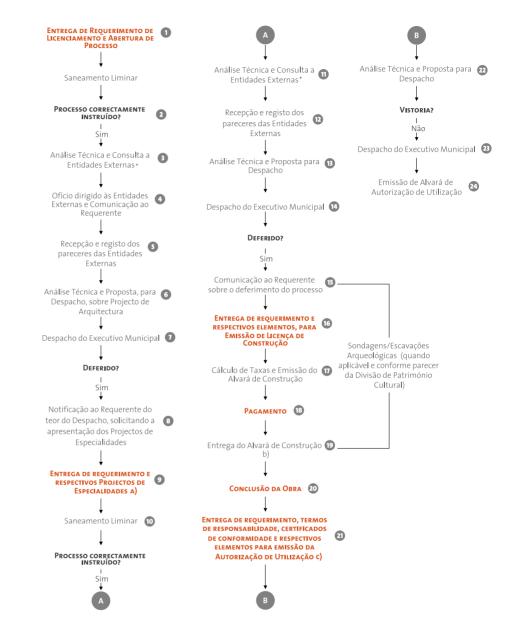
O Programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação em Imóveis localizados na Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, abreviadamente designado por FIMOC, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 17 de Novembro sob propostas da Câmara Municipal de Palmela aprovadas nas reuniões de 18 de Junho de 2008 e 15 de Outubro de 2008, visa o apoio financeiro nas seguintes acções:

- Obras de conservação nas fachadas dos edifícios que confrontem directamente com o espaço público.
- Obras de conservação em coberturas de edifícios principais, excluindo anexos, garagens e outras construções localizadas em logradouro.
- Obras para a construção de instalações sanitárias (1/fogo) em fogos sem licença de utilização e cuja construção seja comprovadamente anterior à data de entrada em vigor do RGEU.

Para qualquer esclarecimento no âmbito dos programas RECRIA ou FIMOC, deverá ser consultado o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico.

11. Fluxograma Sumário de Licenciamento de Obras de Edificação

(processo escorreito)



^{*} A Consulta às Entidades Externas pode ser promovida pelo Requerente

a) Incluindo a DCR (Declaração de Conformidade Regulamentar – Certificação Energética)

b) Quando aplicável o alvará será emitido sob condição de se realizarem sondagens arqueológicas, caso as mesmas não tenham ocorrido anteriormente

c) Incluindo o CE (Certificado Energético)



