

- Elementos Instrutórios -

OBRAS DE URBANIZAÇÃO – PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Definidas no artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, com o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Lisboa (RMUEL), com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDM) e demais legislação específica aplicável

Os documentos identificados a **verde** têm modelos próprios, atualizados periodicamente, disponibilizados em <https://www.lojalisboa.pt> – Plataforma Urbanismo digital – Balcão eletrónico

O presente documento não dispensa a consulta dos diplomas legais aplicáveis

DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO/LEGITIMIDADE DO REQUERENTE

- **Requerimento do pedido** (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória) (n.º 8 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; n.º 2 do artigo 14.º do RJUE; artigo 76.º do RMUEL)
Código de acesso à certidão permanente da Conservatória do Registo Predial (n.º 1 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; artigo 77.º do RMUEL)
Indicação do(s) código(s) de acesso à(s) certidão(ões) permanente(s) do registo predial e descrição(ões) e de todas as inscrições em vigor emitida(s), há menos de seis meses, pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos; quando omissos, a(s) respetiva(s) certidão(ões) negativa(s) do registo predial, acompanhada(s) da(s) caderneta(s) predial(is) onde constem os correspondentes artigos matriciais

Código de acesso à certidão permanente do Registo Comercial
Para empresas, sociedades, cooperativas, comerciantes individuais, outros

Indicação da operação de loteamento ou plano de pormenor, quando enquadrável (n.º 8 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)

ÍNDICE

- **Índice** (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória) (n.º 3 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados

ANTECEDENTES

- **Antecedentes relacionados com o pedido** (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória)

PARECERES, AUTORIZAÇÕES OU APROVAÇÕES DE ENTIDADES

- **Parecer(es) externo(s) favorável(is)** das entidades de tutela relativas a servidões-administrativas, restrições de utilidade pública, condicionantes que vigoram para o local ou de entidades de tutela relativas a determinados serviços/atividades e **cópia(s) dos respetivos projetos visados** (PDF/A) (artigo 15.º do RJUE)

OU

Prova da solicitação das consultas e declaração (do requerente) de que os pareceres não foram emitidos dentro do prazo legal (*Em caso de falta de pronúncia da entidade consultada no prazo legal*) (PDF/A) (artigo 15º do RJUE)

Nota: A legislação dá a opção ao requerente de, querendo, poder instruir o pedido com os pareceres externos necessários. Não optando por esta faculdade, a Câmara Municipal de Lisboa procederá à respetiva consulta, com exceção dos pareceres cuja emissão implique pagamento de taxas, como é o caso do parecer da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)

ELEMENTOS GERAIS

- **Planta de localização (PDF/A)** (n.º 2 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
Planta com delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, fornecida pela Câmara municipal ou à escala 1:1000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área de operação urbanística, ou com identificação da localização dada através da plataforma Lxi
- **Planta com extratos das plantas dos Planos territoriais (PDF/A)** (n.º 3 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
Designadamente:
 - Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável
 - Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções

- **Termo de responsabilidade do técnico autor** acompanhado dos **documentos habilitantes (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória)** (n.º 1 do Despacho n.º 128/P/2009)
- **Levantamento topográfico (PDF/A e DWFX ou DWG | data e assinatura digital obrigatória)** (n.º 4 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; alíneas a), b) e c) do n.º 9 do artigo 78.º e Anexo III do RMUEL)
Levantamento topográfico à escala de 1:500, 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), devendo abranger a zona de implantação do edifício
 - a) O levantamento topográfico que inclua a área de intervenção deve estar georreferenciado e ligado à rede geodésica, orientado a norte, com indicação da escala e data de execução
 - b) As coordenadas a utilizar devem ter como referência o Elipsoide Internacional de Hayford e a projeção de Gauss, Datum 73 (ou outro que venha a ser adotado pela DGT)
 - c) Devem incluir:
 - A indicação expressa das coordenadas nos 4 cantos do desenho
 - A planimetria numa envolvente mínima de 100 m, incluindo as edificações
 - As coordenadas x, y e z dos pontos
 - A indicação expressa da entidade responsável pelo levantamento topográfico
 - A indicação do nome e do contacto do técnico responsável pelo levantamento

ELEMENTOS ESPECÍFICOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- **Termo de Responsabilidade do técnico autor (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória)** (artigo 10.º do RJUE; alínea f) do n.º 10 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; n.ºs 1 e 2 do artigo 114.º do RMUEL)
- **Declaração válida da associação profissional do técnico autor (PDF/A)** (n.º 1 do artigo 10.º do RJUE)
Quando a Associação Profissional não disponha do código de verificação de competências
- **Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico autor (PDF/A)** (artigos 19º e 24º do Decreto-Lei nº 31/2009 de 3 de julho, com a nova redação dada pela Lei nº 40/2015, de 1 de junho)
- **Termo de responsabilidade do coordenador de projeto (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória)** (artigo 10.º do RJUE; alínea f) do n.º 10 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; artigo 114.º do RMUEL)
Habilitado para a classe de alvará que englobe a estimativa da obra apresentada
- **Declaração válida da associação profissional do coordenador de projeto (PDF/A)** (artigo 10.º do RJUE)
Quando a Associação Profissional não disponha do código de verificação de competências
- **Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do coordenador de projeto (PDF/A)** (artigos 19º e 24º do DL 31/2009 de 3 de julho, coma nova redação da Lei 40/2015, de 1 de junho)
- **Memória descritiva (PDF/A | data e assinatura digital obrigatória)** (n.º 6 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
Que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis. Deve incluir:
 - 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:
 - 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
 - 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 estacionamentos 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;
- o **Quadro sinótico urbanização** (PDF | data e assinatura digital obrigatória) (alínea g) do n.º 6 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
- **Planta de implantação** (PDF/A e DWG, DXF, DWG ou formatos abertos equivalentes | assinatura digital obrigatória) (n.º 5 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; artigo 78.º do RMUEL)
Apenas obrigatório se houver alterações na topografia, na via pública ou na implantação das construções
Planta de implantação desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção, as áreas impermeabilizadas, os respetivos materiais (indicação da área do lote, implantação e do logradouro), as áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias (se aplicável). Quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações, com indicação das cotas do passeio e da soleira no acesso ao parque de estacionamento e, ainda, corte pelas rampas, com indicação da sua inclinação e cota de soleira
- **Planta da situação existente** (PDF/A e DWG | assinatura digital obrigatória) (alínea a) do n.º 10 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
Planta à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes
- **Peças desenhadas** (PDF/A e DWG, DXF, DWG ou formatos abertos equivalentes | data e assinatura digital obrigatória) (alínea b) do n.º 10 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; n.º 2 do artigo 14.º do RJUE)
As peças desenhadas devem permitir caracterizar a operação a realizar, nomeadamente planta de síntese das obras de urbanização e perfis transversais e longitudinais, quando esta operação não seja enquadrada por operação de loteamento
As peças desenhadas devem ser apresentadas com legendas no canto inferior direito, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada, o nome do autor do projeto e a identificação da sociedade de profissionais com atividade no domínio da arquitetura, se existir
O ficheiro deve conter a informação necessária para exprimir a forma e o conteúdo da operação urbanística. Os dados devem ser separados por níveis (layers), contemplando os elementos e as designações referidos nos quadros 1 e 2 do anexo III do RMUEL, bem como as propriedades geométricas e a nomenclatura definidas no mesmo anexo
Devem incluir:
 - a) Plantas à escala de 1:500 ou superior
 - b) A definição da volumetria, alinhamento, altura da fachada e implantação da edificação, dos muros de vedação e das construções anexas
 - c) Indicação da localização e dimensionamento das construções anexas, incluindo alçados a uma escala de 1:500 ou superior

- **Planta das infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais** (PDF/A | [data e assinatura digital obrigatória](#)) (alínea d) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE;
Planta de cadastro com o registo da localização e ligação das infraestruturas (concessionárias telecomunicações, águas, gás, eletricidade)
- **Estimativa dos encargos urbanísticos** (PDF/A | [data e assinatura digital obrigatória](#)) (alínea e) do n.º 10 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)
Deve apresentar o cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das compensações urbanísticas, quando aplicável, ou junção de resultado de simulação do cálculo disponibilizado pelo município

REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO

(alínea c) do n.º 10 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)

- **Estudo que ateste que a execução das obras de urbanização se conforma com o disposto no Regulamento Geral do Ruído**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual (PDF/A | [data e assinatura digital obrigatória](#))
- **Declaração válida da associação profissional do técnico autor** (PDF/A)

PLANO DE ACESSIBILIDADES

(alínea d) do n.º 10 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)

Deve apresentar 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, quando se trate de obras em área não abrangida por operação de loteamento

- **Termo de responsabilidade do técnico autor** (PDF/A | [data e assinatura digital obrigatória](#))
- **Declaração válida da associação profissional do técnico autor** (PDF/A)
- **Comprovativo de contratação de seguro de responsabilidade civil válida do técnico** (PDF/A)
- **Memória descritiva** (PDF/A | [data e assinatura digital obrigatória](#))
- **Peças desenhadas** (PDF/A e DWFX, DXF, DWG ou formatos abertos equivalentes | [data e assinatura digital obrigatória](#))

CONTEÚDOS NECESSÁRIOS À DEMONSTRAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS DISPOSIÇÕES CONSTANTES NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS (PDM, Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, RMUEL, ROVPEO, RIEP e outros)

Exemplos genéricos:

- **Estudo hidrogeológico** (PDF/A | [data e assinatura digital obrigatória](#)) (Artigos 22º, 23º e 24º do RPDM, n.ºs 2 e 4 do artigo 103.º do RMUEL; artigo 103.º-A do RMUEL)
O estudo hidrogeológico tem de ser entregue sempre que haja construção de pisos enterrados ou alterações em subsolo nomeadamente aumento do número de pisos. E isto só se aplica nas áreas sujeitas ao efeito de maré direto, vulnerabilidade a inundações ou sistema húmido.

- **Estudo geológico-geotécnico** ([PDF/A data e assinatura digital obrigatória](#)) (Artigo 23º do RPDM e artigo 103º do RMUEL)
O projeto de arquitetura relativo a operações de edificação em zonas cartografadas como de moderada suscetibilidade na planta de riscos naturais e antrópicos I, é acompanhada por parecer elaborado por técnicos ou entidades credenciadas, baseado em estudo geológico geotécnico. Em função da localização da intervenção e das condicionantes identificadas nas Plantas de riscos naturais e antrópicos, na memória descritiva deverão fundamentar-se as soluções adotadas, as quais deverão assegurar a não afetação do regime hidrogeológico local, tendo por referência os aspetos geológicos, geotécnicos e hidrogeológicos do local e área envolvente, atendendo ao estabelecido nos artigos 13º e 22º a 24º do RPDM
- **Declaração do Metropolitano de Lisboa e/ou de outras entidades a consultar em áreas de servidões administrativas definidas no PDM** ([PDF/A](#)) (nº 4 do artigo 104º, nº 2 do artigo 110 do RMUEL)
 - a) com indicação de aceitação por parte da entidade
No caso de existirem fundações com microestacas e outras fundações especiais, que se situem a menos de 25m em projeção horizontal e vertical do plano exterior das estruturas enterradas afetas ao serviço do Metropolitano de Lisboa e/ou de outras entidades
 - b) com indicação de que não existem impedimentos técnicos à execução da obra
Quando nas zonas limítrofes à obra existirem infraestruturas, à superfície ou enterradas, afetas ao serviço de metropolitano, o pedido de licenciamento ou a comunicação prévia é ainda acompanhada de declaração do Metropolitano de Lisboa de que não existem impedimentos técnicos à execução da obra.
- **Comprovativo de envio de comunicação subscrita pelo interessado nas obras de escavação e contenção periférica aos titulares dos prédios limítrofes** ([PDF/A](#)) (nº 1 do artigo 110º do RMUEL) dando conta da natureza das mesmas, descrevendo sumariamente os trabalhos a executar
- **Estudo da avaliação da qualidade do solo e risco de contaminação e Plano de descontaminação de solos** ([PDF/A | data e assinatura digital obrigatória](#)) (nº1 e nº2 do artº 25º do RPDM)
- **Outros elementos**