

## Comunicação Prévia – Obras de Edificação

### ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

De acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

Elementos Gerais	Prefixo
1 Requerimento	REQ_
2 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.	LEG7_
3 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.	PLA1_
4 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 a) Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável; b) Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.	PLA4_
5 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). - Formato dwfx - Formato pdf	TOPG2_ TOPG3_
6 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. - Formato dwfx - Formato pdf	IMP1_ IMP2_
7 Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo: a) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere; b) Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente: i) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos; ii) 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: a) 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; b) 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; c) 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; iii) Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de	MDJ_

- energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;
- iv) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;
- c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
- i) As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;
  - ii) A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;
  - iii) 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;
- d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:
- i) Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;
  - ii) 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;
- e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;
- f) 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:
- i) Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;
  - ii) Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;
  - iii) Com os espaços de uso público da envolvente;
  - iv) 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;
  - v) 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;
- g) 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; QS\_
- h) Quando se trate de operações de loteamento:
- i) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
  - ii) 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;
  - iii) Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
  - iv) 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;

- v) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.

8 Extratos das cartas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional com a delimitação da área objeto da pretensão, quando se trate de operações não abrangidas por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território e as operações não tenham sido precedidas por operação de loteamento, nem exista pedido de informação prévia em vigor. PLA3\_

### Elementos Específicos

### Prefixo

- a) 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; LEG4\_
- b) 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; PEXT\_
- c) Projeto de arquitetura, a apresentar nos termos da alínea b) do n.º 17 do presente anexo;  
- Formato dwfx ARQ1\_  
- Formato pdf ARQ2\_
- d) Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído:  
- Formato dwfx LOT7\_  
- Formato pdf LOT8\_
- i) Planta de cedências;
- ii) Planta de cadastro atual;
- iii) Planta e quadro de transformação fundiária;
- e) Projetos de especialidades, a apresentar em função do tipo de obra a executar:
- i) Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;  
- Peças escritas EST1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx EST2\_  
- Peças desenhadas em formato pdf EST3\_
- ii) Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica e projeto de reforço sísmico, quando exigível, nos termos da lei;  
- Peças escritas SISMO1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx SISMO2\_  
- Peças desenhadas em formato pdf SISMO3\_  
- Relatório SISMO6\_
- iii) Projeto de instalações elétricas;  
- Peças escritas ELET1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx ELET2\_  
- Peças desenhadas em formato pdf ELET3\_
- iv) Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;  
- Peças escritas GAS1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx GAS2\_  
- Peças desenhadas em formato pdf GAS3\_
- v) Projeto de redes prediais de água e esgotos;  
- Peças escritas AESG1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx AESG2\_  
- Peças desenhadas em formato pdf AESG3\_
- vi) Projeto de águas pluviais;  
- Peças escritas APLU1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx APLU2\_  
- Peças desenhadas em formato pdf APLU3\_
- vii) Projeto de arranjos exteriores, quando exista logradouro privativo não pavimentado;  
- Peças escritas AEXT1\_  
- Peças desenhadas em formato dwfx AEXT2\_

- Peças desenhadas em formato pdf	AEXT3_
viii) Projeto de infraestruturas de telecomunicações;	
- Peças escritas	ITED1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	ITED2_
- Peças desenhadas em formato pdf	ITED3_
ix) Projeto de comportamento térmico;	
- Peças escritas	TERM1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	TERM2_
- Peças desenhadas em formato pdf	TERM3_
x) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;	
- Peças escritas	ELEM1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	ELEM2_
- Peças desenhadas em formato pdf	ELEM3_
xi) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança, de acordo com a categoria de risco do edifício;	
- Peças escritas	SCIE1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	SCIE2_
- Peças desenhadas em formato pdf	SCIE3_
xii) Projeto de condicionamento acústico;	
- Peças escritas	ACU1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	ACU2_
- Peças desenhadas em formato pdf	ACU3_
xiii) Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);	
- Peças escritas	AVAC1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	AVAC2_
- Peças desenhadas em formato pdf	AVAC3_
xiv) Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada, quando exigível, nos termos da lei;	
- Peças escritas	SGTC1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	SGTC2_
- Peças desenhadas em formato pdf	SGTC3_
f) 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;	
- Peças escritas	ACES1_
- Peças desenhadas em formato dwfx	ACES2_
- Peças desenhadas em formato pdf	ACES3_
g) Fotografias do imóvel sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes;	FOTO_
h) Calendarização da execução da obra, incluindo prazos para o início e para o termo da execução dos trabalhos;	CAL1_
i) Estimativa do custo total da obra;	ESTIM1_
j) Ficha de elementos estatísticos;	INE_
k) 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;	ALV1_
l) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e; Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra;	TRDF_ TRDO_
m) 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;	SEG1_
n) Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;	SEG2_
o) 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;	
- Coordenador	PIP3_
- Autores	PIP4_
p) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;	

- Coordenador	TRCP_
- Autor do projeto de arquitetura	ARQ3_
- Autor do plano de acessibilidades	ACES4_
- Autor do projeto de águas pluviais	APLU4_
- Autor do projeto de arranjos exteriores	AEXT4_
- Autor do projeto de AVAC	AVAC4_
- Autor do projeto de comportamento térmico	TERM4_
- Autor do projeto de condicionamento acústico	ACU4_
- Autor do projeto de Estabilidade e/ou de contenção de construções adjacentes	EST4_
- Autor do projeto de infraestruturas de telecomunicações	ITED4_
- Autor do projeto de instalação de gás	GAS4_
- Autor do projeto de Instalações elétricas	ELET4_
- Autor do projeto de instalações eletromecânicas	ELEM4_
- Autor do projeto de redes prediais de águas e esgotos	AESG4_
- Autor do projeto de reforço sísmico	SISMO4_
- Autor do projeto de segurança contra incêndios ou ficha de segurança	SCIE4_
- Autor do projeto de sistemas de gestão técnica centralizada	SGTC4_
q) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.	
- Projeto de arquitetura	ARQ4_
- Plano de acessibilidades	ACES5_
- Projeto de águas pluviais	APLU5_
- Projeto de arranjos exteriores	AEXT5_
- Projeto de AVAC	AVAC5_
- Projeto de comportamento térmico	TERM5_
- Projeto de condicionamento acústico	ACU5_
- Projeto de Estabilidade e/ou de contenção de construções adjacentes	EST5_
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações	ITED5_
- Projeto de instalação de gás	GAS5_
- Projeto de Instalações elétricas	ELET5_
- Projeto de instalações eletromecânicas	ELEM5_
- Projeto de redes prediais de águas e esgotos	AESG5_
- Projeto de reforço sísmico	SISMO5_
- Projeto de segurança contra incêndios ou ficha de segurança	SCIE5_
- Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada	SGTC5_