

NORMA DE INSTRUÇÃO DO PROCESSO

INFORMAÇÃO PRÉVIA DE LOTEAMENTO

Referência: NIP_DGU_004_001_B0.0

Objetivo: Definir a documentação necessária à instrução do procedimento de informação prévia de loteamento

Âmbito: Procedimento de informação prévia de loteamento, ao abrigo do artigo 14º do DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, e do Anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro.

1. NOTA PRÉVIA:

- A apresentação do pedido é realizada informaticamente através da plataforma eletrónica disponibilizada na página eletrónica da câmara municipal em <https://servicosonline.cm-tvedras.pt> mediante prévio registo.
- Em alternativa pode optar pela apresentação do pedido através de atendimento mediado a realizar no balcão de atendimento único da Câmara Municipal, mediante o pagamento da taxa de mediação.
- O requerimento específico do pedido é preenchido no momento da sua submissão, em formulário próprio disponível para o efeito, na plataforma de serviços online da Câmara Municipal.
- Os elementos instrutórios para a submissão do pedido devem ser previamente organizados na componente digital exclusivamente através do construtor de processos eUrb disponível em <https://eurb.cm-tvedras.pt>.
- A junção de elementos ou apresentação de especialidades a pedidos de licenciamento ou comunicação prévia, submetidos antes de 04-12-2023, que se encontrem em tramitação, em fase de saneamento, aprovação de arquitetura ou especialidades, deve ser acompanhada de cópia dos mesmos em suporte papel, devidamente assinados e rubricados pelo técnico autor do projeto.
- Para o presente efeito o requerente é entidade singular ou coletiva com legitimidade para iniciar o procedimento. Sempre que o pedido for submetido por outra pessoa que não se encontre legalmente ou contratualmente autorizada para o efeito, deve ser apresentada declaração subscrita pelo requerente a autorizar a submissão do pedido.
- Em caso de necessidade de apoio técnico na utilização das plataformas digitais poderá consultar o suporte através do endereço de correio eletrónico suporte.eurb@cm-tvedras.pt ou através da linha telefónica 261 320 722.
- A Câmara municipal disponibiliza minutas facultativas para a elaboração de termos de responsabilidade e outras declarações necessárias à submissão do pedido, bem como documento para a realização de estimativas de encargos urbanísticos e compensações. As minutas e documentos para elaboração de estimativas, encontram-se disponíveis no construtor de processos eUrb, no elemento instrutório específico do tipo de pedido selecionado.

2. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS:

2.1. Quando a informação prévia for requerida nos termos do nº 1 do artigo 14º do RJUE, deverão ser apresentados os seguintes elementos:

- Certidão permanente do registo predial ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial do prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial (nº 1 do anexo I da Portaria nº 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro).
NOTA: Sempre que a certidão do registo predial do prédio ou prédios não possua a indicação da inscrição matricial, ou a área do prédio não corresponda à apurada através do levantamento topográfico, deve previamente à submissão do pedido ser realizada a respetiva retificação do registo predial do prédio ou prédios.
- Certidão permanente do registo comercial ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Código de acesso permanente à certidão de registo comercial, quando o requerente ou representante for uma pessoa coletiva (ponto 1 do artigo 9.º do RJUE);
- Declaração de mandato ([formato PDFa assinado digitalmente](#))
Declaração de autorização concedida pelo requerente para a submissão do pedido por seu representante (ponto 1 do artigo 9.º do RJUE);
- Identificação dos proprietários ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Quando o interessado não seja o proprietário, deverá ser indicada a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio, com indicação das respetivas moradas (ponto 3 do artigo 14.º do RJUE);

e) Memória descritiva e justificativa ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis contendo (nº 6 do anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro):

- i) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;
- ii) 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:
 1. 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;
 2. 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;
 3. 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;
 - 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;
- iii) 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;
- iv) 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;
- v) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;
- vi) 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;
 - 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;
- vii) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
- viii) 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;
- ix) Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
- x) 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;
- xi) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.

f) Quadro sinóptico ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

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 (alínea g) do n.º 6 do anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro);

g) Planta de localização ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Planta de localização à escala 1:2.000 e 1:10.000 e extratos das plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável e das plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais aplicáveis, com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior, fornecidos pela câmara municipal através do geoportal, acompanhadas da respetiva legenda (n.º 2 e 3 da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

h) Levantamento topográfico ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

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, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano) (n.º 4 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

NOTA: Até à disponibilização da funcionalidade de inserção automática e integrada do limite do prédio ou prédios, alvo da presente operação de loteamento ou urbanística, no geoportal da Câmara Municipal, o levantamento topográfico deve conter a indicação dos vértices do prédio e respetivas coordenadas no sistema ERTS89.

i) Planta de implantação ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

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 (n.º 5 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

j) Pareceres de entidades externas ([formatos PDFa assinado digitalmente](#))

Caso utilize a faculdade de junção de pareceres necessários à apreciação do pedido.

NOTA: Os pedidos inseridos em áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional devem ser instruídos com parecer prévio solicitado diretamente pelo requerente à Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional de Lisboa e Vale do Tejo (ERRANLVT), encontrando-se a informação disponível para o efeito na página na DRAPLVT (Ambiente e Ordenamento > RAN > Utilização não agrícola de solos da RAN).

2.2. Quando a informação prévia for requerida nos termos do n.º 2 do artigo 14º do RJUE, deverão ainda ser apresentados os seguintes elementos (n.º 9 do anexo I da Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro):

a) Planta da situação existente ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente](#))

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. (alínea a) n.º 9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

b) Planta de cadastro e transformação fundiária ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

Planta de cadastro atual e planta de transformação fundiária (alínea a) n.º 9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

c) Planta de síntese do loteamento ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

Planta síntese do loteamento contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, altura da fachada e implantação da edificação e dos muros de vedação (alínea a) n.º 9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

d) Planta de infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

(alínea a) n.º 9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

e) Planta das áreas de cedência ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente e formato DWG](#))

Planta com indicação das áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, acompanhada de quadros com as medições das

áreas respetivas, exceto se não houver lugar a cedências para esses fins, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, caso em que é indicado o valor e a forma de pagamento da compensação (alínea a) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

f) Perfis ([formatos PDFa e DWfx assinados digitalmente](#))

Perfis necessários à devida clarificação da modelação do terreno, inserção volumétrica do edificado no terreno, relação do edificado com o espaço público e a articulação do mesmo com a envolvente (alínea a) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

g) Simulação virtual tridimensional ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Imagens resultantes de simulação virtual tridimensional fidedigna, com enquadramento adequado, e que permitam compreender as características fundamentais da operação, nos casos em que seja exigida discussão pública (alínea b) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

h) Estudo de conformidade com o Regulamento Geral do Ruído ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Estudo que ateste que a execução da operação de loteamento se conforma com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual (alínea c) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro)

i) Plano de acessibilidades ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Peças escritas e desenhadas do plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, comprovando que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º (alínea d) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

j) Estimativa dos encargos urbanísticos ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Estimativa dos encargos urbanísticos, nomeadamente com o cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das compensações urbanísticas, quando aplicável, ou junção de resultado de simulação do cálculo disponibilizado pelo município (alínea f) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

NOTA: A Câmara municipal disponibiliza ficheiro em formato xls para a realização da simulação da estimativa de encargos urbanísticos

k) Termo de responsabilidade do levantamento topográfico ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do levantamento topográfico quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea g) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

l) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de operação de loteamento ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de operação de loteamento quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea h) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro);

m) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do plano de acessibilidades ([formato PDFa assinado digitalmente](#))

Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do plano de acessibilidades quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis (alínea h) n.º9 do anexo I da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro).

3. FORMATO E CARACTERIZAÇÃO DOS FICHEIROS EM FORMATO DIGITAL:

3.1. Os elementos deverão ser apresentados em ficheiros informáticos nos seguintes formatos (anexo II da Portaria 71º-A/2024 de 27 de fevereiro):

- a) Formato PDF/A para todas as peças escritas e desenhadas;
- b) Formato DWfx para todas peças desenhadas do(s) projeto(s) de arquitetura e especialidades;
- c) Formato vetorial (DWG ou DXF) para o “levantamento topográfico”, “planta de implantação” e “planta síntese” (n.º1 do art.º 4º do RMIPFD).

3.2. Os ficheiros informáticos devem respeitar as seguintes características:

- a) Todos os ficheiros em formato DWfx e DWG devem permitir a identificação e controle da visibilidade dos Layers (n.º2 do art.º 4º do RMIPFD).
- b) O nome dos ficheiros e documentos deve respeitar o descrito no n.º3 a 6 do art.º 4º do RMIPFD.
- c) Os ficheiros individuais que constituem o processo devem respeitar o tamanho máximo previsto na plataforma “eUrb” (n.º7 do art.º 4º do RMIPFD).

- d) Em situações excecionais devidamente fundamentadas do ponto de vista técnico e mediante requerimento, poderá ser autorizado que os ficheiros excedam os limites máximos definidos no número anterior (n.º8 do art.º 4º do RMIPFD).
- e) A resolução mínima dos ficheiros PDF/A é de 300 DPI (n.º9 do art.º 4º do RMIPFD).
- 3.3. Em todas as folhas ou páginas que constituem as peças escritas e desenhadas do processo, deverá existir um espaço livre localizado na parte superior direita da folha, com dimensão de 3,5cm contados do limite superior por 4,5cm contados do limite da lateral direita, reservado aos serviços da câmara municipal, designadamente para autenticação digital, devendo o espaço salvaguardar a esquadria de acordo com a NP-718 (n.º10 do art.º 4º do RMIPFD).
- 3.4. O ficheiro digital (vetorial) do levantamento topográfico, planta de implantação e planta síntese deve respeitar as seguintes condições (n.º1 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) As peças desenhadas em formato DWG ou DXF deverão estar referenciadas ao Sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89 em planimetria e altimetria;
- b) O desenho vetorial deverá ser estruturado para que as suas cores e níveis de informação permitam uma simples leitura e interpretação do desenho para a escala 1:500 ou superior.
- 3.5. O levantamento topográfico deve conter os objetos descritos no catálogo de objetos apresentado no Anexo I do RMIPFD, sendo a utilização dos layers e características dos mesmos de utilização opcional, devendo, no entanto, conter a implantação dos seguintes elementos (n.º2 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) Definição dos arruamentos com arranques mínimos de 10 metros para cada um dos lados do terreno;
- b) Representação das cotas altimétricas da área de intervenção e da faixa de 10m envolvente à mesma, incluindo dos terrenos confinantes, que possibilite aferir as diferenças de níveis da modelação proposta;
- c) Definição das empenas e cumeeiras das construções confinantes voltadas para a área de intervenção e respetivas cotas altimétricas.
- d) Pontos cotados e curvas de nível 3D com equidistância máxima de 0,2 ou 0,5 metros;
- e) Cotas no topo dos muros confrontantes, em layer próprio;
- f) Polígono fechado com a delimitação do cadastro da propriedade, com a designação «LimCadastro» em layer próprio independente.
- 3.6. A Planta de implantação deve ser sobreposta sobre levantamento topográfico e conter layers independentes nas seguintes situações (n.º3 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) Polígono fechado com a delimitação do cadastro da propriedade, com a designação «LimCadastro»;
- b) Polígono fechado com a delimitação da área de intervenção com a designação «LimIntervencao», coincida ou não com a totalidade da propriedade;
- c) Polígonos fechados com a delimitação da área de implantação, com a designação «LimImplantacao»;
- d) Polígonos fechados com a delimitação das áreas impermeabilizadas com a designação «LimImpermeavel».
- 3.7. A Planta de Síntese deve observar as condições do número anterior e, cumulativamente, conter layers independentes nas seguintes situações (n.º4 do art.º 5º do RMIPFD):
- a) Polígono fechado com a delimitação das áreas verdes publicas de utilização coletiva de cedência ao domínio público ou privativo do município, quando existam, com a seguinte designação «LimAreaVerdeCedencia»;
- b) Polígono fechado com a delimitação das áreas para equipamento público de utilização coletiva de cedência ao domínio público ou privativo do município, quando existam, com a seguinte designação «LimAreaEquipCedencia»;
- c) Polígono fechado com a delimitação das áreas referentes à implantação de arruamentos público (faixas de rodagem, estacionamento, passeios) com seguinte designação «LimAreaArruamento»;
- d) Polígono fechado com a delimitação para as áreas referentes à implantação de infraestruturas em espaço público (posto de transformação, depósito de gás e similares) com seguinte designação «LimArealInfraestr»;
- e) Linha do traçado de infraestruturas a integrar o domínio público, no subsolo ou aéreo, com a seguinte designação:
- (i) Infraestrutura da rede de abastecimento de águas «LimInfraestrAguas»;
- (ii) Infraestrutura da rede esgotos «LimInfraestrEsgotos»;
- (iii) Infraestrutura da rede de drenagem de pluviais «LimInfraestrPluv»;

- (iv) Infraestrutura da rede de abastecimento de gás «LimInfraestrGas»;
- (v) Infraestrutura da rede de abastecimento de eletricidade «LimInfraestrEletrica»;
- (vi) Infraestrutura da rede de telecomunicações «LimInfraestrTelecom»;

3.8. Em processos referentes a operações de loteamento, às especificações referidas nos números 3 e 4 do presente artigo, acrescem as seguintes layers independentes (n.º 5 do art.º 5º do RMIPFD):

- a) Polígono fechado com a delimitação da área do lote, com a seguinte designação «LimAreaLote»;
- b) Polígono fechado com a delimitação do polígono de implantação com a seguinte designação «LimPoligImplantacao»;