

Município de Amares

NORM_012- NORMA TÉCNICA ELEMENTOS PARA INSTRUÇÃO DE PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA QUALIFICADA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

1. CERTIDÃO DO REGISTO PREDIAL

Designação do ficheiro: REQ_CER.PDF/A

Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.

2. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Designação do ficheiro: ARQ_PLOC.PDF/A

Planta de localização e enquadramento à escala 1/5000 ou 1/2000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação.

3. EXTRATOS DAS PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES

Designação do ficheiro: ARQ_EXTPDM.PDF/A

Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes dos planos municipais de ordenamento do território vigentes, devidamente delimitado.

4. TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR

Designação do ficheiro: ARQ_TR.PDF/A

Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5. TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Designação do ficheiro: ARQ_TRLT.PDF/A

Termo de responsabilidade do levantamento topográfico.

6. ESTIMATIVA DOS ENCARGOS URBANÍSTICOS

Designação do ficheiro: ARQ_ESTIMENCURB.PDF/A

Município de Amares

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 cálculo disponibilizado pelo município.

7. ESTUDO RUÍDO

Designação do ficheiro: ESTRUIDO.PDF/A

Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL n.º9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual.

8. TERMO DE RESPONSABILIDADE PLANO DE ACESSIBILIDADES

Designação do ficheiro: ARQ_TRPLACCESS.PDF/A

Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do plano de acessibilidades que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08.08, na sua atual redação, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º, acompanhado do 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.

9. PLANO DE ACESSIBILIDADES

Designação do ficheiro: ARQ_PLACCESS.PDF/A

Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, incluindo planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas, 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.

10. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS AO ABRIGO ARTIGO 13.º DO RJUE (OPCIONAL)

Designação do ficheiro: ARQ_PARECERES

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.

Município de Amares

11. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Designação do ficheiro: ARQ_MEMDES.PDF/A

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:
 - a. Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - b. 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:
 - i. 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;
 - ii. 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;
 - iii. 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;
 - c. 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;
 - d. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;
- C. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
 - a. As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;
 - b. A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;

Município de Amares

- c. 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:
 - a. Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;
 - b. 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:
 - a. Com a morfologia e o tecido urbano da envolvente;
 - b. Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;
 - c. Com os espaços de uso público da envolvente;
 - d. 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;
 - e. 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;
- G. Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis,

Município de Amares

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;

- H. Quando se trate de operações de loteamento:
- a. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
 - b. 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;
 - c. Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
 - d. 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;
 - e. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.

12. PROJETO DE LOTEAMENTO (PIP QUALIFICADO)

Designação do ficheiro: ARQ_V.PDF/A

Projeto de loteamento contendo os seguintes elementos:

- A. 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, eixo das

Município de Amares

vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);

- B. Planta de implantação, desenhada sobre levantamento topográfico, devidamente cotada, indicando os polígonos de implantação das edificações existentes na unidade predial e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
- a. 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;
 - b. Planta do cadastro atual, à escala de 1:1.000 ou superior (só no licenciamento ou comunicação prévia, na sequência de PIP);
 - c. Planta de transformação fundiária (só no licenciamento ou comunicação prévia, na sequência de PIP);
 - d. Perfis longitudinais e transversais do loteamento (com representação das silhuetas e do corte esquemático dos futuros edifícios e de todos os arruamentos, passeios, bolsas de estacionamento, logradouros e/ou espaços verdes e de utilização coletiva), acompanhado de planta com a localização dos mesmos;
 - e. Planta síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, altura da fachada e implantação da edificação e dos muros de vedação;
 - f. Planta das infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
 - g. 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 é indicado o valor e a forma de pagamento da compensação;

Município de Amares

- C. Imagens resultantes de simulação virtual tridimensional fidedigna, com enquadramento adequado, e que permitam compreender as características fundamentais da operação, nos casos em que seja exigida discussão pública;
- D. Perfis necessários à devida clarificação da modelação do terreno, inserção volumétrica do edificado no terreno a lotear, relação do edificado com o espaço público do loteamento e a articulação do mesmo com a envolvente.

A título exemplificativo, e no sentido de conferir uniformidade aos quadros sinópticos dos loteamentos no Município de Amares, apresenta-se um modelo tipo de quadro sinóptico que se considera ser o mínimo de um quadro sinóptico da planta síntese de uma operação de loteamento:

Caracterização do prédio e unidade predial		Área do parcelo de terreno		Área a lotear (área dos lotes + área cedida ao domínio público)		Área remanescente (sobrante)																	
		m ²		m ²		m ²																	
Especificações dos lotes																							
LOTE	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação Edifício (m ²)	Área de Implantação Anexo (m ²)	Área de Implantação Piscina (m ²)	Área total Implantação (m ²)	Área de Construção Habitação (m ²)	Área de Construção Cont' Sev (m ²)	Área de construção Garagem (m ²)	Área de construção Anexo (m ²)	Área de Construção Piscina (m ²)	Área total Construção (m ²)	USO	Tipologia	Unidades Ocupação (m ²)	Cota de Soleira (m)	Pisos abaixo cota soleira (m)	Pisos acima cota soleira (m)	Alt. máxima da edificação (m)	Envasamento privado (m ²)	Envasamento Público (m ²)	Volumetria (m ³)	Contratções	
1												Habitação	Unifamiliar	1 moradia									
2			Esta coluna só será obrigatória se houver previsão de anexo	Esta coluna só será obrigatória se houver previsão de piscina			Esta coluna só será obrigatória se houver previsão de cont' sev		Esta coluna só será obrigatória se houver previsão de anexo	Esta coluna só será obrigatória se houver previsão de piscina		Habitação	Multifamiliar	3 fogos				Esta coluna só será obrigatória em caso de edifícios e atividades económicas					
3												Habitação Comércio Serviços	Multifuncional	2 fogos 1 comércio 1 serviço									
[...]																							
TOTAL																							
Previsão/Cedências ao domínio público																							
Espaço verde de utilização coletiva		m ²		Cedido ao domínio público																			
Equipamentos de utilização coletiva		m ²		Cedido ao domínio público																			
Arruamentos (faixa de rodagem)		m ²		Cedido ao domínio público																			
Passoios		m ²		Cedido ao domínio público																			
Estacionamento público		m ²		Cedido ao domínio público																			
Caldões e canais		m ²		Cedido ao domínio público																			
Contentorização RSU		m ²		Cedido ao domínio público																			
Outros (alargamento de vias públicas)		m ²		Cedido ao domínio público																			
TOTAL		m ²																					

NOTA 1: compensado xxx m² de área para espaço verde de utilização coletiva pela não previsão/cedência ao domínio público de área para espaço verde de utilização coletiva

NOTA 2: compensado xxx m² de área para equipamentos de utilização coletiva pela não previsão/cedência ao domínio público de área para espaço verde de utilização coletiva

13. PROJETO FINAL DO LOTEAMENTO EM DWG (planta síntese final com quadro sinóptico, perfis e plano de fachadas quando existam)

Designação do ficheiro: ARQ.PLOT.DWG

Projeto final do loteamento em DWG (planta síntese final com quadro sinóptico final do loteamento, perfis e plano de fachadas quando existam).

14. SIG-LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO (SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA)

Designação do ficheiro: SIG_LEVTP.DXF

Município de Amares

Levantamento topográfico da situação atual, elaborado de acordo com a norma NORM.001.

15. SIG-PLANTA DE IMPLANTAÇÃO (SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA)

Designação do ficheiro: SIG_PLAIMP.DXF

Planta de implantação da proposta sobre o levantamento topográfico, elaborada de acordo com a norma NORM.001.