



**CÂMARA MUNICIPAL
DE PORTEL**

**COMUNICAÇÃO PRÉVIA
operação de loteamento**

Exm.º Senhor Presidente da Câmara Municipal de Portel

Nome^(a) _____,
com a identificação civil n.º _____, emitido pelo arquivo de identificação de
_____ em ___/___/_____, contribuinte fiscal/pessoa coletiva n.º _____,
residente/com sede em _____,
código postal _____ - _____, freguesia de _____, telefone n.º _____,
na qualidade de^(b) _____ do prédio^(c) _____, sito em
_____, freguesia de _____, inscrito na
matriz predial^(d) _____ da freguesia de _____ sob o artigo n.º
_____ e descrito 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 136/2014, de 9 de
setembro, a pretensão de realizar uma operação de loteamento que descreve em elemento
anexo.

Operação urbanística precedida de informação prévia favorável, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do
RJUE: SIM NÃO

**De acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 4.º do RJUE, pretendo optar pelo regime de
licenciamento**

Portel, _____ de _____ de _____

O requerente,

(a)– Identificação do (a) requerente

(b)- Proprietário ou titular de qualquer outro direito real sobre o prédio;

(c)- Rústico, urbano ou misto.

(d)- Rústica ou urbana.

ANEXO I (operações de loteamento)

Elementos instrutórios referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, no RMUE – Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (regulamento n.º 629/2011 publicado em Diário da Republica n.º 235, de 9 de dezembro, e outros legalmente exigíveis, nomeadamente:

| | |
|--|---|
| | Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais. |
| | 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 |
| | Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação do pedido de informação prévia, ou indicação do respetivo procedimento administrativo, e indicação da sua vigência acompanhado de declaração dos autores e coordenador os projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJUE |
| | 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 será indicado o procedimento em que tal pronúncia ocorreu e em que termos |
| | Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto 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 |
| | 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. |
| | 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) |
| | 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. |
| | Memória descritiva contendo: a) Área objeto do pedido; b) Caracterização da operação urbanística; c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis; d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação; e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes; f) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos; g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas; h) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis; i) Quando se trate de operação de loteamento: (i) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas; (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; (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; (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; (v) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso. |
| | 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 |
| | Planta de síntese da operação de loteamento em formato digital |
| | 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 |
| | Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos |
| | Estimativa do custo total da obra |
| | Documento comprovativo da prestação de caução |

| | |
|--|--|
| | Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97, de 13 de setembro |
| | Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra |
| | Número do alvará, ou de registo, ou número de outro título habilitante emitido pelo InCI, I. P. que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra, quando as operações de loteamento incluam obras de urbanização |
| | Plano de segurança e saúde |
| | Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho |
| | Comprovativo da validade da inscrição em ordem/associação pública de natureza profissional dos técnicos intervenientes no processo |
| | Cópia do pedido e de todos os elementos que o compõem em suporte informático |

(Se optou pelo regime de licenciamento)

ANEXO II (operações de loteamento)

Elementos instrutórios referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, no RMUE – Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (regulamento n.º 629/2011 publicado em Diário da República n.º 235, de 9 de dezembro, e outros legalmente exigíveis, nomeadamente:

| | |
|--|--|
| | Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais. |
| | 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 |
| | Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, caso exista e esteja em vigor, ou indicação do respetivo procedimento administrativo, acompanhada de 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 3 do artigo 17.º do RJUE, se o requerente estiver a exercer a faculdade prevista no n.º 6 do artigo 4.º do RJUE |
| | Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos, incluindo o de loteamento e os projetos de obras de urbanização, e pelo coordenador do projeto, 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 |
| | 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. |
| | 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, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano) |
| | 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. |
| | Memória descritiva contendo: a) Área objeto do pedido; b) Caracterização da operação urbanística; c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis; d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação; e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes; f) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos; g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas; h) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis; i) Quando se trate de operação de loteamento: (i) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas; (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; (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; (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; (v) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso. |
| | 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 |
| | Planta de síntese do loteamento, à escala de 1:1.000 ou superior, 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 habitações a custos controlados, quando previstos, e a localização dos equipamentos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva |
| | Planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas |
| | Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação de loteamento e termo de responsabilidade do respetivo técnico |
| | Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º |
| | Planta com identificação das áreas de cedência para o domínio municipal, a qual será vertida para a planta do cadastro predial a apresentar após a conclusão da operação |
| | Simulação virtual tridimensional, nos casos em que seja exigida discussão pública |
| | Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho |
| | Comprovativo da validade da inscrição em ordem/associação pública de natureza profissional dos técnicos intervenientes no processo |
| | Cópia do pedido e de todos os elementos que o compõem em suporte informático |

ANEXO III (operação de loteamento)

Condições de apresentação dos elementos instrutórios

1 — Os elementos instrutórios que devam ser apresentados em formato digital, devem assumir, no caso das peças desenhadas, o formato “.dwf” e o formato “.dwg” ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho no que respeita à implantação da operação urbanística.

2 - As peças escritas, as plantas de localização e extrato das plantas dos PMOT (disponibilizadas pela câmara municipal) devem ser apresentadas em formato aberto, designadamente “.pdf”, “.odt”, “.doc” ou “.docx”. As restantes peças desenhadas devem ser apresentadas em formato aberto “.dwf”.

3 — Os elementos apresentados em suporte digital devem ser devidamente identificados, referindo arquitetura ou a especialidade a que dizem respeito. Os respetivos ficheiros devem ser identificados de acordo com a peça instrutória que representam. Os nomes a atribuir a cada ficheiro não devem possuir acentos, cedilhas, pontos ou espaços.

4 — Todos os elementos devem ser gravados numa única pasta.

5 — As peças escritas devem respeitar o formato A4.

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

7 — 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.

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

9 — 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.

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

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

1 — Considerações gerais

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 obedecer às seguintes regras:

1.1 — A cartografia deve respeitar as tolerâncias mínimas de erro posicional estabelecidas pelo IGP (Instituto Geográfico Português) para as diferentes escalas;

1.2 — Todos 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;

1.3 — As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos ou na cartografia devem ter como referência o Elipsóide Internacional de Hayford e a projeção de Gauss, Datum 73 (ou outro que venha a ser adotado pela Câmara Municipal);

1.4 — Os levantamentos topográficos e a cartografia devem ainda incluir:

a) A indicação expressa das coordenadas nos 4 cantos do desenho;

b) A planimetria numa envolvente mínima de 10 m, incluindo as edificações;

c) As coordenadas x, y e z dos pontos;

d) A indicação expressa da entidade responsável pelo levantamento topográfico e ou pela elaboração da cartografia;

e) A indicação do nome e do contacto do técnico responsável pelo levantamento.

2 — Normas de apresentação dos ficheiros a entregar em formato digital:

2.1 — O ficheiro CAD relativo à planta síntese do loteamento, ou obra de urbanização, deve conter a informação necessária para exprimir a forma e o conteúdo da operação urbanística.

2.2 — No ficheiro CAD, os diferentes componentes do desenho devem ser organizados por camadas (layers).