

Elementos instrutórios

(conforme Portaria nº 71-A/2024 de 27 de fevereiro, mas sem dispensar a sua consulta)

Pedido de Informação Prévia (nº 2 do art.º 14 do RJUE)

Loteamento

Requerimento U02_IP2A

	Nome do ficheiro	Formato
● Requerimentos disponíveis em https://balcaounicodigital.cm-covilha.pt/	REQUE_requerimento	PDF/A
● Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística, ou, quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.	PLR_certidao	PDF/A
● Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística.	PL_localização (*)	PDF/A
● Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, designadamente: plantas de ordenamento, zonamento ou implantação; plantas com as condicionantes constantes nos planos, incluindo os extratos das cartas da reserva agrícola e reserva ecológica nacionais, ou outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública.	EPSP_extratos (*)	PDF/A
● Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala de 1:500, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano). Georreferenciado em sistema PT-TM06/ETRS89.	TOP_topografia	DWFX
● Planta de implantação, desenhada sobre o 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. Georreferenciada em sistema PT-TM06/ETRS89.	PEIM_implanta	DWG
● Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto, justifique as opções adotadas e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:	MDPA_arquitetura	PDF/A

Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;

Caracterização da operação urbanística que inclua quando aplicável: o programa de utilização das edificações com a indicação da área a afetar aos diferentes usos; a definição das áreas de cedência discriminando quanto aos critérios seguidos no seu dimensionamento, demonstrando o cumprimento dos parâmetros que lhes estejam associados e fundamentando nos casos de dispensa total ou parcial das mesmas; a solução adotada para o funcionamento das redes de infraestruturas e da estrutura viária adotada, especificando vias, acessos e estacionamento;

Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis discriminando: as classes e categorias de solo na área de intervenção; a identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área da intervenção; a identificação dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos com a demonstração fundamentada do cumprimento dos mesmos com menção ao artigo do regulamento em que se encontrem previstos;

Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis na área de intervenção, identificando cada uma das condicionantes e demonstrando a adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante, com menção expressa ao diploma legal em que a condicionante se encontra prevista;

Enquadramento da pretensão em normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos art.º 20 e 21 do RJUE;

Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção, incluindo a forma como se articula: com a morfologia e tecido urbano; com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural; com os espaços de uso público; com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes (com a demonstração da suficiência ou a proposta de reforço através das obras de urbanização);

Quando não houver lugar a cedências deve indicar o valor e forma de pagamento da compensação.

● Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela. E quando se trate de operação de loteamento identificando o número de lotes e respetivas áreas e condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e das construções anexas; área de construção, volumetria, número de pisos e de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitação a custos controlados e indicação dos índices urbanísticos adotados.	QS_quadro	XLSX
● Peças desenhadas, nomeadamente: Planta da situação existente, à escala 1:1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes; Perfis longitudinais e transversais do loteamento (com representação das silhuetas e do corte esquemático dos futuros edifícios e de todos os arruamentos, passeios, bolsas de estacionamento, logradouros e/ou espaços verdes de utilização coletiva; Planta síntese do loteamento, à escala 1:1000 ou superior, contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, altura da fachada e implantação de edificação e dos muros de vedação (solicita-se que contenha o quadro sinóptico para loteamento); Planta das infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais; Planta com a indicação das áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, integrando quadro com as medições das áreas respetivas; Perfis necessários à devida clarificação da modelação do terreno, inserção volumétrica do edificado no terreno, relação com o espaço público e articulação do mesmo com a envolvente. (solicita-se a inclusão da planta de implantação conforme descrita acima).	PA_arquitetura	DWFX
● Planta síntese conforme descrita acima.	PS_sintese	PDF/A
● Planta de cedências conforme descrita acima. Georreferenciada em sistema PT-TM06/ETRS89.	PACDP_ceder	DWG
● Imagens resultantes de simulação virtual tridimensional fidedigna, com enquadramento adequado, e que permitam compreender as características fundamentais da operação (quando seja exigida discussão pública).	IMV_imagens	PDF/A
● 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.	EA_ruido	PDF/A
● Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, comprovando que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, incluindo planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos.	PAC_acessibilidades	DWFX
● Peça escrita do plano de acessibilidades descrevendo e justificando as opções adotadas.	MDPAC_acessibilidades	PDF/A
● Termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado do cumprimento do disposto no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.	TRPA_acessibilidades	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)	EOOU_encargos	PDF/A
● Termo de responsabilidade do levantamento topográfico.	TRLT_topografico	PDF/A
● Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.	TRA_arquitetura	PDF/A

Complementos

● Outros documentos que permitam provar factos alegados, necessários para a demonstração da compatibilidade com normas legais e regulamentares aplicáveis (ex: Ata do condomínio; Certidão das finanças; etc...)	PEO_prova	PDF/A
--	-----------	-------

● Justificação de forma circunstanciada pela não apresentação de documentos instrutórios que se entendam ser desnecessários face à pretensão em concreto, e evidenciando a sua irrelevância para verificação do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.	DNA_nentregue	PDF/A
● Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação urbanística ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação.	PROC_declaração	PDF/A
● Pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos à pretensão, resultantes da consulta a entidades externas competentes, exceto se já se pronunciaram favoravelmente no âmbito de procedimento de informação prévia ou de aprovação de plano de pormenor, caso em que deve indicar qual o procedimento em que a pronúncia ocorreu e em que termos (pode constar da memória descritiva e justificativa)	PEE_pareceres	PDF/A
● Diversos	DIV_diversos	PDF/A
● Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial referente à empresa ou empresas titulares de qualquer direito sobre a realização da operação urbanística.	CRC_identifica	PDF/A

NOTA: * Disponível em <https://plantasonline.cm-covilha.pt/>