

COMUNICAÇÃO PRÉVIA - OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Área de Negócio:	Urbanismo
Descrição do Serviço:	Declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização da operação urbanística após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.
Canais de Interação:	<ul style="list-style-type: none"> • Presencial; • Correio Postal; • Fax; • Meios Eletrónicos: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Serviços Online; ✓ Correio Eletrónico; ✓ Telefone (nos termos previstos pela lei).

1. COMO REALIZAR

1.1 SUBMISSÃO DO PEDIDO

O pedido é feito através da apresentação de Requerimento, dirigido ao(à) Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruído, de acordo com o modelo disponível no Balcão Único, no site www.cm-alandroal.pt e nos serviços online.

Considerações a tomar na submissão do seu pedido:

A. Requerente

Entidade singular ou coletiva com legitimidade para iniciar o procedimento.

B. Representante

Entidade singular ou coletiva com legitimidade para assumir a pretensão do pedido no interesse e por conta do requerente. Pode atuar na qualidade de:

- **Representante Legal** – Figura que se encontra definida por lei e resulta da necessidade de proteger os interesses de pessoas incapazes de exercer sua vontade ou assumir o pedido com plenitude ou consciência. Deve ser anexado documento que o comprove;
- **Mandatário** – Figura escolhida livremente pelo requerente quando este lhe concede poder para exercer de acordo com os seus interesses, através de um mandato ou procuração. Deve ser anexado documento que o comprove;
- **Gestor(a) de Negócios** – Pessoa que age em nome do requerente, sem que para tal esteja legal ou contratualmente autorizada;
- **Outros** (deve indicar qual e anexar respetivo comprovativo).

C. Notificações/Comunicações:

A Via Postal é o meio de notificação/comunicação pré-definido e que não necessita de consentimento para a sua utilização. Se pretender ser notificado por meios eletrónicos deverá dar consentimento prévio no requerimento inicial tendo as seguintes opções:

1. Caixa Postal Eletrónica (Via CTT),
2. Telefone
3. Fax.
4. E-mail.

A **ativação da caixa postal eletrónica** é gratuita e pode ser efetuada diretamente no site da Via CTT.

No caso da submissão do pedido pelos Serviços Online as notificações/comunicações poderão ser efetuadas pela mesma via, nos termos previstos na Lei.

D. Assinatura do pedido:

- Se submeter o requerimento através dos Serviços Online, o uso da Chave Móvel Digital ou do Cartão do Cidadão são suficientes como meios de autenticação segura;
- Se submeter o requerimento através do Balcão Único (Atendimento Presencial), deve utilizar a assinatura eletrónica qualificada do Cartão do Cidadão, preferencialmente, ou a assinatura autógrafa (manuscrita) caso não possua o Cartão do Cidadão ou em caso de indisponibilidade do sistema informático;
- Se submeter o requerimento através do Correio Eletrónico, deve utilizar a assinatura eletrónica qualificada do Cartão do Cidadão ou certificado qualificado;
- Se submeter o requerimento Via Postal deve utilizar a assinatura autógrafa (manuscrita).

E. Formato digital dos documentos:

- **Formato PDF** - Para todos os documentos escritos e demais elementos originados ou não em formato digital;
- **Digitalização de documentos** - Quando não seja possível a conversão direta para PDF dos documentos escritos e exista a necessidade de digitalizar os documentos; Todos os documentos digitalizados que contenham cor, devem, obrigatoriamente, ser digitalizados a cores;
- **Formato DWF** - Para todas as peças desenhadas do(s) projeto(s), incluindo as que são de entrega obrigatória também em formato vetorial;
- **Formato DWG ou DXF** - Para todas as peças georreferenciadas (ex: levantamentos topográficos, plantas de síntese e plantas de implantação).

2. O QUE DEVO SABER

2.1 ÂMBITO DO PEDIDO

Obras de edificação sujeitas a comunicação prévia com prazo:

- Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- Obras de construção, alteração ou de ampliação realizadas em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea 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;
- Edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- Operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos n.º 2 e 3 do art.º 14.º do RJUE.

Opção pelo regime de licenciamento:

- Pode, nos casos em que a obra está sujeita a comunicação prévia, optar pelo regime de licenciamento devendo assinalar essa opção no requerimento inicial.

Consultas a entidades externas

- Sempre que seja obrigatória a realização de consultas a entidades externas, a comunicação prévia pode ser apresentada nas seguintes circunstâncias:
 - a) Quando as consultas a entidades externas tenham sido efetuadas no âmbito de um pedido de informação prévia válido;
 - b) Quando as consultas a entidades externas tenham sido efetuadas no âmbito de aprovação de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano;
 - c) Quando o interessado instruir a comunicação prévia com as consultas por ele promovidas nos termos do art.º 13.º-B do RJUE.

Títulos das Comunicações Prévias

- Constituem títulos válidos das comunicações prévias, cumulativamente:
 - a) Documentos comprovativos da apresentação da CPP na Câmara Municipal;
 - b) Documento comprovativo do pagamento das taxas aplicáveis.

Fiscalização Sucessiva

- A câmara municipal deve inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística nos seguintes casos:
 - a) Quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares;

b) Quando as obras não tenham sido precedidas de pronúncia das entidades externas competentes, obrigatória nos termos da lei, ou não se conformem com os pareceres emitidos no âmbito das mesmas;

- O dever de fiscalização, pela Câmara Municipal, das obras objeto de comunicação prévia caduca no prazo de dez anos, após a data de emissão do título da comunicação prévia.

Início da Obra

- As obras podem iniciar-se após a correta instrução da comunicação prévia e desde que efetuado o pagamento das taxas devidas pela operação urbanística.

2.2 CUSTO ESTIMADO

Os custos estimados aplicáveis a este pedido estão disponíveis juntamente com o respetivo formulário online, na área "Taxas".

2.3 MEIOS DE PAGAMENTO

Tesouraria: Numerário, Cheque, Multibanco;

Transferência Bancária: IBAN | NIB – **PT50 0035 0012 00000118430 64**

(*) Em caso de pagamento por transferência bancária, deve enviar o comprovativo de pagamento para o endereço de e-mail da Câmara Municipal **geral@cm-alandroal.pt**) ou por correio para a morada abaixo indicada, apontando o n.º de registo do pedido.

Sem esta informação, não nos será possível associar o pagamento ao seu pedido.

2.4 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A legislação aplicável a este pedido está disponível juntamente com o respetivo formulário online, na área "Legislação".

2.5 OUTRAS INFORMAÇÕES

- Em conformidade com o n.º 5 do artigo 2.º da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, o requerente deve justificar a não instrução do pedido com alguns dos elementos obrigatórios previstos quando desnecessários face à pretensão em concreto.
- Pode solicitar aos serviços municipais a emissão, sem dependência de qualquer despacho, de certidão na qual conste a identificação da operação urbanística objeto de comunicação prévia bem como a data da sua apresentação.

Proteção de Dados

- Os dados pessoais recolhidos no formulário para apresentação deste pedido são exclusivamente necessários para a sua tramitação pelo Município. Em conformidade com o Regulamento Geral de

Proteção de Dados (RGPD), encontra-se prevista, na caixa “Informações Adicionais” do referido formulário, informação sobre o tratamento dos dados pessoais disponibilizados a realizar pelo Município.

- Ao requerente (titular dos dados pessoais) é garantido o direito de acesso, de retificação, de apagamento, de portabilidade, de ser informado em caso de violação da segurança dos dados e de limitação e oposição ao tratamento dos dados pessoais recolhidos. O requerente (titular dos dados pessoais) tem ainda direito a apresentar reclamação à autoridade de controlo nacional (Comissão Nacional de Proteção de Dados).
- Para mais informações sobre as práticas de privacidade do Município, consulte o nosso site em www.cm-alandroal.pt ou envie um e-mail para geral@cm-alandroal.pt.

2.6 CONTACTOS

Câmara Municipal de Alandroal

Morada: Praça da República, 7250-116 Alandroal

Telefone: (+351) 268 440 040

Fax: (+351) 268 440 041/042

E-mail: geral@cm-alandroal.pt

Horário de funcionamento:

Segunda a Sexta-feira das 08h30m às 16h30m.

3. O QUE POSSO ESPERAR

3.1 PRAZO DE EMISSÃO/DECISÃO

Deverá ser respeitada a seguinte calendarização:

1. Aperfeiçoamento da comunicação
 - Pode, no prazo de 8 dias a contar da apresentação da comunicação, ser notificado para corrigir ou completar o pedido, por uma única vez, no prazo de 15 dias, ficando o processo suspenso.
2. Pagamento de taxas
 - Deverá efetuar o pagamento das taxas aplicáveis num prazo não inferior a 60 dias, contados do termo do prazo para a notificação de aperfeiçoamento da comunicação.
3. Início da obra ou dos trabalhos
 - Deverá comunicar com uma antecedência mínima de 5 dias à Câmara Municipal.
4. Conclusão da obra ou dos trabalhos
 - Deverá concluir a obra ou os trabalhos até ao termo do prazo previsto de execução, sem prejuízo de possíveis prorrogações.

3.2 VALIDADE DA PRETENSÃO



4. SERVIÇOS RELACIONADOS

- Licenciamento da Ocupação da Via Pública por Motivo de Obras;
- Junção de elementos;
- Prorrogação de Prazo para Junção de Elementos/Audiência Prévia.



DOCUMENTOS A APRESENTAR	FORMATO	ASSINATURA DIGITAL
Requerente - Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade	PDF; PDF/A	Não
Representante - Documento(s) comprovativo(s) da qualidade de representante	PDF; PDF/A	Não
Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos	PDF; PDF/A	Não
Planta de Ordenamentos	PDF; PDF/A	Não
Planta de Zonamento	PDF; PDF/A	Não
Memória descritiva e justificativa	PDF; PDF/A	Sim
Planta de localização e enquadramento	PDF; PDF/A	Não
Planta de implantação	DWF/x; DWG, DXF, DGN ou formatos abertos equivalentes	Sim
Planta de implantação, à escala 1:500 ou superior, definindo o alinhamento do perímetro das edificações	DWF/x; DWG, DXF, DGN ou formatos abertos equivalentes	Sim
Planta de Condicionantes	PDF; PDF/A	Não
Estimativa do Custo de Obra	PDF; PDF/A	Não
Planta de Plano Especial de Ordenamento do Território (quando exista)	PDF; PDF/A	Não
Calendarização da execução de obra	PDF; PDF/A	Não
Fotografias do imóvel	PDF; PDF/A	Não
Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de pedido de informação prévia	PDF; PDF/A	Não
Ficha com os elementos estatísticos	PDF; PDF/A	Não
Plano de Acessibilidades	PDF; PDF/A	Não
Ficha de Segurança contra Incêndios em Edifícios	PDF; PDF/A	Não
Atribuição de Número de Polícia	PDF; PDF/A	Não
Planta de Alçados	PDF; PDF/A	Não
Cortes	PDF; PDF/A	Não
Planta com dimensões, áreas e usos de todos os compartimentos, com representação de mobiliário e equipamento	DWF/x; DWG; DXF; DGN ou formatos abertos equivalentes	Sim
Pormenor Construtivo	PDF; PDF/A	Não
Planta de Fração	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Estabilidade, Escavação e Contenção Periférica	PDF; PDF/A	Não

Projeto de especialidades - Alimentação e Distribuição de Energia Elétrica – Isenção	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Gás	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Águas	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Águas residuais e pluviais	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Arranjos exteriores	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Instalações Telefónicas e de Telecomunicações	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Comportamento térmico	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Instalações Eletromecânicas	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Segurança contra Riscos de Incêndio	PDF; PDF/A	Não
Projeto de especialidades - Condicionamento Acústico	PDF; PDF/A	Não
Projeto de Ventilação e Exaustão de Fumos e Gases de Combustão	PDF; PDF/A	Não
Projeto de Verificação do RSECE e Instalações Mecânicas de AVAC	PDF; PDF/A	Não
Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil	PDF; PDF/A	Sim
Termo de responsabilidade do diretor técnico de obra	PDF; PDF/A	Sim
Termo de responsabilidade pelo diretor da fiscalização de obra	PDF; PDF/A	Sim
Declaração de Titularidade de Alvará Emitido pelo Instituto da Construção e do Imobiliário;	PDF; PDF/A	Não
Livro de Obra com Menção do termo de abertura	PDF; PDF/A	Não
Plano de segurança e de Saúde	PDF; PDF/A	Não