



COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

OBJECTIVO

Definir o modo de instruir o processo de Comunicação Prévia de operação loteamento, ao abrigo da alínea a) do nº4 do artigo 4º e dos artigos 34º e seguintes 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 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 310/2003 de 10/12;

DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO.

Quando requerido nos termos do n.º 4 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, 19 e alíneas h), j), o), q), r), s) do Ponto nº 20) do Anexo I da Portaria nº 113/2015, de 22 de abril e nº 1 do artigo 1º e nº 1e 2 do artigo 2º da Portaria nº 216-E/08 de 3 de março.

- 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;
 - 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



COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

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 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 quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Termo de responsabilidade do coordenador do projeto 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 da operação de loteamento;
- 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;
- 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;
- Fotografias do imóvel;
- Outros elementos que o requerente queira apresentar;
- Cópia completa do processo em CD
- Projetos das especialidades que integram a obra, designadamente:



COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

- Projecto das infra-estruturas viárias;
- Projecto da rede de abastecimento de água;
- Projecto da rede de esgotos;
- Projecto da rede de águas pluviais;
- Projecto da rede de gás;
- Projecto da rede de eletricidade;
- Projecto da rede de telecomunicações;
- Projecto de arranjos exteriores;

Devendo cada projecto conter memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada, com os respetivos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projectos;

- Estimativa do custo total da obra e custo por especialidades, baseado em quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, devendo ser adotadas as normas europeias e portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
- Projeto de contrato de urbanização, quando exista;
- 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
- Projeto de condicionamento acústico e termo de responsabilidade do respetivo técnico.
- 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;
- Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra;
- Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis;
- Número do alvará ou de registo emitido pelo InCI, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza e valor da obra;
- Declaração de titularidade do respetivo certificado;
- Livro de obra, com menção de termo de abertura;
- Plano de segurança e saúde;

Artigo 22.º, n.º 4 da Lei n.º 31/09, de 3 de julho: Conjuntamente com a declaração de titularidade de alvará e a exibição do mesmo, são apresentados, relativamente ao diretor da obra, os seguintes elementos:

- Termo de responsabilidade do diretor da obra;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, nos termos do artigo 24.º;
- Comprovativo da integração no quadro de pessoal da empresa responsável pela execução da obra, se for o caso, através da declaração de remunerações conforme entregue na segurança social, referente ao último mês;
- Comprovativo da integração no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra, se for o caso, devidamente comunicado à entidade com competência para a concessão de alvará para o exercício da atividade de construção, através de declaração emitida por essa entidade em documento escrito ou em formato eletrónico fidedigno.

Artigo 22, n.º 5 da Lei n.º 31/09, de 3 de julho: Conjuntamente com a declaração de titularidade de registo e a exibição do original do mesmo, devem ser apresentados, relativamente ao empresário, ou quando seja pessoa coletiva, ao representante legal, os seguintes elementos:

- Termo de responsabilidade do empresário ou representante legal da empresa;



Câmara Municipal
Paços de Ferreira

NORMA DE INSTRUÇÃO DE PROCESSO

NIP – 3E EU

COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

- Quando o detentor de título de registo seja pessoa coletiva, certidão atualizada do registo comercial, comprovativa da qualidade de representante legal.

IMPRESSÃO NÃO CONTROLADA