

NORMA DE INSTRUÇÃO DO PROCESSO

COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE DEMOLIÇÃO

Referência: NIP_DGU_011_004_B0.0

Objetivo: Definir a documentação necessária à instrução do procedimento de comunicação prévia de obras de demolição

Âmbito: Procedimento de comunicação prévia de obras de demolição, ao abrigo do n.º 4 do artigo 4º, e artigo 34º e 35º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação e do Anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro.

1. NOTA PRÉVIA:

- A apresentação do pedido é realizada informaticamente através da plataforma eletrónica disponibilizada na página eletrónica da câmara municipal em <https://servicosonline.cm-tvedras.pt> mediante prévio registo.
- Em alternativa pode optar pela apresentação do pedido através de atendimento mediado a realizar no balcão de atendimento único da Câmara Municipal, mediante o pagamento da taxa de mediação.
- O requerimento específico do pedido é preenchido no momento da sua submissão, em formulário próprio disponível para o efeito, na plataforma de serviços online da Câmara Municipal.
- Os elementos instrutórios para a submissão do pedido devem ser previamente organizados na componente digital exclusivamente através do construtor de processos eUrb disponível em <https://eurb.cm-tvedras.pt>.
- A junção de elementos ou apresentação de especialidades a pedidos de licenciamento ou comunicação prévia, submetidos antes de 04-12-2023, que se encontrem em tramitação, em fase de saneamento, aprovação de arquitetura ou especialidades, deve ser acompanhada de cópia dos mesmos em suporte papel, devidamente assinados e rubricados pelo técnico autor do projeto.
- Para o presente efeito o requerente é entidade singular ou coletiva com legitimidade para iniciar o procedimento. Sempre que o pedido for submetido por outra pessoa que não se encontre legalmente ou contratualmente autorizada para o efeito, deve ser apresentada declaração subscrita pelo requerente a autorizar a submissão do pedido.
- Em caso de necessidade de apoio técnico na utilização das plataformas digitais poderá consultar o suporte através do endereço de correio eletrónico suporte.eurb@cm-tvedras.pt ou através da linha telefónica 261 320 722.
- A Câmara municipal disponibiliza minutas facultativas para a elaboração de termos de responsabilidade e outras declarações necessárias à submissão do pedido, bem como documento para a realização de estimativas de encargos urbanísticos e compensações. As minutas e documentos para elaboração de estimativas, encontram-se disponíveis no construtor de processos eUrb, no elemento instrutório específico do tipo de pedido selecionado.

2. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS:

2.1. Na comunicação prévia de obras de demolição deverão ser apresentados os seguintes elementos:

- Certidão permanente do registo predial ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial do prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial (nº 1 do anexo I da Portaria nº 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro);

NOTA: Sempre que a certidão do registo predial do prédio ou prédios não possua a indicação da inscrição matricial, ou a área do prédio não corresponda à apurada através do levantamento topográfico, deve previamente à submissão do pedido ser realizada a respetiva retificação do registo predial do prédio ou prédios.

- Documentos comprovativos da qualidade de titular ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

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 (alínea a) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

NOTA: Caso o requerente seja uma empresa deve juntar a certidão da conservatória do registo comercial. A data de emissão deve ser inferior a 1 ano. Em alternativa pode ser indicado o código para consulta online.

Devem ser apresentados, quando aplicável, outros documentos que demonstrem a legitimidade como:

- Escritura de compra e venda, doação ou usufruto;

- Testamento;
- Contrato de arrendamento ou contrato de comodato;
- Documento comprovativo da autorização da assembleia de condóminos para a referida obra.

c) Declaração de mandato ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Declaração de autorização concedida pelo titular do processo para a submissão do pedido por seu representante.

d) Identificação dos proprietários ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Quando o pedido seja apresentado por representante deverá indicar a identificação dos titulares do processo, com indicação das respetivas moradas, n.º de cartão de cidadão, NIF, contacto telefónico e endereço eletrónico.

e) Memória descritiva e justificativa ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis contendo (n.º 6 e alínea d) do n.º 26 do anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro):

- Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;
- Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente:
 - Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - 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:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;
- Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
 - As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;
 - A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;
 - 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;
- Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:
 - Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;
 - 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;
- Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;
- 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:
 - Com a morfologia e o tecido urbano da envolvente;
 - Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;
 - Com os espaços de uso público da envolvente;
 - 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;
 - 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;
- Descrição da utilização futura do terreno.

f) Quadro sinóptico ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

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 (alínea g) do n.º 6 do anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro);

g) Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei, exceto se estas já se pronunciaram favoravelmente no âmbito de procedimento de informação prévia ou de aprovação de plano de pormenor, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJUE, caso em que é indicado o procedimento em que tal pronúncia ocorreu e em que termos (alínea c) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

h) Planta de localização ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Planta de localização à escala 1:2.000 e 1:10.000 e extratos das plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável e das plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais aplicáveis, com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior, fornecidos pela câmara municipal através do geoportal, acompanhadas da respetiva legenda (n.º 2 e 3 da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

i) Levantamento topográfico ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

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, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano) (n.º 4 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

NOTA: Até à disponibilização da funcionalidade de inserção automática e integrada do limite do prédio ou prédios, alvo da presente operação de loteamento ou urbanística, no geoportal da Câmara Municipal, o levantamento topográfico deve conter a indicação dos vértices do prédio e respetivas coordenadas no sistema ERTS89.

j) Planta de implantação ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

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 (n.º 5 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

k) Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

(alínea e) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

l) Calendarização da execução da obra ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos (alínea g) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

m) Estimativa do custo total da obra ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

(alínea h) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

n) Ficha de elementos estatísticos ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

(alínea i) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

o) Alvará ou certificado emitido pelo IMPIC ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

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 (alínea j) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

p) Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços do diretor de obra ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra, de diretor de obra e, quando aplicável, dos técnicos que conduzam a execução dos trabalhos nas diferentes especialidades (alínea c) n.º4 artigo 22º da Lei n.º 40/2015 de 1 de junho)

q) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea k) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

- r) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico diretor de fiscalização ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
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 (alínea o) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- s) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea k) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- t) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico diretor de obra ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
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 (alínea o) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- u) Apólice de seguro de acidentes de trabalho ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
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 (alínea l) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- v) Declaração do autor do projeto que a operação respeita os limites constantes em PIP favorável ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Declaração do autor do projeto 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 (alínea m) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- w) Declaração do coordenador do projeto que a operação respeita os limites constantes em PIP favorável ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Declaração do 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 (alínea m) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- x) Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea n) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);
- y) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do coordenador do projeto ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
(alínea o) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- z) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto geral de demolição ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto geral de demolição quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea n) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);
- aa) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico autor do projeto geral de demolição ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
(alínea o) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)
- bb) Projetos de especialidades ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente](#))
Projetos de especialidades que integrem a obra, contendo cada projeto memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada, e os respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projetos (alínea f) n.º26 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro), designadamente:
- (i) Projeto de estabilidade, escavação e contenção periférica;
 - (ii) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - (iii) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

3. FORMATO E CARACTERIZAÇÃO DOS FICHEIROS EM FORMATO DIGITAL:

3.1. Os elementos deverão ser apresentados em ficheiros informáticos nos seguintes formatos (anexo II da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro):

- a) Formato PDF/A para todas as peças escritas e desenhadas;

- b) Formato DWFX para todas peças desenhadas do(s) projeto(s) de arquitetura e especialidades;
- c) Formato vetorial (DWG ou DXF) para o “levantamento topográfico”, “planta de implantação” e “planta síntese” (n.º1 do art.º 4º do RMIPFD).
- 3.2. Os ficheiros informáticos devem respeitar as seguintes características:
- a) Todos os ficheiros em formato DWFX e DWG devem permitir a identificação e controle da visibilidade dos Layers (n.º2 do art.º 4º do RMIPFD).
- b) O nome dos ficheiros e documentos deve respeitar o descrito no n.º3 a 6 do art.º 4º do RMIPFD.
- c) Os ficheiros individuais que constituem o processo devem respeitar o tamanho máximo previsto na plataforma “eUrb” (n.º7 do art.º 4º do RMIPFD).
- d) Em situações excecionais devidamente fundamentadas do ponto de vista técnico e mediante requerimento, poderá ser autorizado que os ficheiros excedam os limites máximos definidos no número anterior (n.º8 do art.º 4º do RMIPFD).
- e) A resolução mínima dos ficheiros PDF/A é de 300 DPI (n.º9 do art.º 4º do RMIPFD).
- 3.3. Em todas as folhas ou páginas que constituem as peças escritas e desenhadas do processo, deverá existir um espaço livre localizado na parte superior direita da folha, com dimensão de 3,5cm contados do limite superior por 4,5cm contados do limite da lateral direita, reservado aos serviços da câmara municipal, designadamente para autenticação digital, devendo o espaço salvaguardar a esquadria de acordo com a NP-718 (n.º10 do art.º 4º do RMIPFD).
- 3.4. O ficheiro digital (vetorial) do levantamento topográfico, planta de implantação e planta síntese deve respeitar as seguintes condições (n.º1 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) As peças desenhadas em formato DWG ou DXF deverão estar referenciadas ao Sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89 em planimetria e altimetria;
- b) O desenho vetorial deverá ser estruturado para que as suas cores e níveis de informação permitam uma simples leitura e interpretação do desenho para a escala 1:500 ou superior.
- 3.5. O levantamento topográfico deve conter os objetos descritos no catálogo de objetos apresentado no Anexo I do RMIPFD, sendo a utilização dos layers e características dos mesmos de utilização opcional, devendo, no entanto, conter a implantação dos seguintes elementos (n.º2 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) Definição dos arruamentos com arranques mínimos de 10 metros para cada um dos lados do terreno;
- b) Representação das cotas altimétricas da área de intervenção e da faixa de 10m envolvente à mesma, incluindo dos terrenos confinantes, que possibilite aferir as diferenças de níveis da modelação proposta;
- c) Definição das empenas e cumeeiras das construções confinantes voltadas para a área de intervenção e respetivas cotas altimétricas.
- d) Pontos cotados e curvas de nível 3D com equidistância máxima de 0,2 ou 0,5 metros;
- e) Cotas no topo dos muros confrontantes, em layer próprio;
- f) Polígono fechado com a delimitação do cadastro da propriedade, com a designação «LimCadastro» em layer próprio independente.
- 3.6. A Planta de implantação deve ser sobreposta sobre levantamento topográfico e conter layers independentes nas seguintes situações (n.º3 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) Polígono fechado com a delimitação do cadastro da propriedade, com a designação «LimCadastro»;
- b) Polígono fechado com a delimitação da área de intervenção com a designação «LimIntervencao», coincida ou não com a totalidade da propriedade;
- c) Polígonos fechados com a delimitação da área de implantação, com a designação «LimImplantacao»;
- d) Polígonos fechados com a delimitação das áreas impermeabilizadas com a designação «LimImpermeavel».