

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

OBJECTIVO

Definir o modo de instruir o processo de licenciamento de operação loteamento, ao abrigo da alínea a) do nº2 do artigo 4º ou de alteração de loteamento ao abrigo do artigo 27º do DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação e em conformidade com o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

- Operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor que contenha as menções constantes das alíneas a), c), d), e) e f) do nº 1 do artigo 91º do decreto-lei nº 380/99 com as alterações introduzidas pelo DL 316/2007, de 19 de setembro;
- Sempre que, a requerimento do interessado, se pretendam alterar as condições da licença, sendo que neste caso, terá que se proceder às diligências referidas no artigo 27º do DL nº555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação e de acordo com o artigo 15.º e 19.º do RMUE.

DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO.

Quando requerido nos termos do n.º 2 do artigo 4.º do DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação deverá anexar os documentos referidos (nos Pontos n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 13) do Anexo I da Portaria nº 113/2015, de 22 de abril:

- Requerimento;
- 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;
- 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 referido na Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Certidão Permanente da Sociedade Comercial, quando aplicável;
- 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 1:2.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município.
- Extratos das plantas de ordenamento dos planos municipais de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- Extratos das plantas de condicionantes, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- Memória descritiva contendo:
 - Área objeto do pedido;
 - Caracterização da operação urbanística;
 - Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
 - Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
 - 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;
 - Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;



LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

- Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
- 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;
- Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
- 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;
- Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso.
- 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, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho;
- 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;



LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

- 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;
- Ficha das características da operação de loteamento, de acordo com modelo tipo;
- Nos termos do artigo 9 do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) deve apresentar a identificação de todos os proprietários de prédios e frações autónomas, localizados na área objeto da operação de loteamento, bem como a residência ou sede dos mesmos, e, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela conservatória do registo predial competente, para efeitos da sua notificação para pronúncia, sem prejuízo do disposto no artigo 19.º do presente regulamento, salvo se houver consentimento escrito dos proprietários de todos os lotes constantes do alvará;
Na impossibilidade de apresentação dos documentos referidos deverá solicitar expressamente que o pedido deve ser sujeito a discussão pública nos termos do disposto no nº 2 do Artigo 27º do Decreto-Lei nº 555/1999 de 16 de Dezembro, na sua atual redação e com o artigo 19.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).
- Fotografias do local, no mínimo de duas, tiradas de ângulos complementares;
- Outros elementos que o requerente queira apresentar;
- Cópia completa do processo em CD.