

## LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

### OBJETIVO

Definir o modo de instrução do processo de pedido de licenciamento de operações de loteamento em área abrangida por plano director municipal nos termos da alínea a) do n.º 2 do art.º 4.º do DL n.º 555/99, 16 de dezembro na redação vigente e do anexo I, ponto 1 e 3 e nº13, da Portaria n.º 113/20015, de 22 de abril.

### ÂMBITO

Pedido de licenciamento de operações de loteamento em área abrangida por Plano Director Municipal;

### DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO (a)

- ☐ Requerimento **Imp-DOPAA/GU-02-01** (a obter no Atendimento e Expediente geral ou em [www.cm-bombarral.pt](http://www.cm-bombarral.pt);
- ☐ Cópia do Bilhete de identidade ☐ Cópia do Cartão de Contribuinte, Ou ☐ Cópia do Cartão de Cidadão;
- ☐ Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação; **(b)**
- ☐ 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; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais; **(b)**
- ☐ Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em plantas de localização a obter na câmara municipal ou em [www.cm-bombarral.pt](http://www.cm-bombarral.pt); ou planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, e extrato da carta de ordenamento do PDM;
- ☐ 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, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
- ☐ Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
- ☐ Memória descritiva contendo:
  - a) Área objeto do pedido;
  - b) Caracterização da operação urbanística;
  - c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
  - d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
  - e) 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;
  - f) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

## LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

- g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
- h) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares;
- (i) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
- (j) 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;
- (k) Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
- (l) 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;
- (m) 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, quando exista e estiver 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, e pelo coordenador do projeto, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(c) (d)**
- ☐ Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da lei nº31/2009 de 03 de Julho na redação vigente;
- ☐ Planta da situação existente, à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno 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 revistos, e a localização dos equipamentos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva;

## LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

- ☐ 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; **(c) (d) (e)**
- ☐ 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; **(c) (d)**
- ☐ 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 com os elementos estatísticos previstos na Portaria n.º235/2013, de 24.07 - Questionário Q1 a obter em [www.ine.pt](http://www.ine.pt);

### Operações de loteamento abrangidas pela alínea b) do n.º2 do artigo 21.º do DL n.º39/2008, de 07 de março na redação vigente:

- ☐ Memória descritiva especificando a tipologia do empreendimento, classificação e categorias pretendidas, número máximo de unidades de alojamento e número máximo de camas;

Sempre que constituam requisitos exigíveis nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis ou, quando não exigíveis, sejam uma opção do promotor, a memória descritiva deve ainda conter:

- a) Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum;
- b) Capacidade prevista para outras unidades de utilização, nomeadamente, restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;
- c) Especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo;

Deve ainda ser instruído com:

- ☐ Fotografias, de preferência coloridas e panorâmicas, do local;
- ☐ Planta de síntese indicando, nomeadamente, a finalidade dos lotes, identificando claramente as tipologias de empreendimentos turísticos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008 de 07 de março na redação vigente e portarias regulamentares, bem como os lotes que se destinam a outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;

### Notas:

**(a)** As peças escritas devem respeitar o formato A4. Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados. As peças desenhadas devem incluir legendas, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada e o nome do autor do projeto. Todas as peças escritas e desenhadas dos projetos devem ser datadas e assinadas pelo autor ou autores do projeto. Sempre que a operação urbanística compreenda alterações ou demolições e/ou afetar a via pública devem ser utilizadas para a sua representação as seguintes cores convencionais: A vermelha para os elementos a construir; A amarela para os elementos a demolir; A preta para os elementos a manter; A azul para elementos a legalizar. As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotagem, quer nos desenhos com as cores convencionais, quer nos desenhos com a proposta final.

## LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

Quando a operação urbanística se situe em área sujeita a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, que a torne suscetível de consultas externas ou é referente aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do art.º 4.º e na alínea c) do n.º 3 do art.º 18.º do DL n.º 39/2008 de 07 de março na redação vigente, deverá ser apresentada cópia em formato digital;

**(b)** Com cópia para autenticar ou uma cópia autenticada. Certidão do registo predial em suporte digital ou facultando o código de acesso ao respetivo sítio da internet. Quando o requerente é uma pessoa coletiva, deverá ser entregue certidão permanente do registo comercial, ou código de acesso ao respetivo sítio na internet. Quando o requerente é arrendatário do imóvel, deverá ser entregue contrato de arrendamento assim como a devida autorização para efetuar a operação urbanística, quando o contrato não o preveja. Nas situações em que ocorra alteração de uso, em prédio constituído em regime de propriedade horizontal, deverá ser entregue autorização de dois terços dos proprietários do prédio, através de declaração com cópia dos bilhetes de identidade ou cartões do cidadão e certidões do registo de propriedade ou ainda através de ata do condomínio quando este esteja constituído;

**(c)** Os termos de responsabilidade devem ser acompanhados por comprovativo da inscrição do técnico na respetiva ordem ou associação profissional;

**(d)** Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através de cartão de cidadão;

**(e)** Elaborado e subscrito por técnicos qualificados nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do DL n.º 96/2008, de 09 de junho, que sendo engenheiros possuam especialização em engenharia acústica outorgada pela Ordem dos Engenheiros ou não sendo engenheiros tenham recebido qualificação adequada na área da acústica de edifícios reconhecida pelas respetivas ordens ou associações profissionais;

### Observações:

**Recomenda-se que previamente, seja solicitada informação aos serviços técnicos de águas e saneamento sobre a existência e condições de funcionamento/serviço de redes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais**