

reg. Ent. n.º	registado em	o funcionário	MGD Gestão Documental
------------------	--------------	---------------	--------------------------

Exmo. Presidente da Câmara Municipal

assunto

Licenciamento de Operações Urbanísticas

Requerente

Nome/Designação _____

Morada/Sede: _____

Código Postal: _____

Cartão de Cidadão: _____ Válido até: _____ / _____ / _____

NIF: _____ Contato: _____

Email: _____

Na qualidade de ☐ Proprietário, ☐ Arrendatário, ☐ Usufrutuário, ☐ Mandatário, ☐ Titular do direito de uso e habitação, ☐ Outro _____.

☐ Autoriza o envio de notificações, no decorrer deste processo, para o endereço eletrónico indicado.

Representante

Nome: _____

Cartão de Cidadão: _____ Válido até: _____ / _____ / _____

NIF: _____ Contato: _____

Email: _____

☐ Autoriza o envio de notificações, no decorrer deste processo, para o endereço eletrónico indicado.

Local

Do prédio sito em: _____

Código Postal: _____

Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº _____

Inscrito na matriz sob o artigo nº _____

morada

Largo Vasco da Gama
9880-352 Sta. Cruz da Graciosa

email

geral@cm-graciosa.pt

telefone

295 730 040

Objeto do Requerimento

Na qualidade de _____, vem requerer a V. Exa. Licenciamento de operação urbanística, que se junta, para execução de obras a levar a efeito no prédio descrito no ponto anterior.

- ☐ Obras de Construção
- ☐ Obras de Reconstrução
- ☐ Obras de Ampliação
- ☐ Obras de Demolição
- ☐ Obras de Urbanização
- ☐ Operação de Loteamento
- ☐ Remodelação de Terrenos

Uso atual de edificação:

☐ Habitação; ☐ Comércio; ☐ Equipamentos; ☐ Serviços; ☐ Indústria; ☐ Outro: _____

Uso a que se destina a edificação:

☐ Habitação; ☐ Comércio; ☐ Equipamentos; ☐ Serviços; ☐ Indústria; ☐ Outro: _____

Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio

(Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)

- Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.
- 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 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, podendo ser substituída por identificação da localização na plataforma eletrónica do Sistema de Informação Geográfica do município, ou equivalente.
- Plantas com extratos das plantas das 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, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, podendo ser substituída por identificação da localização na plataforma eletrónica do Sistema de Informação Geográfica do município, designadamente com extratos e legenda de:
 1. Plantas de ordenamento, zonamento ou implementação, conforme aplicável;
 2. Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.

- 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 o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilidades e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações.
- Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:
 1. Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;
 2. Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente:
 - I. Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - II. 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:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - III. 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 gerias, quando for o caso;
 - IV. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;
 3. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
 - I. As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;
 - II. A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;
 - III. A identificação de cada um dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável, bem como a demonstração devidamente fundamentada e circunstância

dado cumprimento de cada um dos mesmos, com a menção expressa ao artigo do regulamento em que o mesmo se encontra previsto;

4. Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:
 - I. Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;
 - II. 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;
5. Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;
6. 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 de articula:
 - I. Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;
 - II. Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica e cultural que ocorram na envolvente;
 - III. Com os espaços de uso público da envolvente;
 - IV. 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;
 - V. 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;
7. 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, 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;
8. Quando se trate de operações de loteamento:

morada

Largo Vasco da Gama
9880-352 Sta. Cruz da Graciosa

email

geral@cm-graciosa.pt

telefone

295 730 040

- I. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
 - II. 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;
 - III. Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor;
 - IV. 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;
 - V. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.
- Extratos das cartas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional com a delimitação da área objeto da pretensão, quando se trate de operações não abrangidas por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território e as operações não tenham sido precedidas por operação de loteamento, nem exista pedido de informação prévia em vigor.
 - Do requerimento ou comunicação dirigidos ao presidente da câmara municipal deve constar, pelo menos, a seguinte informação:
 1. O(s) tipo(s) de operação(ões) urbanística(s), nos termos do RJUE e dos regulamentos municipais;
 2. A localização da obra (rua, número de polícia e freguesia);
 3. Se se trata de licenciamento ou comunicação prévia;
 4. O nome e morada do requerente, do representante ou do titular;
 5. Qualidade do titular de qualquer direito que confere a faculdade de realizar a operação urbanística;
 6. O procedimento de loteamento ou informação prévia, quando aplicável;
 7. Os planos territoriais aplicáveis e, quando exista, unidade de execução;
 8. Se utiliza a faculdade de junção de pareceres necessários à apreciação do pedido;
 9. As entidades que, nos termos da lei, devem emitir parecer, autorização ou aprovação, se o interessado assim o entender.

Elementos específicos do licenciamento

No caso de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura:

morada

Largo Vasco da Gama
9880-352 Sta. Cruz da Graciosa

email

geral@cm-graciosa.pt

telefone

295 730 040

1. 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 n.º 1;
2. Projeto de arquitetura, incluindo:
 - I. Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;
 - II. Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam;
 - III. Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno e o arranque dos terrenos vizinhos, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como o das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento;
 - IV. Pormenores da construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente;
 - V. Discriminação das partes do edifício correspondente às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou per milagem, do valor total do prédio, caso pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal;
3. Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído:
 - I. Planta de cedências;
 - II. Planta de cadastro atual;
 - III. Planta e quadro de transformação fundiária;
4. Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica, quando exigível, nos termos da lei;
5. 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;
6. Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, 17 de janeiro, na sua redação atual;
7. Fotografias do imóvel;
8. Facultativamente o requerente pode entregar, desde logo, os projetos de especialidades, detalhado no número seguinte;
9. Calendarização da execução da obra, com a estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
10. Estimativa do custo total da obra;
11. 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;

12. Ficha de elementos estatísticos;
13. 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 5 do artigo 17.º do RJUE, identificando o respetivo procedimento administrativo;
14. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
15. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

Pede deferimento,

Santa Cruz da Graciosa, _____ de _____ de _____

O/A Requerente

morada

Largo Vasco da Gama
9880-352 Sta. Cruz da Graciosa

email

geral@cm-graciosa.pt

telefone

295 730 040