

ANEXO I

Instrução de processos no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)

Legislação aplicável:

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE);
- Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro – Elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE.

Notas:

Os documentos que de seguida se enumeram são os exigíveis no âmbito da apreciação de processos do RJUE, conforme definido na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro. A cinzento estão mencionados os documentos que, sendo obrigatória a sua apresentação, não se revelam necessários para a consulta de entidades no âmbito do artigo 13.º-A do RJUE.

Embora elencados de forma sucinta, **alerta-se para a obrigatoriedade destes documentos contemplarem todo o conteúdo material discriminado na citada Portaria.**

Não estão contemplados neste anexo os elementos instrutórios referentes ao procedimento de comunicação prévia, uma vez que a comunicação prévia é sempre precedida da consulta às entidades externas a que haja lugar – conforme o n.º 2 do artigo 13.º-B do RJUE.

No saneamento e apreciação liminar, a realizar ao abrigo do artigo 11.º do RJUE, o Município deve acautelar que são apresentados os elementos que devem instruir o pedido apresentado no âmbito do RJUE, assim como **garantir que aqueles incluem o conteúdo necessário que permita a sua análise correta.** Por exemplo:

- 1º. Que os perfis do projeto de arquitetura abranjam todo o terreno e o arranque dos terrenos vizinhos, com indicação do nível do terreno existente e o proposto;
- 2º. Que a implantação da obra seja desenhada sobre o levantamento topográfico, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais.

Atualmente, sendo apenas possível solicitar ao interessado por uma única vez, o aperfeiçoamento do pedido/convite para corrigir ou completar o pedido, é ainda mais premente que a ação realizada pelo município aquando da apreciação liminar – nos termos do citado artigo 11.º do RJUE – aprecie todas as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido.

Para além dos elementos instrutórios identificados na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, é solicitado ao município que disponibilize um documento georreferenciado para a correta localização da pretensão em apreço no âmbito do processo que seja submetido via SIRJUE para apreciação nos termos do artigo 13.º-A do RJUE.

Esta ação visa acautelar erros na localização da pretensão e agilizar a tramitação da apreciação da proposta por parte de entidades externas ao município no âmbito do citado artigo 13.º-A do RJUE.

Assim, foram disponibilizados guias para criação de um PDF georreferenciado no Anexo V da presente comunicação. O PDF georreferenciado é um ficheiro com extensão “.pdf” com coordenadas e com atributos, criado a partir de um software SIG.

A. Condições de apresentação dos elementos instrutórios:

1. Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada:
 - a) As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF/A;
 - b) As peças desenhadas dos projetos de arquitetura são ainda entregues em formato DWFx, DXF, ou DWG, ou formatos abertos equivalentes;
 - c) A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, são entregues em formato ODS, XLS ou XLSX.
2. As peças escritas devem respeitar o formato A4;
3. Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados;
4. 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;
5. Todas as peças escritas e desenhadas dos projetos devem ser datadas e assinadas pelo autor do projeto;

6. Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda alterações ou demolições parciais e/ou afetar a via pública, devem ser utilizadas para a sua representação as seguintes cores convencionais:
 - a) A vermelha para os elementos a construir;
 - b) A amarela para os elementos a demolir;
 - c) A preta para os elementos a manter;
 - d) A azul para elementos a legalizar.
7. As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotagem, quer nos desenhos com as cores convencionais, quer nos desenhos com a proposta final.

B. Elementos instrutórios comuns:

1. Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial do prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística;
2. 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, **georreferenciada nas condições referidas no início do presente anexo em “Notas”**;
3. Plantas com extratos das plantas constituintes dos **planos territoriais aplicáveis**;
4. Levantamento topográfico, 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);
5. 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;
6. Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:
 - a) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;
 - b) Caracterização da operação urbanística que inclua:
 - i) Programa de utilização das edificações;
 - ii) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;

- iii) Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento e suas ligações às redes gerais;
 - iv) Estrutura viária adotada.
 - c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
 - d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção;
 - e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;
 - f) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente;
 - g) Quadro sinóptico que inclua obrigatoriamente:
 - i) 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;
 - ii) Área de implantação;
 - iii) Área de construção;
 - iv) Volumetria;
 - v) Número de pisos;
 - vi) Da altura da fachada;
 - vii) Da altura da edificação;
 - viii) Da área de impermeabilização;
 - ix) Do número de fogos;
 - x) Do número de lugares de estacionamento;
 - xi) Das áreas a afetar a cada um dos usos pretendidos;
 - xii) Das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva;
 - xiii) Infraestruturas viárias;
 - xiv) Equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.
 - h) Número e área de cada lote, área de construção, volumetria, número de pisos e fogos de cada lote, rede de infraestruturas e estrutura viária adotada, quando se trate de operações de loteamento.
7. **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.

C. Elementos específicos do Pedido de Informação Prévia (PIP), nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE

PIP de operação de loteamento:

1. 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 indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes;
2. Planta do cadastro atual, à escala de 1:1.000 ou superior (só no licenciamento ou comunicação prévia, na sequência de PIP);
3. Planta de transformação fundiária (só no licenciamento ou comunicação prévia, na sequência de PIP);
4. Perfis longitudinais e transversais do loteamento;
5. Planta síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior;
6. Planta das infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
7. Planta com indicação das áreas de cedência;
8. Fotomontagem que resulte de simulação virtual nos casos em que seja exigida discussão pública;
9. Estudo que ateste que a operação de loteamento se conforma com o Regulamento Geral do Ruído;
10. Plano de acessibilidades;
11. Perfis necessários à clarificação da modelação do terreno, inserção volumétrica do edificado no terreno a lotear, relação do edificado com o espaço público do loteamento e a articulação do mesmo com a envolvente;
12. Estimativa dos encargos urbanísticos;
13. Termo de responsabilidade do levantamento topográfico;
14. Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto.

PIP de obras de urbanização

1. 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 indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes;
2. Peças desenhadas, nomeadamente planta de síntese das obras de urbanização e perfis transversais e longitudinais, quando esta operação não seja enquadrada por operação de loteamento;

3. Estudo que ateste que as obras de urbanização se conformam com o disposto no Regulamento Geral do Ruído;
4. Plano de acessibilidades;
5. Estimativa dos encargos urbanísticos;
6. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e pelo coordenador do projeto.

PIP de obras de edificação

1. Quando a edificação esteja abrangida por operação de loteamento, indicação do respetivo procedimento administrativo;
2. Projeto de arquitetura, incluindo plantas à escala de 1:500 ou superior, com a volumetria, alinhamento, altura da fachada e implantação da edificação, dos muros de vedação e das construções anexas;
3. Planta das infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
4. Planta com a definição das áreas de cedência;
5. Fotografias do imóvel e edificações adjacentes quando existam;
6. Indicação da localização e dimensionamento das construções anexas, incluindo alçados a uma escala de 1:500 ou superior, para os efeitos previstos na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE;
7. Estimativa dos encargos urbanísticos;
8. Estudo que ateste que as obras de urbanização se conformam com o disposto no Regulamento Geral do Ruído;
9. Plano de acessibilidades;
10. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos, e pelo coordenador do projeto.

PIP de obras de demolição

1. Descrição sumária do estado de conservação do imóvel e da utilização futura do terreno;
2. Peças desenhadas demonstrativas das técnicas de demolição e das estruturas de contenção indicadas na memória descritiva e justificativa, quando aplicável;
3. Fotografias do imóvel;
4. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos.

PIP de outras operações urbanísticas

1. Planta à escala de 1:1.000 ou superior;
2. Peças desenhadas e escritas que permitam caracterizar a operação a realizar;
3. Projetos de especialidade, contendo cada projeto memória descritiva e justificativa, e as respetivas peças desenhadas;
4. Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído;
5. Plano de acessibilidades;
6. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos.

D. Elementos específicos do Licenciamento

Licenciamento de operação de loteamento

1. Documentos comprovativos da qualidade de titular, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do acesso à certidão predial permanente;
2. 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 indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes;
3. Planta de síntese do loteamento, à escala de 1:1.000 ou superior;
4. Planta com indicação das áreas de cedência;
5. Fotomontagem que resulte de simulação virtual nos casos em que seja exigida discussão pública;
6. 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;
7. Plano de acessibilidades;
8. Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído;
9. Ficha de elementos estatísticos;
10. 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 procedimento de informação prévia em causa;
11. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e pelo coordenador do projeto;
12. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos.

Licenciamento de obras de urbanização

1. Documentos comprovativos da qualidade de titular, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do acesso à certidão predial permanente;
2. 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 indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes;
3. Peças desenhadas que permitam caracterizar a operação a realizar, nomeadamente planta de síntese das obras de urbanização e perfis transversais e longitudinais, quando esta operação não seja enquadrada por operação de loteamento;
4. Projetos de especialidades contendo cada projeto memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, e as peças desenhadas;
5. Plano de acessibilidades;
6. Estudo que ateste que as obras de urbanização se conformam com o Regulamento Geral do Ruído;
7. Calendarização;
8. Estimativa do custo total da obra e custo por especialidades;
9. Declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável;
10. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos;
11. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos.

Licenciamento de obras de edificação

1. Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do acesso à certidão predial permanente;
2. Projeto de arquitetura, incluindo:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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 das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento;

3. Pormenores de 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**;
4. Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído:
 - a. Planta de cedências;
 - b. Planta de cadastro atual;
 - c. Planta e quadro de transformação fundiária.
5. Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica, quando exigível, nos termos da lei;
6. Plano de acessibilidades;
7. Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído;
8. Fotografias do imóvel;
9. Projetos de especialidades (facultativo);
10. Calendarização;
11. Estimativa do custo total da obra;
12. Estimativa dos encargos urbanísticos;
13. Ficha de elementos estatísticos;
14. Declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável;
15. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos;
16. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos.

Licenciamento de obras de demolição

1. Documentos comprovativos da qualidade de titular, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do acesso à certidão predial permanente;
2. Caso a operação seja abrangida por operação de loteamento, indicação do respetivo procedimento administrativo;
3. Descrição da utilização futura do terreno;
4. Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD);
5. Projetos de especialidades necessários à execução dos trabalhos, incluindo o projeto de estabilidade ou de contenção de construções adjacentes;
6. Calendarização da execução da obra;
7. Estimativa do custo total da obra;

8. Ficha de elementos estatísticos;
9. Número de alvará ou do certificado emitido pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção I.P. (IMPIC);
10. Termos de responsabilidade assinados pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra;
11. Declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável;
12. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos;
13. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos.

Licenciamento de trabalhos de remodelação de terrenos

1. Documentos comprovativos da qualidade de titular, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do acesso à certidão predial permanente;
2. Projetos de especialidades necessários à execução dos trabalhos;
3. Projeto de execução dos trabalhos;
4. Calendarização da execução da obra;
5. Estimativa do custo total da obra;
6. Ficha de elementos estatísticos;
7. Declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável;
8. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos;
9. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos.