

Município de Amares

NORM_016 - NORMA TÉCNICA ELEMENTOS PARA INSTRUÇÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

1. DOCUMENTOS COMPROVATIVOS DA LEGITIMIDADE PARA O PEDIDO

Designação do ficheiro: REQ_DOC.PDF/A

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 da certidão do registo predial. (ex: certidão da conservatória do registo comercial, caso o requerente seja uma pessoa coletiva ou código da certidão comercial permanente; outras autorizações que sejam devidas (usufrutuário/comproprietário/ata da assembleia de condóminos/habilitação de herdeiros/senhorio etc.).

2. 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 omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.

3. 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.

4. 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.

5. TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR

Designação do ficheiro: ARQ_TRAUTOR.PDF/A

Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos, incluindo o de loteamento, os projetos de obras de urbanização e do levantamento topográfico, 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.

Município de Amares

6. TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COORDENADOR DO PROJETO

Designação do ficheiro: ARQ_TRCOORD.PDF/A

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

7. DISCRIMINAÇÃO DOS ELEMENTOS EM SEDE DE PIP (quando aplicável)

Designação do ficheiro: ARQ_DESC_PIP.PDF/A

Discriminação dos elementos apresentados em sede de pedido de informação prévia, cuja alteração tenha sido imposta com a aprovação daquele pedido;

8. DECLARAÇÃO DOS AUTORES E COORDENADOR DOS PROJETOS (quando aplicável)

Designação do ficheiro: ARQ_DECL.PDF/A

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 respetivo procedimento administrativo.

9. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS AO ABRIGO ARTIGO 13.º DO RJUE (quando aplicável)

Designação do ficheiro: ARQ_PARECERES.PDF/A

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.

10. CALENDARIZAÇÃO

Designação do ficheiro: ARQ_CAL.PDF/A

Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.

11. FICHA ESTATÍSTICA

Designação do ficheiro: ARQ_FESTAT.PDF/A

Município de Amares

Ficha de elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística. Disponível em <http://webinq.ine.pt>» Empresas» Pesquisar Inquéritos» SIOU.

12. ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL DA OBRA

Designação do ficheiro: ARQ_ESTIMOBRA.PDF/A

Estimativa do custo total da obra.

13. ESTIMATIVA DOS ENCARGOS URBANÍSTICOS

Designação do ficheiro: ARQ_ESTIMENCURB.PDF/A

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.

14. 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:
 - 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;
 - 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;

Município de Amares

- 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;
 - 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 urbano 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;

Município de Amares

- 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;
- 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;
- H. Quando se trate de operações 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;

Município de Amares

- v. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.

15. PROJETO DE LOTEAMENTO

Designação do ficheiro: ARQ_PLOTPDF/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 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;
- C. 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;
- D. 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;
- E. 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

Município de Amares

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;

- F. 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.

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 « unidade predial																							
Área da parcela de terreno																	m ²						
Área a lotear (área dos lotes + área cedida ao domínio público)																	m ²						
Área remanescente (sobrante)																	m ²						
Especificações dos lotes																							
LOTE	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação Edifício (m ²)	Área Implantação Anexo (m ²)	Área Implantação Piscina (m ²)	Área total Implantação (m ²)	Área de Construção Habitação (m ²)	Área de Construção Com/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)	USD	Tipologia	Unidades Ocupação (un)	Cota de Solaria (m)	Piso abaixo cota solaria (m)	Pisos acima cota solaria (m)	Alt. máxima da edificação (m)	Estacionamento privado (un)	Estacionamento Público (un)	Volume(m ³)	Condições	
1												Habitação	Unifamiliar	1 morada									
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 construtor				Habitação	Multifamiliar	3 fogos								Esta coluna só será obrigatória em lote subutilizado 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					
Passadiços																	m ²	Cedido ao domínio público					
Estacionamento público																	m ²	Cedido ao domínio público					
Caldões e contentores																	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 para não previsto/cedido ao domínio público de área para espaço verde de utilização coletiva
 NOTA 2: compensado xxx m² de área para equipamentos de utilização coletiva para não previsto/cedido ao domínio público de área para espaço verde de utilização coletiva

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

Designação do ficheiro: ARQ.PROJFIN.DWG

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

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

Designação do ficheiro: SIG_LEVTP.DXF

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

Município de Amares

18. 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.

19. APÓLICE SEGURO ACIDENTES TRABALHO

Designação do ficheiro: ALV_APSAT.PDF/A

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, acompanhada do comprovativo do último recibo do pagamento do prémio.

20. TERMO DE RESPONSABILIDADE DO DIRETOR DE FISCALIZAÇÃO DA OBRA

Designação do ficheiro: ALV_TRDIRFISC.PDF/A

Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização da obra, 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.

21. TERMO DE RESPONSABILIDADE DO DIRETOR TÉCNICO DA OBRA

Designação do ficheiro: ALV_TRDIRTEC.PDF/A

Termo de responsabilidade assinado pelo diretor técnico da obra, contendo em anexo os seguintes documentos: - Comprovativo da contratação, de diretor de obra, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra, e, quando aplicável, dos técnicos que conduzam a execução dos trabalhos nas diferentes especialidades; - 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.

22. CERTIFICADO DE CLASSIFICAÇÃO DE INDUSTRIAL DE CONSTRUÇÃO CIVIL OU TÍTULO DE REGISTO NA ATIVIDADE (IMPIC)

Designação do ficheiro: CP_IMPIC.PDF/A

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.