

## Comunicação Prévia – Obras de Edificação

<b>Área de Negócio</b>	Urbanismo
<b>Descrição do Serviço</b>	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.
<b>Canais de Interação</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Presencial;</li><li>• Correio Postal;</li><li>• Fax;</li><li>• Meios Eletrónicos:<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Serviços Online;</li><li>✓ Correio Eletrónico;</li><li>✓ Telefone (nos termos previstos pela lei).</li></ul></li></ul>

### 1. Como realizar

#### 1.1. Submissão do pedido

O pedido é feito através da apresentação de Requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruído, de acordo com o modelo disponível no balcão de atendimento do Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística, no site <http://www.cm-alcobaca.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 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 (ViaCTT);
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 Atendimento Municipal (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 DWFx** – 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

N.ºs 1, 4, 5, 7 e 8 da Tabela de Taxas do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais:

- 1 - Obras de reconstrução com preservação das fachadas - 40,00 €
- 4 - Obras de construção, alteração e ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor - 35,00 €
- 5 - Obras de construção, alteração, ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais 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 - 50,00 €
- 7 - Obras de construção, alteração ou ampliação em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento - 50,00 €
- 8 - Edificação de piscinas - 20,00 €

N.ºs 2 e 3 da Tabela de Taxas do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais:

#### Obras de Edificação

- 3 - Emissão de licença especial ou pela aceitação da comunicação prévia para obras de edificação ou demolição inacabadas - 40,00 €

### 2.3. Meios de pagamento

Tesouraria: Numerário, Cheque, Multibanco;

Transferência Bancária: IBAN – PT50 0035 0030 00000008930 46

(\*) Em caso de pagamento por transferência bancária, deve enviar o comprovativo de pagamento para o endereço de e-mail da Câmara Municipal ([rop.geral@cm-alcobaca.pt](mailto:rop.geral@cm-alcobaca.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, o que poderá prejudicar o andamento do processo.**

## 2.4. Legislação aplicável

- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua redação atual;
- Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, na sua redação atual;
- Portaria n.º 228/2015, de 03 de agosto, na sua redação atual;
- Lei n.º 31/2009, de 03 de julho, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual;
- Portaria n.º 349-C/2013, de 20 de novembro, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 16 de junho, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
- Regulamento Municipal de Urbanização e da Edificação do Concelho de Alcobaça;
- Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

## 2.5. Outras informações

### 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 envie um e-mail para [rgpd@cm-alcobaca.pt](mailto:rgpd@cm-alcobaca.pt).

## 2.6. Contactos

### Câmara Municipal de Alcobaça (City Hall)

**Morada:** Praça João de Deus Ramos

2461-501 Alcobaça

**Telefone:** (+351) 262 580 800

**Fax:** (+351) 262 580 850

**E-mail:** ([rop.geral@cm-alcobaca.pt](mailto:rop.geral@cm-alcobaca.pt))

**Horário de funcionamento:**

Segunda a sexta-feira das 09h00m às 15h30m e das 14h00m às 16h00m

## 3. O que posso esperar

### 3.1. Prazo de emissão/decisão

Deverá ser respeitada da 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 de pretensão

## 4. Serviços Relacionados

- Licença Administrativa - Ocupação da Via Pública por Motivo de Obras;
- Junção de Elementos - Comunicação Prévia - Obras de Edificação;
- Licença Especial para Conclusão de Obras Inacabadas;
- Informação Prévia do n.º 2 do Artigo 14.º - RJUE - Obras de Edificação;
- Averbamentos – Obras de Edificação e Demolição;
- Junção de Elementos - Obras de Edificação e Demolição;

## 5. Elementos Instrutórios

Documentos a Apresentar	Apresentação Obrigatória?	Formato	Assinatura Digital
Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação	Sim	PDF	Não
Documentos comprovativos da qualidade de representante	Não	PDF	Não
Plantas de localização	Sim	PDF	Não
Levantamento topográfico	Sim	DWG	Não
Planta de implantação	Sim	DWG	Não
Planta das alterações na via pública	Não	DWFX	Sim
Memória descritiva e justificativa	Sim	PDF	Sim
Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de pedido de informação prévia	Não	PDF	Não
Notificação do pedido de licenciamento da operação de loteamento	Não	PDF	Não
Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei	Não	PDF; ZIP; RAR	Não
Ausência de pronúncia de entidade consultada no prazo legal - Declaração do comunicante	Não	PDF	Sim
Ausência de pronúncia de entidade consultada no prazo legal - Prova da solicitação das consultas	Não	PDF	Não
Pré-certificado do SCE	Sim	PDF	Não
Projeto de Arquitetura - Coordenador de Projeto - Declaração de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável	Não	PDF	Sim – Coordenador de projeto
Projeto de Arquitetura - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de Arquitetura - Peças desenhadas	Sim	DWFX	Sim
Projeto de Arquitetura - Peças escritas	Sim	PDF	Sim

Projeto de Arquitetura - Técnico autor - Declaração de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de Arquitetura - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, Seguro de responsabilidade civil e Termo de responsabilidade pelo projeto	Sim	PDF	Sim – Técnico autor
Coordenador de Projeto - Prova de reconhecimento da capacidade profissional	Sim	PDF	Não
Coordenador de Projeto - Seguro de responsabilidade civil	Não	PDF	Não
Coordenador de Projeto - Termo de responsabilidade	Sim	PDF	Sim – Coordenador de projeto
Livro de obra	Sim	PDF	Não
Plano de segurança e saúde - Peças escritas	Sim	PDF	Sim
Plano de segurança e saúde - Peças desenhadas	Sim	DWFX	Sim
Ficha de elementos estatísticos	Sim	PDF	Sim
Diretor de Fiscalização da Obra - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade	Sim	PDF	Sim – Diretor de fiscalização de obra
Diretor de Obra - Comprovativo de contratação	Não	PDF	Não
Diretor de Obra - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Sim	PDF	Sim – Diretor de Obra
Apólice de seguro de acidentes de trabalho	Sim	PDF	Não
Apólice de seguro de construção	Sim	PDF	Não
Estimativa do custo total da obra	Sim	PDF	Sim
Calendarização da execução da obra	Sim	PDF	Sim
Fotografias do imóvel	Não	PDF	Não
Plano de acessibilidades - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim

Plano de acessibilidades - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Plano de acessibilidades - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Plano de acessibilidades - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Águas Pluviais - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Águas Pluviais - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Águas Pluviais - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Águas Pluviais - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Arranjos Exteriores - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Arranjos Exteriores - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Arranjos Exteriores - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Arranjos Exteriores - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Ficha resumo caracterizadora do edifício e da intervenção	Não	PDF	Não
Projeto de especialidades - Comportamento térmico - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Comportamento térmico - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Comportamento térmico - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Comportamento térmico - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Condicionamento Acústico - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim

Projeto de especialidades - Condicionamento Acústico - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Condicionamento Acústico - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Condicionamento Acústico - Técnico autor - Termo de responsabilidade	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Instalações elétricas - Projeto - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Instalações elétricas - Projeto - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Instalações Elétricas - Ficha eletrotécnica	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Instalações Elétricas - Projetista - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Instalações Elétricas - Técnico Responsável pela Execução - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Redes prediais de águas e esgotos - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Redes prediais de águas e esgotos - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Redes prediais de águas e esgotos - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Redes prediais de águas e esgotos - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Estabilidade - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Estabilidade - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Estabilidade - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Estabilidade - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor

Projeto de especialidades - Gás - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Gás - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Gás - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Gás - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Instalações eletromecânicas - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Instalações eletromecânicas - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Instalações eletromecânicas - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Instalações eletromecânicas - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil e termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim
Ficha de Segurança contra Incêndios em Edifícios	Não	PDF	Sim
Ficha de Segurança contra Incêndios em Edifícios - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional	Não	PDF	Não
Ficha de Segurança contra Incêndios em Edifícios - Técnico autor - Seguro de responsabilidade civil	Não	PDF	Não
Projeto de especialidades - Segurança contra incêndios em edifícios - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Segurança contra incêndios em edifícios - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim
Projeto de especialidades - Segurança contra incêndios em edifícios - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Segurança contra incêndios em edifícios - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil, termo de responsabilidade	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Telecomunicações - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Telecomunicações - Peças desenhadas	Não	DWFX	Sim

Projeto de especialidades - Telecomunicações - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Telecomunicações - Técnico autor - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil, termo de responsabilidade pelo projeto	Não	PDF	Sim – Técnico autor
Projeto de especialidades - Climatização - RECS - Fundamentação da não entrega	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Climatização - RECS - Peças desenhadas	Não	DWfx	Sim
Projeto de especialidades - Climatização - RECS - Peças escritas	Não	PDF	Sim
Projeto de especialidades - Climatização - RECS - Técnico(s) autor(es) - Prova de reconhecimento da capacidade profissional, seguro de responsabilidade civil, termo de responsabilidade	Não	PDF	Sim – Técnico autor