

COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OUTRAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

OBJETIVO

Definir o modo de instrução do processo de comunicação prévia de outras operações urbanísticas nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 4.º do DL n.º 555/99, de 16.12, na redação vigente, e do n.º 24 da Portaria n.º 113/2015, de 22/04.

ÂMBITO

Pedido de comunicação prévia de outras operações urbanísticas.

DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO (a)

- ☐ Requerimento **Imp-DOPAA/GU-03-01** (a fornecer na Secção de Atendimento e Expediente Geral, ou em www.cm-bombarral.pt);
- ☐ Exibição do Bilhete de identidade ☐ do Cartão de Contribuinte, ou ☐ do Cartão de Cidadão;
- ☐ 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)**
- ☐ Documentos comprovativos 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, **(c)**
- ☐ 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 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:
 - a) Área objeto do pedido;
 - 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 existentes;
 - f) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OUTRAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;

☐ Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta exista e esteja em vigor, ou indicação do respetivo procedimento administrativo, acompanhado de declaração dos autores e coordenador os projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJUE;

☐ 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

☐ Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei, exceto se estas já se pronunciaram favoravelmente no âmbito da operação de loteamento, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJUE, caso em que será indicado os termos em que tal pronúncia ocorreu;

☐ Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal 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.

☐ Projetos das especialidades que integrem a obra devendo cada projeto conter memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada, com os respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projetos quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; **(d)(f)**

☐ Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;

☐ Estimativa do custo total da obra;

☐ Documento comprovativo da prestação de caução;

☐ Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho.

☐ Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra; **(e)(f)(g)**

☐ Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho;

☐ Número do alvará, ou de registo, ou número de outro título habilitante emitido pelo InCI, I. P. que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;

☐ Livro de obra, com menção de termo de abertura;

☐ Plano de segurança e saúde;

☐ Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho.

COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OUTRAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Notas:

- (a) A comunicação prévia deve ser apresentada em formato A4 (210x297 mm) . 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. Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os elementos apresentados, devendo estes ser paginados
- (b) 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;
- (c) 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 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;
- (d) Quando o local não é servido por rede de esgotos domésticos ou a rede existente não está em serviço e é preciso a execução de fossa séptica, deverá ser apresentado o licenciamento da descarga de águas residuais no subsolo provenientes deste dispositivo emitida pela ARH-TEJO;
- (e) O diretor técnico de obra deve apresentar comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra. O termo de responsabilidade deve ser acompanhado por comprovativo da inscrição do técnico na respetiva ordem ou associação e seguro de responsabilidade civil, este não é obrigatório, nos termos do artigo 29º, da Lei nº40/2015 de 01/06;
- (f) Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através de cartão de cidadão
- (g) O diretor de fiscalização de obra é designado pelo dono da obra, não podendo ser a mesma pessoa do diretor de obra. O termo de responsabilidade deve ser acompanhado por comprovativo da inscrição do técnico na respetiva ordem ou associação e seguro de responsabilidade civil, este não é obrigatório, nos termos do artigo 29º, da Lei nº40/2015 de 01/06;

Observações:

Em caso de necessidades de elaboração de projetos de redes prediais de águas e esgotos e pluviais 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