



Comunicação Prévia - Obras de Urbanização

Área de Negócio:	Urbanismo
Descrição do Serviço:	Declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização das obras de urbanização, após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.

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, pelas seguintes formas:

- Serviços online – servicosonline.cmscflores.pt;
- Atendimento presencial – Rua Senador André de Freitas, 13 - 9970-337 Santa Cruz das Flores;
- Correio postal.

Considerações a tomar na submissão do seu pedido:

- **Requerente/Titular**
 - Pode ser requerida por qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.
 - Os documentos comprovativos da legitimidade para a apresentação do pedido são:
 - Indicação, no requerimento, do código de acesso à certidão permanente do registo predial ou caso o imóvel esteja omissa, certidão negativa do registo predial.
 - Caso não seja titular de um direito que decorre das certidões acima referidas, deve apresentar nomeadamente os seguintes, em função da respetiva qualidade:
 - Arrendatário/a (Locatário/a) - Fotocópia do contrato de arrendamento e a autorização do locador para a realização da operação urbanística em causa, quando não conste no referido contrato;
 - Comodatário/a – Fotocópia do contrato de comodato;
 - Titular do direito de uso e habitação, Superficiário/a ou Usufrutuário/a – Fotocópia da escritura notarial;
 - Promitente-Comprador/a - Fotocópia do contrato de promessa compra e venda que lhe confira expressamente direito de realizar a operação urbanística subjacente ao pedido;
 - Outros direitos reais – Deve indicar a qualidade no requerimento e apresentar os documentos que comprovem a legitimidade.
 - Devem ainda ser apresentados, quando necessários, os correspondentes documentos de identificação conforme as “Instruções Comuns para a Submissão de Pedidos”.
- **Representante**
 - Pode ser requerido por representante, em nome do/a titular/representante, devendo ser apresentados os correspondentes documentos de identificação e da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação conforme as “Instruções Comuns para a Submissão de Pedidos”.

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



2. O QUE DEVO SABER

2.1. Âmbito do Pedido

Estão sujeitas a comunicação prévia, as obras de urbanização em área abrangida por:

- i. Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii. Operação de loteamento; ou
- iii. Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

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, com exceção dos planos de salvaguarda que estabeleçam a necessidade dessa consulta;
 - c) Quando o interessado instruir a comunicação prévia com as consultas por ele promovidas nos termos do art.º 13.º-B do RJUE.

Título da Comunicação Prévia

- Constitui título válido da comunicação prévia o comprovativo da sua apresentação na Câmara Municipal.

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 Operação

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

Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que necessitem de licença para ocupação da via pública, pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, sendo esta englobada no título aplicável à operação urbanística.

2.2. Custo Estimado

Para conhecer o custo do presente serviço, consulte, por favor, o Regulamento de Taxas e Licenças disponível em:

- [Regulamento de Taxas e Licenças](#)



2.3. Meios de Pagamento

Meios de pagamento

Tesouraria: Numerário, Multibanco;

Transferência Bancária (*): IBAN | PT50 0018 0008 06300015020 35;

Serviços online: Pagamento por transferência bancária.

(* Em caso de pagamento por transferência bancária, deve enviar o comprovativo de pagamento, indicando o n.º de registo do pedido, por uma das seguintes formas:

- i. Para o endereço de e-mail da Câmara Municipal (geral@cmscflores.pt);
- ii. Por correio para a morada indicada no ponto 2.6.

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

Prazos de pagamento

As taxas devem ser liquidadas, por algum dos meios de pagamento acima referidos, no prazo de 30 dias nos termos do art.º 26.º do Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Santa Cruz das Flores.

2.4. Legislação Aplicável

- Lei n.º 31/2009, de 03 de julho, na sua redação atual;
- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na sua redação atual;
- Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- Decreto Regulamentar n.º 22-A/98, de 1 de outubro, na sua redação atual;
- Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Santa Cruz das Flores.

2.5. Outras Informações

Proteção de Dados

- Os dados pessoais recolhidos no requerimento 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 requerimento, informação sobre o tratamento dos dados pessoais disponibilizados a realizar pelo Município.
- Ao/À requerente (titular dos dados pessoais) é garantido o direito de acesso, de retificação, de apagamento, de portabilidade, de ser informado/a em caso de violação da segurança dos dados e de limitação e oposição ao tratamento dos dados pessoais recolhidos. O/A requerente (titular dos dados pessoais) tem ainda direito a apresentar reclamação à autoridade de controlo nacional (Comissão Nacional de Proteção de Dados).
- Para exercício dos seus direitos, os/as titulares, poderão:
 - Preencher o respetivo formulário nos serviços online;
 - Remeter uma mensagem para edp@cmscflores.pt.
 - Preencher o respetivo formulário na Rua Senador André de Freitas, 13 - 9970-337 Santa Cruz das Flores;
 - Remeter uma comunicação postal para o endereço postal do Município.

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



Município de Santa Cruz das Flores

- Para mais informações sobre as políticas de privacidade do Município, consulte o nosso site em www.cmscflores.pt/ ou envie um e-mail para edp@cmscflores.pt.

2.6. Contactos

Município de Santa Cruz das Flores

Morada: Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

Telefone: (+351) 292 590 700

E-mail: geral@cmscflores.pt

Site institucional: www.cmscflores.pt/

Horário de funcionamento:

Segunda a Sexta-feira das 9h00m às 12h30m e das 13h30m às 17h00m.

3. O QUE POSSO ESPERAR

3.1. Prazo de Emissão/Decisão

Deverá ser respeitada a seguinte calendarização:

1. Aperfeiçoamento da comunicação

- A partir da apresentação da comunicação, pode ser notificado para corrigir ou completá-la, por uma única vez, no prazo de 15 dias, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de rejeição liminar.

2. Pagamento de taxas subsequentes

- 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

Não aplicável.

4. DOCUMENTOS A APRESENTAR

Consulte os elementos instrutórios deste requerimento, através do seguinte link: [Listagem de Elementos Instrutórios, com Indicação das Nomenclaturas por Tipo de Requerimento.](#)

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110