

Município de Amares

NORM_017 - NORMA TÉCNICA ELEMENTOS PARA INSTRUÇÃO DE PEDIDO COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO ALTERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO SEM OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRÉVIA

1. DOCUMENTOS COMPROVATIVOS DO TITULAR

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 do documento constante no ponto seguinte (ex: certidão comercial; outras autorizações (usufrutuário/comproprietário/procurador).

2. CERTIDÃO

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

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

Termo de responsabilidade subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, que declare: i)A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; ii)A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mista.

Município de Amares

6. 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 procedimento de informação prévia em causa, quando aplicável.

7. 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 à alteração de utilização pretendida, contendo, consoante a alteração em causa:

- 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;

Município de Amares

- d. 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:
 - 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;
 - 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;

Município de Amares

- 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, 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.

8. PROJETO DE ARQUITETURA

Designação do ficheiro: ARQ.PDF/A

Projeto de arquitetura 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.

9. TELAS FINAIS

Designação do ficheiro: TELAS.PDF/A

Planta da situação existente quando não tenham sido realizadas obras.

Município de Amares

10. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS AO ABRIGO DO ARTIGO 13.ºB DO RJUE (quando aplicável)

Designação do ficheiro: ARQ_PARECERES.PDF/A

- A. Pareceres das entidades externas acompanhados do respetivo projeto (certificado) e/ou documento comprovativo da aprovação do projeto por parte da administração central relativo à operação urbanística apresentada ao município. Em alternativa,
- B. Parecer da entidade externa acompanhado de "declaração" subscrita pelo técnico atestando a conformidade do projeto apresentado na Câmara Municipal, com aquele que fundamentou o parecer favorável da entidade consultada.

11. 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

12. 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.