



COMUNICAÇÃO PRÉVIA
Operação de loteamento

Ex.^{mo} Senhor Presidente da Câmara Municipal de Portel

Nome^(a) _____,
portador do^(b) _____ n.º _____ contribuinte fiscal/pessoa coletiva n.º
_____, residente/com sede em _____
_____, código postal _____ - _____, E-mail _____,
na qualidade de^(c) _____ do prédio^(d) _____, sito em
_____, freguesia de
_____, inscrito na matriz predial^(e) _____ da freguesia de
_____, sob o artigo n.º _____ edescrito na conservatória do registo
predial de Portel sob o n.º _____, vem comunicar a V. Ex.^a, nos termos do n.º 4 do
artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de
janeiro, a pretensão de realizar uma operação de loteamento:

Operação de loteamento em zona abrangida por:

Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, ou unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação

Portel, _____ de _____ de _____

O requerente,

(a)– Identificação do(a) requerente

(b)– Cartão de cidadão ou cartão de identificação de pessoa coletiva

(c)– Proprietário ou titular de qualquer outro direito real sobre o prédio;

(d)– Rústico, urbano ou misto.

(e)– Rústica ou urbana

Plano territorial aplicável:

- Plano Diretor Municipal
- Plano Especial de Ordenamento do Território
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Portel
- Área de Reabilitação Urbana

Abrangido por

- Servidão administrativa /Restrição de utilidade pública
 - REN (reserva ecológica municipal)
 - RAN (reserva agrícola municipal)
 - Zona de proteção de património classificado
 - Outra

Uso a faculdade de junção dos pareceres necessários à apreciação do pedido

Nos termos da lei devem emitir parecer, autorização, ou aprovação, as seguintes entidades:

ANEXO I (operação de loteamento)

Elementos instrutórios referidos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro

	Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.
	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 anterior
	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.
	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: a) Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável; b) Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.
	Discriminação dos elementos apresentados em sede de pedido de informação prévia, cuja alteração tenha sido imposta com a aprovação daquele pedido
	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
	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, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano)
	Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo: 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: a) 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;

	<p>b) 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;</p> <p>c) 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;</p> <p>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;</p> <p>iv) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;</p> <p>c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:</p> <p>i) As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;</p> <p>ii) A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;</p> <p>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;</p> <p>d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:</p> <p>i) Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;</p> <p>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;</p> <p>e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;</p> <p>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:</p> <p>i) Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;</p> <p>ii) Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;</p> <p>iii) Com os espaços de uso público da envolvente;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>g) 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;</p> <p>i) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;</p> <p>ii) Área de construção e volumetria dos edifícios, número de pisos e de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos, e com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade habitacional, quando for o caso;</p> <p>iii) Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;</p> <p>iv) 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;</p> <p>v) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.</p>
	<p>Planta da situação existente, 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;</p>
	<p>Planta de síntese do loteamento, à escala de 1:1.000 ou superior, podendo ser desdobrada por temas, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando previstos, e a localização dos equipamentos de utilização coletiva e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva</p>
	<p>Planta com indicação das áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, acompanhada de quadros com as medições das áreas respetivas, exceto se não houver lugar a cedências para esses fins nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, caso em que será indicado o valor e a forma de pagamento da compensação, a qual será vertida para a planta do cadastro predial a apresentar após a conclusão da operação;</p>
	<p>Descrição pormenorizada dos lotes com indicação dos artigos matriciais de proveniência, a qual é substituída pela planta de cadastro predial, na qual se inclui as áreas de cedência, uma vez concluídos os trabalhos</p>
	<p>Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;</p>
	<p>Estimativa do custo total da obra</p>
	<p>Estimativa dos encargos urbanísticos, nomeadamente com 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</p>

	cálculo disponibilizado pelo município
	Ficha de elementos estatísticos
	Documento comprovativo da prestação de caução
	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, quando as operações de loteamento incluam obras de urbanização
	Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra
	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
	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
	Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
	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.
	Cópia do pedido e de todos os elementos que o compõem em formato digital
	Cópia do pedido e de todos os elementos que o compõem em formato papel (um exemplar)

ANEXO II (operação de loteamento)

Condições de apresentação dos elementos instrutórios

1 — Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada (i) dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável, nos seguintes termos:

- a) As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF/A (Portable Document Format);
- b) As peças desenhadas dos projetos de arquitetura e especialidades são ainda entregues em formato DWFx (Design Web Format), DXF (Drawing Exchange Format or Drawing Interchange Format), ou DWG (*drawing*), ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho, na sua redação atual;
- c) A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, quando seja exigível, são ainda entregues em formato ODS, XLS ou XLSX.

2 — As peças escritas devem respeitar o formato A4.

3 — Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados.

4 — As peças desenhadas devem incluir legendas, 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 e o nome do autor do projeto.

5 — Todas as peças escritas e desenhadas dos projetos devem ser datadas e assinadas pelo autor ou autores do projeto.

6 — Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda alterações ou demolições parciais e/ou afetar a via pública, devem ser utilizadas para a sua representação as seguintes cores convencionais:

- a) A vermelha para os elementos a construir;
- b) A amarela para os elementos a demolir;
- c) A preta para os elementos a manter;
- d) A azul para elementos a legalizar.

7 — As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotagem, quer nos desenhos com as cores convencionais, quer nos desenhos com a proposta final.

(i) Nomeadamente através do Cartão de Cidadão, devendo ser utilizados mecanismos de autenticação segura, incluindo os do Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, com possibilidade de recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP), bem como os meios de identificação eletrónica emitidos noutros Estados -Membros reconhecidos para o efeito nos termos do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 910/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho.

Formatação de ficheiros CAD para levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projetos de loteamentos e obras de urbanização

Os ficheiros a entregar e a respetiva estrutura para os levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projetos de loteamento e ou obras de urbanização, e nas respetivas plantas de síntese, devem contemplar:

- Os dados constantes dos levantamentos topográficos e da cartografia devem estar georreferenciados e ligados à rede geodésica, com orientação a norte e com a indicação da escala e com a data de execução;
- As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos ou na cartografia devem estar georreferenciados no sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89;
- Os levantamentos topográficos e a cartografia devem ainda incluir indicação expressa das coordenadas nos 4 cantos do desenho e as coordenadas x, y e z dos pontos;
- No ficheiro CAD relativo à planta síntese do loteamento ou obra de urbanização os diferentes componentes do desenho devem ser organizados por camadas (layers).