

COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

OBJETIVO

Definir o modo de instrução do processo de comunicação prévia de obras de urbanização em área abrangida por operação de loteamento nos termos da alínea b) do n.º 4 do artigo 4.º do DL n.º 555/99, de 16.12, na redacção vigente e do n.º 20 da Portaria n.º 113/2015, de 22/04.

ÂMBITO

Comunicação prévia de obras de urbanização em área abrangida por operação de loteamento.

DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO (a)

- Requerimento **Imp-DOPU/GU-03-01** (a fornecer na Secção de Atendimento e Expediente Geral, ou em www.cm-bombarral.pt;
- Exibição de Bilhete de identidade do Cartão de Contribuinte, ou do Cartão de Cidadão
- 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, **(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 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;
- Cópia da notificação do deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento ou indicação do respetivo procedimento administrativo;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador de projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(d)(e)**
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009 de 3 de Julho, na atual redacção;
- 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 13.º do RJUE, caso em que será indicado o procedimento e 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.

COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- 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 o 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 aí 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;
- Planta da situação existente, à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes;
- Projetos das especialidades que integrem a obra, designadamente das infraestruturas viárias, redes de abastecimento de águas, esgotos e drenagem, de gás, de eletricidade, de telecomunicações, arranjos exteriores, 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; **(d) (e) (f)**
- Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
- Estimativa do custo total da obra e custo por especialidades, baseado em quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, devendo ser adotadas as normas europeias e portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
- 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)(g)(h)**
- 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;
- Projeto de contrato de urbanização, quando exista;

COMUNICAÇÃO PRÉVIA – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- 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;(e)
- Projeto de condicionamento acústico e termo de responsabilidade do respetivo técnico. (e)(i)

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) Autorizado pela entidade competente, sendo respectivamente a Câmara Municipal ou a Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo, consoante a capacidade do depósito de GPL; a EDP; e entidade competente para a apreciação de projectos de infra-estruturas de telecomunicações;
- (e) Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através de cartão de cidadão
- (f) Os cálculos hidráulicos devem referir a pressão necessária à entrada de cada lote;
- (g) 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) ;
- (h) 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);
- (i) 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;