

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO Área de Génese Ilegal (AUGI)

Instrução do pedido nos termos do previsto no artigo 18.º do Regime Excecional para a Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), aprovado pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pela lei n.º 70/2015, de 16 de julho.

Elementos específicos do licenciamento (LIC) a apresentar:

1 - Requerimento/Formulário CMS (.pdf)

O requerente deve apresentar o requerimento/formulário fornecido pelos serviços da Câmara Municipal de Setúbal, devidamente preenchido.

O formulário deve ser autenticado através de assinatura digital do comunicante.

Caso este não possua meios para efetuar a autenticação digital do documento, deverá digitalizar o formulário devidamente assinado e inseri-lo no CD/PEN/DVD, apresentando o documento de identificação original (BI/CC e NIF) para confirmação dos serviços.

2 - Legitimidade do Requerente/Comunicante e Registo de Propriedade (.pdf)

2.1. Certidão de Teor da descrição do(s) prédio(s) com todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial de Setúbal **ou** código de acesso à certidão permanente, válida.

2.2. Certidão da Conservatória do Registo Comercial, caso o requerente/comunicante seja uma pessoa coletiva ou código da certidão comercial permanente (válida).

2.3. Certidão negativa do Registo Predial, com a caderneta predial indicando os correspondentes artigos matriciais (quando omissos na Certidão de teor).

2.4. Caderneta Predial Urbana/Rústica do imóvel.

2.5. Comprovativos da titularidade de qualquer direito que lhe permita realizar a operação urbanística em causa **ou** da atribuição dos poderes necessários para representar o legítimo titular (quando não seja o proprietário a requerer).

2.6. Documento atualizado emitido pela CRP - identificando todos os proprietários dos lotes abrangidos pela operação de Loteamento (da responsabilidade do promotor) – nas alterações à licença/comunicação prévia (REUMS, art.º 27)

2.7. Documentos atualizados de identificação e legitimidade (certidões, escrituras, atas de assembleia de condóminos, contratos, etc.)

2.8. Autorizações dos condóminos * e/ou do(s) proprietário(s) - consentindo a realização da operação urbanística em causa (ex: AUGI, habilitação de herdeiros, etc) ou quando intervenham nas partes comuns de edifícios (ex: obras em fachadas, alteração da PH, etc.) – quando aplicável.

(*) Obs.: Embora não seja obrigatório em termos urbanísticos, alerta-se que, para serem concretizadas, as obras de alteração que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício e a alteração do destino da fração previsto no título constitutivo da propriedade horizontal (PH) carecem de autorização prévia da assembleia de condóminos (ata) aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio/declaração individual de dois terços dos condóminos e/ou por unanimidade/declaração individual de cada condómino, respetivamente (*vide* n.º 1 do art.º 1419 e art.º 1422 do Código Civil).

3 – Plantas de localização e enquadramento (.pdf)

- 3.1. Planta de Localização à Esc. 1/ 1.000 *
- 3.2. Extrato da Planta de Ordenamento e condicionantes do PDM de Setúbal à Esc. 1/ 10.000 *
- 3.3. Extrato da Planta de Servidões Administrativas e de Restrições de Utilidade Pública, do PDM de Setúbal à Esc. 1/ 10.000 *
- 3.4. Extrato das Plantas de Ordenamento, de Zonamento e Condicionantes dos PMOT e dos Planos Especiais vigentes *
- 3.5. Extrato das Cartas RAN e REN, com a delimitação da área objeto da pretensão, abrangendo os solos que se pretende utilizar (se não houver PMOT/PDM e as op. urbanísticas não forem precedidas de operação de loteamento ou Informação prévia em vigor)
- 3.6. Extrato do Mapa de ruído ou PMOT com classificação acústica da zona ou ainda, elementos previstos no nº 4 do art 11º do RG do Ruído (DL nº 9/2007) a apresentar sempre que a pretensão inclua recetores sensíveis
- 3.7. Extrato da Planta-síntese de loteamento.

(*) Obs.: Plantas a retirar gratuitamente do Geoportal municipal (<http://sig.mun-setubal.pt/websigsetubal>), delimitando a área objeto da operação urbanística e zona envolvente, a localização do prédio e a respetiva legenda, com indicação das coordenadas geográficas inseridas no sistema de coordenadas utilizado pelo município (ETRS 89). Estas plantas poderão, em alternativa, ser adquiridas nos Serviços Técnicos da Câmara (implicando o pagamento de taxas – De acordo com a tabela de taxas em vigor - RTORMS).

4- Responsabilidade e Autoria do Projeto

- 4.1. Termos de Responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos, incluindo o de loteamento e os projetos de obras de urbanização, e pelo coordenador de projeto, quanto ao cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis. (Artigo 10º, nº 1 e 2, do RJUE).
- 4.2. Comprovativo da validade da inscrição do técnico autor do projeto, na respetiva associação pública de natureza profissional (Artigo 10º, nº 3, do RJUE).
- 4.3. Comprovativo da contratação de seguro da responsabilidade civil (facultativo até à entrada em vigor de portaria própria, nos termos do n.º 3 do artigo 24.º da Lei 31/2009, de 3 de julho).

(*) Obs.: Quando em situações excecionais, não sejam entregues ficheiros informáticos subscritos com assinaturas digitais qualificadas, terão que ser confirmados os originais dos BI /CC de todos os técnicos intervenientes no processo (Portaria 113/15, de 22 de abril).

5 - Levantamento fotográfico (.jpg, .pdf)

Fotografias do imóvel sempre que se trate de obras de construção, alteração, reconstrução, ampliação ou existam edificações adjacentes. *Levantamento Fotográfico atualizado do imóvel e respetiva zona envolvente, datado, a cores, tomadas de vários pontos de vista (a assinalar em planta).*

Fotografias em formato jpg e/ou pdf, tomadas de vários pontos de vista por forma a abranger a totalidade do prédio, evidenciando a envolvente próxima nomeadamente construções contíguas, elementos arquitetónicos e vegetação relevante.

Declaração, subscrita pelo técnico, em como o levantamento fotográfico é atualizado e foi registado durante a conceção do projeto.

6 – Ficha de elementos estatísticos do INE (Q3).

Ficha a retirar do site INE a preencher com indicadores estatísticos relativos à operação urbanística em causa devidamente preenchida e subscrita pelo requerente ou por técnico responsável (Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho)

7 - Memória descritiva e Justificativa, esclarecendo devidamente a pretensão e explicitando o que abaixo se assinala:

- Em especial deve fundamentar, se for o caso, a aplicação do regime especial previsto no Artigo 6º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho, e indicar quais as construções a manter e a demolir e as soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados.

- Descrição e justificação da solução proposta para a operação de loteamento e da sua integração no local.

- Justificação da adequabilidade do projeto, face aos condicionamentos estabelecidos no PDM de Setúbal, especificando todos os parâmetros urbanísticos observados no projeto.

- Menção sobre eventuais servidões administrativas e restrições de utilidade pública, existentes sobre o prédio em apreço.

- Integração urbana e paisagística da operação.

- Obras de urbanização necessárias a realizar no âmbito da operação urbanística a que se refere a pretensão.

7.1. Indicação e descrição dos seguintes dados:

- Identificação, localização e área do prédio.

- Superfície total do terreno objeto da operação.

- Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas destinadas à implantação das construções.

- A área de implantação por lote.

- Superfície total de pavimentos (área bruta de construção) e volumetria dos edifícios.

- Índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação, o índice de construção, o índice da densidade populacional.

- Superfície total de pavimentos discriminada por usos e/ou por frações.

- A utilização dos edifícios, o número de fogos e respetiva tipologia.

- Cércea e número de pisos, acima e abaixo da cota de soleira, para cada um dos edifícios.

- Natureza e dimensionamento dos equipamentos.

- Áreas destinadas a espaços de utilização coletiva, incluindo espaços verdes e respetivos arranjos.

- Natureza das atividades não habitacionais e dimensionamento das áreas a elas destinadas.

- Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas.

- Solução adotada para o funcionamento das redes de infraestruturas e suas ligações às redes gerais.

8 - Levantamento Topográfico

Levantamento topográfico, georeferenciado, à escala 1/ 200, 1/ 500, 1/ 1000, ou outra escala conveniente, de modo a abranger a totalidade do prédio e respetiva área envolvente (numa faixa de pelo menos 5,0m) com indicação e representação dos elementos a seguir indicados:

- Cotas altimétricas e curvas de nível.
- Limites do prédio objeto da intervenção e extremas dos prédios confinantes devidamente identificados.
- Árvores existentes de dimensão relevante e respetiva identificação por espécie, todos os elementos arquitetónicos existentes, nomeadamente: muros, poços, candeeiros, postes elétricos e telefónicos, tampas, sinalização, mobiliário urbano, candeeiros de iluminação pública, edifícios existentes e/ou em ruínas, etc.
- Declaração, subscrita pelo técnico, declarando que o levantamento topográfico é atualizado (máximo 1 ano) e contém toda a informação existente no local.

9 - Planta da situação existente da AUGI

Planta da situação existente, sob base do levantamento topográfico, 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 da operação na área em que se insere, com indicação:

- Da realidade atual da AUGI e a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção, do número de pisos, das cercas e das cotas de soleira das construções existentes, identificando ainda as construções que não cumpram os requisitos das várias disposições legais aplicáveis ao exterior das edificações, com indicação das construções a manter, a demolir e/ou a alterar em face da proposta de reconversão.
- Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo os solos abrangidos pelos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.
- Das infraestruturas existentes.
- Dos limites das categorias dos espaços, estabelecidos na planta de Ordenamento do PDM de Setúbal, abrangidas pelo prédio objeto da pretensão e/ou pela área de intervenção.

10 - Planta Síntese de Loteamento

10.1. Planta da ocupação do solo com desenho urbano e indicação e representação de:

- Limites do prédio e da parcela loteanda.
- Limites das categorias dos espaços estabelecidos na planta de Ordenamento do PDM de Setúbal abrangidas pelo prédio objeto da pretensão e/ou pela área de intervenção.
- Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
- Números de identificação, usos e limites dos lotes.
- Dimensões principais dos lotes.

- Polígonos base de implantação das construções e respetivos afastamentos às extremas do lote, cotados.
- Cotas dos perfis dos arruamentos, das faixas de rodagem, dos passeios e dos recortes para estacionamento e contentores de lixo.
- Lugares de estacionamento público e pontos de acesso para veículos ao interior dos lotes.
- Cotas altimétricas dos arruamentos propostos referidas ao respetivo eixo e cotas de soleira dos edifícios a projetar para os lotes, no interior do polígono base de implantação respetivo.
- Delimitação de áreas de cedência ao município para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, evidenciando-as, com grisé e cor distintos e com texto mencionando a respetiva dimensão e tipo de utilização.
- Delimitação de áreas a integrar no domínio público para arruamentos, passeios e outros espaços públicos a construir no âmbito das obras de urbanização.
- Redes esquemáticas de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações.
- Elementos relevantes referentes aos arranjos de espaços exteriores, ao mobiliário urbano e aos serviços das redes de infraestruturas (muros de suporte, caldeiras de árvores, candeeiros de iluminação pública. P.T., elementos detetados no levantamento topográfico que devam ser mantidos, etc.)
- Estrutura viária proposta, explicitando as cotas dos perfis dos arruamentos, das faixas de rodagem, dos lugares de estacionamento público e pontos de acesso para veículos ao interior dos lotes.

10.2. Resumo do loteamento especificando os seguintes parâmetros:

- Área do prédio
- Área da parcela do prédio objeto da operação de loteamento urbano.
- Área remanescente do prédio.
- As áreas de cedência ao município para Espaços Verdes de Utilização Coletiva.
- As áreas de cedência ao município para Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva.
- As áreas de cedência ao município para arruamentos, passeios e outros espaços a integrar no domínio público.
- Área total dos lotes.
- Índice de Utilização bruto.
- Índice de Utilização Líquido.
- Densidade Habitacional (Número de fogos por hectare).
- Número total de lugares de estacionamento, a criar no interior dos lotes e na área de domínio público.

10.3 Quadro síntese do loteamento, indicando em colunas e linhas, os seguintes dados:

- Identificação do número dos lotes a criar (e a suprimir no caso de alteração às especificações do alvará de loteamento).
- Área dos lotes.

- Superfície total de pavimento (S.T.P.) atribuída a cada lote, discriminada por tipos de uso (habitação, terciário, armazenagem, indústria e estacionamento automóvel em estrutura edificada).
- Número de pisos do edifício a construir em cada lote (acima e abaixo de soleira).
- Número de fogos, atribuído a cada lote.
- Número de lugares de estacionamento a criar no interior de cada lote.
- Cércea (altura) máxima das construções.
- Ónus de serventia sobre os lotes e identificação dos artigos urbanos de edifícios existentes a manter.

Obs.: Esta planta será a anexar ao alvará de loteamento, devendo ser mencionados todos os dados essenciais para efeito do registo na Conservatória do Registo Predial de Setúbal e constituirá o regulamento orientador para efeito de futuros controlos prévios a levar a efeito em cada lote.

11 - Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, nos termos do n.º 5 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

O Plano de acessibilidades deve assim incluir:

- Memória descritiva contendo a identificação dos materiais a utilizar, inclinação de rampas, largura de portas, escadas e patamares e qualquer outra informação que se mostre pertinente para a análise do projeto.
- Termo de responsabilidade (exceto se estiver mencionado o Decreto-Lei n.º 163/2006, no termo de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura).
- Planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas.

12 - Planta de traçados das infraestruturas

Planta com representação do traçado esquemático das redes de infraestruturas existentes e a realizar no âmbito da operação de loteamento ou de obras de urbanização necessárias à infraestruturização de um prédio a edificar, sobre base da planta de trabalho.

13 - Cortes Longitudinais e Transversais

Na mesma escala, de acordo com a indicação dos planos de interseção definidos na planta de trabalho e explicitando a relação da construção proposta com a área envolvente e contendo todos os elementos necessários à compreensão da solução adotada e em número adequado à complexidade da ocupação e modelação proposta.

- 13.1. Cortes cujos planos intersectem, longitudinal e transversalmente a totalidade da extensão do terreno compreendido entre as extremas do prédio, atravessando as construções e evidenciando o perfil do terreno existente e o perfil da modelação do terreno proposta, bem como a sua relação com os terrenos confinantes e arruamentos de acesso.

(*) Obs.: 2 no mínimo, na mesma escala, de acordo com a indicação dos planos de intersecção definidos na planta de implantação e nas plantas dos pisos, explicitando a relação da construção proposta com a área envolvente e contendo todos os elementos necessários à compreensão da solução adotada.

14 - Listagem dos comproprietários

Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta da situação do existente, realidade atual da AUGI, e à certidão registral.

15 - Atas das Reuniões da Assembleia

Fotocópia certificada das atas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a) b) e d) do n.º 2 do artigo 10.º (Competências da Assembleia), da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho.

2 – Compete ainda à assembleia:

- a) Deliberar promover a reconversão da AUGI
- b) Eleger e destituir a comissão de administração
- c) (...)
- d) Aprovar o projeto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de pedido de loteamento.

Após a aprovação do loteamento e para efeitos de apresentação de comunicação prévia das obras de urbanização, deverá o requerente apresentar os seguintes elementos, conforme previsto no art.º 18.º do Regime Excecional para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal.

- Projeto da rede viária;
- Projeto de eletricidade;
- Projeto da Rede de Abastecimento de Água;
- Projeto de Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- Projeto de Rede de Águas Pluviais;
- Projeto de arranjos de espaços exteriores;
- Calendarização apresentando o faseamento da execução de cada obra de urbanização;
- Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos do artigo n.º 26.º do Regime Excecional para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal.

Os projetos de urbanização deverão ser acompanhados pelos elementos mencionados no ponto IV, nomeadamente, termo de responsabilidade (...)

Obs.: A câmara municipal pode dispensar a apresentação dos projetos das redes viária, de eletricidade, de águas e esgotos e de arranjos de espaços exteriores, desde que as mesmas já existam e estejam em condições de funcionamento.

16 - Suporte Informático

Formulário preenchido juntamente com todos os elementos que compõem a instrução do pedido, em suporte informático de acordo com as condições de apresentação de elementos em formato digital

constantes do Anexo II da Portaria 113/2015, de 22 de abril, do “Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal” (REUMS), em vigor, e Manual de Normas e Siglas, publicado na página municipal.

NOTAS:

- Em caso de instrução deficiente do pedido o interessado será de imediato informado pela CMS para a apresentação dos elementos em falta e pagamento da taxa de aperfeiçoamento, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do RJUE e Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal, em vigor.
- Sempre que o requerente proceda à entrega de elementos adicionais, que alterem as características técnicas do projeto inicialmente entregue, deverá apresentar novo quadro sinótico atualizado e nova ficha de dados estatísticos, subscritos pelo técnico autor do projeto.
- No caso de obras de alteração, deverão ser apresentadas as peças desenhadas relativas ao edificado existente e ao projeto aprovado.
- Caso o requerente seja uma pessoa coletiva deverá apresentar documento comprovativo de que o subscritor do pedido possui poderes para o representar.
- Quando o técnico responsável entenda ser desnecessária a apresentação de algum dos elementos atrás mencionados, deverá apresentar declaração por escrito justificando a dispensa de apresentação de tais elementos.
- Nos termos do artigo 256º do Código Penal, as falsas declarações integram o crime de falsificação de documentos.
- De acordo com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado, após a apresentação nos serviços desta câmara municipal do pedido de comunicação prévia, deverá o requerente/comunicante, no prazo de 10 dias, colocar no local de execução da obra (de forma visível) o aviso (Portaria n.º 228/2015, de 3 de agosto).

Observações:

- O pedido encontra-se suficientemente instruído para prosseguir a sua apreciação.
- O/A requerente foi informado/a de que o processo não se encontra suficientemente instruído tendo, no entanto, procedido à entrega do pedido.

Requerente

Trabalhador/a

Data

_____ / ____ / _____