

Ex.mo Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Arcos de Valdevez

## Pedido de Comunicação Prévia de Operação Urbanística

### A. Identificação do Requerente

Nome: \_\_\_\_\_

Morada/sede em: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Código Postal \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_, Telefone \_\_\_\_\_

Contribuinte nº \_\_\_\_\_ Tipo \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_

### B. Pretensão

Vem requerer, de acordo com os elementos instrutórios em anexo, a comunicação prévia da operação urbanística abaixo indicada, nos termos do nº 4 do artigo 4º do D.L. nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a realizar no prédio sito

na Freguesia de: \_\_\_\_\_ Rua/Lugar \_\_\_\_\_

- Operação de loteamento abrangida por: plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 ou unidade de execução (sub-alínea i da alínea b) do nº 4 do artº 4 do DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual)
- Obras de urbanização em área abrangida por: plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 ou operação de loteamento ou unidade de execução (alínea c) do nº 4 do artº 4 do DL 555/99).
- Trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por: plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 ou operação de loteamento ou unidade de execução (alínea c) do nº 4 do artº 4 do DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual).
- Obras de construção, alteração ou ampliação em área abrangida por: plano pormenor ou operação de loteamento ou unidade de execução (alínea d) do nº 4 do artº 4 do DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual)
- Obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada nos termos da alínea e) do nº 4 do artigo 4º do DL nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- Edificação de piscina associada a edificação principal
- Alteração da utilização do edifício ou fração, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não seja de operação urbanística sujeita a controlo prévio

Indicação dos planos territoriais aplicáveis:

Operação urbanística com procedimento de informação prévia nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ou loteamento nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### C. Assinatura

Pede deferimento,

Requerente,

Aos \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

#### Informação sobre o tratamento de dados pessoais - Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD - Regulamento (UE) 2016/679)

De acordo com o Regulamento Geral de Proteção de Dados (EU) N.º 2016/679, de 27 de abril de 2016, o Município de Arcos de Valdevez, informa que a finalidade dos dados pessoais recolhidos é a referida no presente requerimento e que os dados serão armazenados pelo prazo legalmente definido.

Mais informa que pode exercer os seus direitos previstos no RGPD, nomeadamente:

- solicitar o acesso, retificação, apagamento, limitação do tratamento, portabilidade e oposição, sem comprometer a licitude do tratamento efetuado bem como a ser informado em caso de violações de segurança;
- apresentar reclamação à CNPD se considerar que os seus direitos foram violados.

Estes direitos podem ser exercidos através do email: [rgpd@cmav.pt](mailto:rgpd@cmav.pt). Para mais informações, deve consultar [www.cmav.pt/rgpd](http://www.cmav.pt/rgpd).

## E. Documentos Instrutórios (Comunicação Prévia Obras de Edificação)

O seu pedido deve ser instruído com os elementos abaixo indicados. **Assinale com uma cruz (X) os documentos que junta ao seu processo.**

- 1. **Requerimento** dirigido ao Presidente da Câmara, onde conste as informações exigidas pelo nº 1 do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro.
- 2. **Exibição do bilhete de identidade ou cartão de cidadão do requerente.**
- 3. **Indicação do 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.
- 4. **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 3.
- 5. **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.
- 6. **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:
  - 6.1 Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável.
  - 6.2 Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.
- 7. **Levantamento topográfico e respetivo termo de responsabilidade**, 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).
- 8. **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.
- 9. **Memória descritiva e justificativa** que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:
  - 9.1 Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere.
  - 9.2 Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente:
    - 9.2.1 Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos.
    - 9.2.2 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:
      - 9.2.2.1 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.
      - 9.2.2.2 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.
      - 9.2.2.3 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.

- 9.2.3** 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.
- 9.2.4** Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.
- 9.3** Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
- 9.3.1** As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção.
- 9.3.2** A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção.
- 9.3.3** 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.
- 9.4** Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:
- 9.4.1** Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável.
- 9.4.2** 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.
- 9.5** Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE.
- 9.6** 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:
- 9.6.1** Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente.
- 9.6.2** Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente.
- 9.6.3** Com os espaços de uso público da envolvente.
- 9.6.4** 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.
- 9.6.5** 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.
- 9.7** 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.
- 10. 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.
- 11. 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.

**12. Projeto de arquitetura, incluindo:**

- 12.1.** 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.
- 12.2.** 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.
- 12.3.** 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.
- 12.4.** 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.
- 12.5.** Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permissão, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal.

**13. Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído:**

- 13.1.** Planta de cedências.
- 13.2.** Planta de cadastro atual.
- 13.3.** Planta e quadro de transformação fundiária.

**14. Projetos de especialidades:**

- 14.1** Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica.
  - 14.2** Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade Sísmica e projeto de reforço sísmico, quando exigível, nos termos da lei.
  - 14.3** Projeto de instalações elétricas e documentação exigível nos termos da lei aplicável.
  - 14.4** Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei.
  - 14.5** Projeto de Abastecimento de Água e Esgotos:
  - 14.6** Projeto de Drenagem de Águas Residuais Pluviais.
  - 14.7** Projeto de arranjos exteriores quando exista logradouro privativo não pavimentado.
  - 14.8** Projeto de infraestruturas de telecomunicações e documentação exigível nos termos da lei aplicável.
  - 14.9** Projeto de comportamento térmico e documentação exigível nos termos da lei aplicável.
  - 14.10** Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias.
  - 14.11** Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança de acordo com a categoria de risco do edifício.
  - 14.12** Projeto de condicionamento acústico.
  - 14.13** Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC).
  - 14.14** Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada, quando exigível, nos termos da lei.
- 15. 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.
- 16. Fotografias do imóvel**, sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes
- 17. Calendarização da execução da obra**, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.
- 18. Estimativa do custo total da obra.**
- 19. Ficha de elementos estatísticos.**

20. **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.
21. **Termos de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra.**
22. **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.
23. Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível.
24. **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.
25. **Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 25.1 Os termos de responsabilidade devem respeitar os modelos do Anexo III da portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.
- 25.2 Os termos de responsabilidade dos autores dos projetos de especialidade de infraestruturas de telecomunicações regem-se pelo disposto no Decreto -Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, na sua redação atual.
- 25.2 Termo de responsabilidade fundamentada pelo técnico habilitado da não observância de normas técnicas ou regulamentares, nos termos do n.º 6 do artigo 2º da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de Fevereiro e/ou n.º 5 do artigo 10º do decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, caso aplicável.
26. **Exibição da declaração da Associação ou Ordem válida dos técnicos dos projetos,** na entrada do requerimento inicial (com indicação da competência para elaborar os projetos apresentados).
27. **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.
28. **Elementos instrutórios em formato eletrónico.**
- Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável, respeitando os requisitos enunciados no Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.
- Para além do suporte digital, deverá apresentar os elementos instrutórios em formato papel, conforme previsto no n.º 8 do Anexo II da Portaria 71-A/2024, de 27 de fevereiro.
29. Outros elementos que pretenda apresentar, nos termos do n.º 5 do artigo 2º da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro:


---

**Nota:** Os documentos entregues devem respeitar o descrito na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.  
Os documentos entregues serão sujeitos a apreciação dos serviços municipais competentes. No caso de existirem elementos em falta ou forem deficientes o requerente será notificado de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo de outros ulteriores procedimentos.

--