

Comunicação Prévia – Obras de Edificação

**Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira**

REQUERENTE

Nome

Domicílio/Sede

Freguesia

Código Postal Localidade

Telefone Telemóvel N.º Ident. Fiscal

Correio Eletrónico

N.º de Identificação Civil Válido até

Tipo Bilhete de Identidade Cartão de Cidadão Passaporte Autorização de Residência

Na qualidade de Proprietário(a) Arrendatário(a) Usufrutuário(a) Comodatário(a)

Superficiário(a) Outro

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. As datas devem ser escritas no formato aaaa/mm/dd.

REPRESENTANTE

Nome

Domicílio/Sede

Freguesia

Código Postal Localidade

Telefone Telemóvel N.º Ident. Fiscal

Correio Eletrónico

N.º de Identificação Civil Válido até

Tipo Bilhete de Identidade Cartão de Cidadão Passaporte Autorização de Residência

Outro

Na qualidade de Representante legal Mandatário(a) Gestor(a) de Negócios

Outro

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. As datas devem ser escritas no formato aaaa/mm/dd.

NOTIFICAÇÕES/COMUNICAÇÕES

Consente que as notificações/comunicações sejam efetuadas via e-mail através do correio eletrónico:

Requerente Representante Outro

Consente que o município estabeleça contacto telefónico em caso de necessidade estritamente relacionada com o objeto do pedido, através do contacto telefónico:

Requerente Representante Outro

Não dispondo de endereço eletrónico, consente que, em alternativa, as notificações/comunicações se efetuem por via postal, as quais deverão ser enviadas para a seguinte morada:

Requerente Representante Outro

Domicílio/Sede

Código Postal Localidade

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO DE OBRA / ANTECEDENTESN.º: **Nota:** Só se aplica no caso de já existir.**DADOS DO PROCESSO DE OBRA****Local da Obra**Freguesia Morada Código Postal Sítio ou Lugar Especifique a localização **Registo Predial**N.º Registo Data de Registo **Identificação Matricial**Tipo: Urbano/Rústico Artigo(s) Secção Fração **PEDIDO**

Vem apresentar a V. Ex^a., ao abrigo do artigo 9.º, conjugado com o n.º 4 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação em vigor, **a comunicação prévia**, referente a:

Alínea d)

Obras de Construção, Alteração ou Ampliação em área abrangida por Plano de pormenor ou Operação de loteamento ou Unidade de execução

Alínea e)

Obras de Construção, Alteração exterior ou 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 compreendida entre as duas transversais mais próximas, para um lado e para outro lado.

Alínea j)

Edificação de piscinas associadas a edificação principal;

Tipo de utilização:

Habitação Comércio Serviços Indústria Turismo Equipamentos

Outro

Alterações durante a execução da obra:

n.º 1 do artigo 83.º do RJUE;

Alteração ao projeto inicialmente aprovado, com ampliação e/ou alteração à implantação, nos termos do n.º 3 do artigo 83.º do RJUE;

Tipo de Execução:

Normal

Faseada, devendo identificar as fases em que pretende proceder à execução da obra nos termos do disposto no artigo 59.º do RJUE;

Prazo de execução: Meses

CÓDIGOS DE ACESSO ONLINE

| | |
|---|--|
| Procuração – Código de Identificação | |
| Registo Comercial – Código da Certidão Permanente | |
| Registo Predial – Código da Certidão Permanente | |
| Outro – Código de Acesso | |
| Se Outro, de que documentação se trata? | |

OBSERVAÇÕES

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

PROTEÇÃO DE DADOS

O titular de dados tomou conhecimento que o Município de Albufeira tem legitimidade para proceder ao tratamento destes dados nos termos e para os efeitos do Art. 6º, n.º 1. als. b), c), e) e f) do RGPD, encontrando-se toda a informação necessária nos termos dos artigos 13.º e 14.º do RGPD, relativamente ao tratamento de dados e ao exercício de direitos por parte do titular na Política de Privacidade e de Proteção de Dados em vigor no Município de Albufeira, disponível em <https://www.cm-albufeira.pt/content/politica-de-privacidade>

O(A) subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade e que tomou conhecimento que cumpre todas as obrigações legais e regulamentares identificadas.

Pede deferimento,

Albufeira, _____

O(A) Comunicante - O(A) Representante

| |
|--|
| |
|--|

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

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

Elementos Gerais

- 1 Requerimento
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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 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 estacionamento 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;
- 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.

Elementos Específicos

- 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;
- 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;

- c) Projeto de arquitetura, a apresentar nos termos da alínea b) do n.º 17 do presente anexo;
- d) Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído:
 - 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;
 - ii) Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica e projeto de reforço sísmico, quando exigível, nos termos da lei;
 - iii) Projeto de instalações elétricas;
 - iv) Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;
 - v) Projeto de redes prediais de água e esgotos;
 - vi) Projeto de águas pluviais;
 - vii) Projeto de arranjos exteriores, quando exista logradouro privativo não pavimentado;
 - viii) Projeto de infraestruturas de telecomunicações;
 - ix) Projeto de comportamento térmico;
 - x) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
 - xi) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança, de acordo com a categoria de risco do edifício;
 - xii) Projeto de condicionamento acústico;
 - xiii) Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);
 - xiv) Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada, quando exigível, nos termos da lei;
- 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;
- g) Fotografias do imóvel sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes;
- h) Calendarização da execução da obra, incluindo prazos para o início e para o termo da execução dos trabalhos;
 - i) Estimativa do custo total da obra;
 - j) Ficha de elementos estatísticos;
- 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;
- l) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra;
- 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;
- n) Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
- 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;
- p) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- 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.

NOTA: O pedido deve ser instruído com os elementos acima indicados conforme condições de apresentação constantes no anexo II da portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.