



MUNICÍPIO DE PORTEL
CÂMARA MUNICIPAL

COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Obras de edificação

Ex.^{mo} Senhor Presidente da Câmara Municipal de Portel

Nome^(a) _____,
portador do^(b) _____ n.º _____ contribuinte fiscal/pessoa coletiva n.º
_____, residente/com sede em _____
_____, código postal _____ - _____, E-mail _____,
na qualidade de^(c) _____ do prédio^(d) _____, sito em
_____, freguesia de
_____, inscrito na matriz predial^(e) _____ da freguesia de
_____, sob o artigo n.º _____ e descrito na conservatória do registo
predial de Portel sob o n.º _____, vem comunicar a V. Ex.^a, nos termos do n.º 4 do
artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de
janeiro, a pretensão de realizar a seguinte operação urbanística:

1 – **Obras de construção** **de alteração** **de ampliação** em área abrangida por plano de
pormenor ou operação de loteamento ou unidade de execução que preveja as parcelas, os
alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a
altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos

2 – **Obras de construção** **de alteração exterior** **de ampliação** em zona urbana
consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação
com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento
onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais
próximas, para um e para outro lado

3 – A edificação de piscinas associadas à edificação principal

Portel, _____ de _____ de _____

O requerente,

(a)– Identificação do(a) requerente

(b)– Cartão de cidadão ou cartão de identificação de pessoa coletiva

(c)- Proprietário ou titular de qualquer outro direito real sobre o prédio;

(d)- Rústico, urbano ou misto.

(e)- Rústica ou urbana

Plano territorial aplicável:

- Plano Diretor Municipal
- Plano Especial de Ordenamento do Território
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Portel
- Área de Reabilitação Urbana

Abrangido por

- Servidão administrativa /Restrição de utilidade pública
 - REN (reserva ecológica municipal)
 - RAN (reserva agrícola municipal)
 - Zona de proteção de património classificado
 - Outra

Uso a faculdade de junção dos pareceres necessários à apreciação do pedido

Nos termos da lei devem emitir parecer, autorização, ou aprovação, as seguintes entidades:

ANEXO I (obras de edificação)

Elementos instrutórios referidos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro

	Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.
	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 anterior
	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.
	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.
	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)
	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
	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 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

<p>finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis;</p> <p><i>iii)</i> 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;</p> <p><i>iv)</i> Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;</p> <p>c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:</p> <p><i>i)</i> As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;</p> <p><i>ii)</i> A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;</p> <p><i>iii)</i> 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;</p> <p>d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:</p> <p><i>i)</i> Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;</p> <p><i>ii)</i> 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;</p> <p>e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;</p> <p>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:</p> <p><i>i)</i> Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;</p> <p><i>ii)</i> Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;</p> <p><i>iii)</i> Com os espaços de uso público da envolvente;</p> <p><i>iv)</i> 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;</p> <p><i>v)</i> 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;</p> <p>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;</p>
<p>Projeto de arquitetura, incluindo:</p> <p>(i) 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;</p>
<p>(ii) 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;</p>
<p>(iii) 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;</p>
<p>(iv) 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;</p>
<p>(v) 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</p>
<p>Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído:</p> <p><i>i)</i> Planta de cedências;</p> <p><i>ii)</i> Planta de cadastro atual;</p> <p><i>iii)</i> Planta e quadro de transformação fundiária;</p>
<p>Projetos de especialidades, a apresentar em função do tipo de obra a executar:</p> <p><i>i)</i> Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;</p> <p><i>ii)</i> Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica e projeto de reforço sísmico, quando exigível, nos termos da lei;</p> <p><i>iii)</i> Projeto de instalações elétricas;</p> <p><i>iv)</i> Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;</p> <p><i>v)</i> Projeto de redes prediais de água e esgotos;</p> <p><i>vi)</i> Projeto de águas pluviais;</p> <p><i>vii)</i> Projeto de arranjos exteriores, quando exista logradouro privativo não pavimentado;</p> <p><i>viii)</i> Projeto de infraestruturas de telecomunicações;</p> <p><i>ix)</i> Projeto de comportamento térmico;</p> <p><i>x)</i> Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;</p> <p><i>xi)</i> Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança, de acordo com a categoria de risco do edifício;</p> <p><i>xii)</i> Projeto de condicionamento acústico;</p> <p><i>xiii)</i> Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);</p> <p><i>xiv)</i> Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada, quando exigível, nos termos da lei;</p>
<p>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</p>

	do seu artigo 2.º
	Fotografias do imóvel sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes
	Calendarização da execução da obra, incluindo prazos para o início e para o termo da execução dos trabalhos
	Estimativa do custo total da obra;
	Ficha de elementos estatísticos
	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
	Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra
	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
	Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível
	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
	Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis
	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.
	Cópia do pedido e de todos os elementos que o compõem em formato digital
	Cópia do pedido e de todos os elementos que o compõem em formato papel (um exemplar

ANEXO II (obras de edificação)

Condições de apresentação dos elementos instrutórios

1 — Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada (i) dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável, nos seguintes termos:

- a) As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF/A (Portable Document Format);
- b) As peças desenhadas dos projetos de arquitetura e especialidades são ainda entregues em formato DWFx (Design Web Format), DXF (Drawing Exchange Format or Drawing Interchange Format), ou DWG (*drawing*), ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho, na sua redação atual;
- c) A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, quando seja exigível, são ainda entregues em formato ODS, XLS ou XLSX.

2 — As peças escritas devem respeitar o formato A4.

3 — Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados.

4 — As peças desenhadas devem incluir legendas, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada e o nome do autor do projeto.

5 — Todas as peças escritas e desenhadas dos projetos devem ser datadas e assinadas pelo autor ou autores do projeto.

6 — Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda alterações ou demolições parciais e/ou afetar a via pública, devem ser utilizadas para a sua representação as seguintes cores convencionais:

- a) A vermelha para os elementos a construir;
- b) A amarela para os elementos a demolir;
- c) A preta para os elementos a manter;
- d) A azul para elementos a legalizar.

7 — As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotagem, quer nos desenhos com as cores convencionais, quer nos desenhos com a proposta final.

(i) Nomeadamente através do Cartão de Cidadão, devendo ser utilizados mecanismos de autenticação segura, incluindo os do Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, com possibilidade de recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP), bem como os meios de identificação eletrónica emitidos noutros Estados -Membros reconhecidos para o efeito nos termos do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 910/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho.