

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

### OBJETIVO

Definir o modo de instrução da declaração de comunicação prévia de obras de edificação (obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação), nos termos das alíneas a), c), d), e), f) do n.º 4 do art.º 4.º, do n.º 1 do artigo 17.º, ambos do DL n.º 555/99, de 16.12 na redação vigente, n.º 22 do anexo I, da Portaria n.º 113/2015, de 22.04, e art.º 5.º da Portaria n.º 518/2008, de 25.06, na redação vigente, para a instalação, exploração e funcionamento de empreendimentos turísticos.

### ÂMBITO

Comunicação prévia de obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento, em zona urbana consolidada nos termos da alínea d) do n.º 4 do art.º 4.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 no AEG - Atendimento, Expediente Geral ou em [www.cm-bombarral.pt](http://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 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; **(c)**
- Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor ou indicação do respetivo procedimento, acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17º do RJUE;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da lei n.º 31/2009 de 03 de Julho, na redação vigente;
- 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 ou plano de pormenor, nos termos do n.º 2 do artigo 13º do RJUE, caso em que será indicado o procedimento e os termos em tal pronúncia ocorreu.
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; **(d) (e)**
- Memória descritiva contendo:**(s)**
  - 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;

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

- 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;
- 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, terraços e varandas integradas na construção, abertura e fecho de vãos, alpendres e telheiros, corpos salientes, varandas sobre a via pública, muros, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 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.
- Caso a pretensão seja referente a instalação, exploração e funcionamento de empreendimentos turísticos deve a memória descritiva. (f)*
- j) Tipo de empreendimento, classificação e categoria pretendidos;
- l) Especificação do número de unidades de alojamento e do número de camas (individuais e duplas) fixas e convertíveis;
- m) 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;
- n) Especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo;
- o) 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 327/2008, de 28.04 na redação vigente;
- p) A organização funcional do empreendimento e as suas circulações horizontais e verticais;
- Estimativa do custo total da obra;
  - Calendarização da execução da obra, incluindo prazos para o início e termo da execução dos trabalhos;
  - Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar - Questionário Q3 a obter em [www.ine.pt](http://www.ine.pt);
  - Extrato de mapa de ruído ou relatório sobre recolha de dados acústicos; **(g)**
  - Termo de responsabilidade de técnico autor do projeto de condicionamento acústico que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído; **(e)**
  - Fotografia do imóvel sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes;
  - 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](http://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,

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

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.
- 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; **(s)**
- 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, 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;
- Ficha de SCIE – Segurança Contra Incêndios em Edifícios, por cada utilização tipo; **(h)**
- Projeto de SCIE – Segurança Contra Incêndios em Edifícios; **(i)**
- 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 08/08, desde que inclua tipologias do seu artigo 2º;
- 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 discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permissão, 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 devem ser apresentados consoante a função do tipo de obra a executar: **(j) (e)**

- Projeto de estabilidade, que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Termo de responsabilidade pelo projeto acompanhado de Ficha eletrotécnica ou termo de responsabilidade pela execução acompanhado por ficha eletrotécnica quando não careça de projeto **(k)**
- Projeto de instalação de gás, quando exigível nos termos da lei. **(l)**
- 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 logradouros privativos não pavimentados);
- Projetos de infraestruturas de telecomunicações;

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria nº349-C/2013 de 02 de dezembro, na redação vigente;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;
- Projeto de condicionamento acústico; **(p)**
- Quando se trate de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, ou conservação de imóvel de edifícios de habitação, os elementos previstos no ponto 1.1 do anexo à Portaria n.º 349 -C/2013, de 2 de dezembro, na redação vigente, relativa ao desempenho energético de edifícios:
  - (q) Projeto de comportamento térmico elaborado por técnico responsável, onde devem constar evidências das soluções adotadas e os cálculos efetuados e cumprimento do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação; **(e)**
- Ficha resumo caracterizadora do edifício e da intervenção preconizada;
- Pré – certificado do SCE, emitido por perito qualificado no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

Quando se trate de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, ou conservação de imóvel de edifícios de comércio e serviços, aplicam-se ainda os elementos previstos no ponto 2.1 do anexo à Portaria n.º 349 - C/2013, de 2 de dezembro, na redação vigente, relativa ao desempenho energético de edifícios:

- Termo(s) de responsabilidade subscrito(s) pelo autor(es) do(s) projeto(s) do(s) sistema(s) técnico(s) objeto de requisitos, no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS), quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(e)**
- Declaração ou outra prova de reconhecimento de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelo(s) projeto(s) do(s) sistema(s) técnico(s) objeto de requisitos no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS), emitida pela respetiva ordem profissional;
- Projeto(s) do(s) sistema(s) técnico(s) objeto de requisitos no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS), elaborado(s) pelo(s) técnico(s) responsável(is) pelo(s) mesmo(s), onde devem constar evidências das soluções adotadas e os cálculos efetuados;
- Pré -certificado do SCE, emitido por perito qualificado no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços;

### Outros elementos a entregar:

- Solução preconizada de acordo com o estabelecido no anexo II do D.L. 46/2008, de 12.03 na atual redação, para a deposição, recolha, transporte, transferência, valorização ou eliminação dos resíduos produzidos na obra, bem como os meios e equipamentos a utilizar e o destino final.
- Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
- Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização e pelo diretor de obra; **(e) (q) (r)**
- Número do alvará, ou de registo, emitido pelo INCI, I.P que confira habilitações adequadas à natureza e valor da obra, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar;
- Livro de obra, com menção do termo de abertura;
- Plano de segurança e saúde acompanhado de termo de responsabilidade. **(e)**

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

### 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; 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;
- (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) 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) Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através de cartão de cidadão.
- (f) 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;
- (g) Nas obras de edificação cujo fim se destine a usos sensíveis, como empreendimentos turísticos;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) 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 e seguro de responsabilidade civil;
- (k) De acordo com o estipulado no artigo 31º do .D.L n.º 96/2017 de 10/08, alterado pela lei n.º 61/2018 de 21/08, os termos de responsabilidade são de acordo com os constantes nos despachos 27/2017 e 28/2018
- (l) 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.
- (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) 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;
- (q) 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

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

acompanhado por comprovativo da inscrição do técnico na respetiva ordem ou associação e seguro de responsabilidade civil;

(r) 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.

(s) Deverá também ser apresentado em formato digital para envio à AT- Autoridade Tributária, em cumprimento da 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**