



## COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Penafiel

### REQUERENTE

Nome:  NIF:

Morada:

Código Postal:

Documento de Identificação:  BI  CC Número:  Validade:

Contacto telefónico:  E-mail:

### REPRESENTANTE

Nome:  NIF:

Morada:

Código Postal:

Documento de Identificação:  BI  CC Número:  Validade:

Contacto telefónico:  E-mail:

Qualidade de:  Mandatário  Sócio Gerente  Administrador  Procurador  Outro:

### OBJETO DO REQUERIMENTO

Vem, na qualidade de , apresentar a V. Ex.<sup>a</sup>, Comunicação Prévia para a realização da operação urbanística abaixo identificada, a realizar em conformidade com o previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e nos termos do procedimento previsto na Subsecção V do mesmo diploma, designadamente:

Construção;  Alteração;  Ampliação;  Reconstrução;  Demolição

de uma edificação destinada a:

Habitação unifamiliar;  Habitação coletiva;  Comércio;  Serviços;  Indústria;  Armazém;

Empreendimento turístico;  Anexos;  Muros;  Outro .

O prédio localiza-se em , na freguesia de , descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º  e inscrito na matriz sob o artigo , com a área de .

Deve ainda indicar o seguinte:

- Antecedentes (caso existam): \_\_\_\_\_ ;
- Planos territoriais aplicáveis e/ou unidade de execução: \_\_\_\_\_ ;
- Pareceres necessários à apreciação do pedido (se usada a faculdade de junção de pareceres, indicar quais):  
\_\_\_\_\_ ;
- Entidades que, nos termos da lei, devem emitir parecer, autorização ou aprovação (caso o interessado assim entenda): \_\_\_\_\_ .

Pede deferimento,

Data: \_\_\_\_\_ O requerente: \_\_\_\_\_

Autorizo a utilização dos contactos telefónico e e-mail para o envio de informações e notificações relativamente a este processo.

## DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PEDIDO:

- 1 — **Requerimento** (PDF/A obrigatoriamente datado e assinado, nos termos do artigo 9.º do RJUE);
- 2 — **Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial** referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissivo, a respetiva certidão negativa do registo predial (nos termos do n.º 1 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual);
- 3 — **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, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do n.º 1;
- 4 — **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, podendo ser substituída por identificação da localização na plataforma eletrónica do [Sistema de Informação Geográfica](#) do Município, ou equivalente;
- 5 — **Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis** com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo Município, podendo ser substituída por identificação da localização na plataforma eletrónica do Sistema de Informação Geográfica do Município, designadamente com extratos e legenda de:
- 5.1 - Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável;
  - 5.2 - Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.
- 6 — **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);
- 7 — **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;
- 8 — **Memória descritiva e justificativa** que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:
- 8.1 - Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;
  - 8.2 - Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente:
    - a) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
    - b) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas, discriminando obrigatoriamente:
      - i. Os critérios seguidos no dimensionamento de infraestruturas, de espaços para equipamentos, de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, de estacionamento e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;
      - ii. A demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
      - iii. Quando for o caso, os fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis;
    - c) Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;
    - d) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;
  - 8.3 - Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
    - a) As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;
    - b) A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;
    - c) A identificação de cada um dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável, bem como a demonstração devidamente fundamentada e circunstanciada do cumprimento de cada um dos mesmos, com menção expressa ao artigo do regulamento em que o mesmo se encontra previsto;
  - 8.4 - Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:
    - a) Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;

b) Demonstração da adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, com menção expressa ao diploma legal em que a mesma se encontra prevista;

8.5 - Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;

8.6 - Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção, incluindo obrigatoriamente a forma como a operação urbanística se articula:

- a) Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;
- b) Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;
- c) Com os espaços de uso público da envolvente;
- d) Com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente e, quando se trata de operação de loteamento ou operação de impacto relevante ou semelhante a loteamento, a demonstração da suficiência da rede viária ou a proposta para o seu reforço através de obras de urbanização;
- e) Com o dimensionamento das redes de infraestruturas, evidenciando a suficiência destas para servir adequadamente as necessidades decorrentes da utilização dos edifícios previstos na operação urbanística ou a construir na sequência desta, ou propondo o respetivo reforço através de obras de urbanização;

8.7 - Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis, incluindo obrigatoriamente a superfície total do terreno objeto da operação urbanística e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área de implantação, da área de construção, da volumetria, do número de pisos, da altura da fachada, da altura da edificação, da área de impermeabilização, do número de fogos, do número de lugares de estacionamento, das áreas a afetar a cada um dos usos pretendidos, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;

8.8 - Quando se trate de operações de loteamento:

- a) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
- b) Área de construção e volumetria dos edifícios, número de pisos e de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos, e com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade habitacional, quando for o caso;
- c) Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
- d) Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;
- e) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.

**9 - 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 é indicado o procedimento e os termos em que tal pronúncia ocorreu;

**10 - Projeto de arquitetura**, incluindo:

- 10.1 - 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;
- 10.2 - 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;
- 10.3 - Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno e o arranque dos terrenos vizinhos, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento;
- 10.4 - 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;
- 10.5 - 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.

**11 - Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas** para o Município deve ser incluído:

- 11.1 - Planta de cedências;
- 11.2 - Planta de cadastro atual;
- 11.3 - Planta e quadro de transformação fundiária.

- 12 - Projetos de especialidades**, a apresentar em função do tipo de obra a executar:
- 12.1 - Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
  - 12.2 - Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica e projeto de reforço sísmico, quando exigível, nos termos da lei;
  - 12.3 - Projeto de instalações elétricas;
  - 12.4 - Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;
  - 12.5 - Projeto de redes prediais de água e esgotos;
  - 12.6 - Projeto de águas pluviais;
  - 12.7 - Projeto de arranjos exteriores, quando exista logradouro privativo não pavimentado;
  - 12.8 - Projeto de infraestruturas de telecomunicações;
  - 12.9 - Projeto de comportamento térmico;
  - 12.10 - Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
  - 12.11 - Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança, de acordo com a categoria de risco do edifício;
  - 12.12 - Projeto de condicionamento acústico;
  - 12.13 - Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);
  - 12.14 - Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada, quando exigível, nos termos da lei.
- 13 - Plano de acessibilidades** que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, comprovando que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º;
- 13.1 - Termo de responsabilidade do autor do projeto (Modelo IV do Anexo III da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual);
  - 13.2 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- 14 - Fotografias do imóvel** sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes;
- 15 - Calendarização da execução da obra**, incluindo prazos para o início e para o termo da execução dos trabalhos;
- 16 - Estimativa do custo total da obra;**
- 17 - Ficha de elementos estatísticos;**
- 18 - Número do alvará, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P.**, que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;
- 19 - Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra;**
- 19.1 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- 20 - Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra;**
- 20.1 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- 21 - Apólice de seguro** que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual;
- 22 - Apólice de seguro de construção**, quando for legalmente exigível;
- 23 - 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 5 do artigo 17.º do RJUE, identificando o procedimento de informação prévia em causa;
- 24 - Termo de responsabilidade subscrito pelos autores dos projetos** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- 24.1 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- 25 - Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- 25.1 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

26 — **Outras peças escritas;**

27 — **Outras peças desenhadas.**