

O que preciso?

Submissão eletrónica do pedido no balcão único, preenchendo o respetivo formulário com os elementos instrutórios.

Elementos Instrutórios para formalização do pedido:

01.Documentos de Identificação e Legitimidade

- Bilhete de Identidade, Cartão Contribuinte e Cartão Cidadão¹ (obrigatório)
- Certidão da Conservatória do Registo Nacional de Pessoas Coletivas ou Código de Acesso
- Certidão da Conservatória do Registo Predial ou Código de Acesso (obrigatório)
- Cópia certificada das Atas das Assembleias da administração conjunta (relativas às deliberações exigidas na Lei 91/95 correspondentes: à reconversão ao abrigo da Lei 91/95; à eleição da comissão de administração e à aprovação do projeto de loteamento)

02.Instrumentos de Gestão do Território

- Planta de Localização à escala 1:25000 e 1:1000 ou 1:2000 (obrigatório) (áreas de intervenção e área de enquadramento delimitadas)
- Extratos PDM (obrigatório) (Plantas de Ordenamento, Condicionantes e de Síntese do Loteamento, com delimitação das áreas de intervenção e de enquadramento)
- Cópia da notificação da Câmara Municipal com a aprovação da Informação Prévia em vigor, indicação do procedimento administrativo

06.Operação de Loteamento/Urbanização

- Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto de Loteamento *(obrigatório)
- Declaração da Associação Profissional do Autor do Projeto de Loteamento e Seguro de Responsabilidade Civil (obrigatório)
- Declaração de responsabilidade da Equipa Técnica autora dos projetos * (os técnicos que compõem a equipa técnica devem ser identificados por especialidade, tendo os mesmos que possuir habilitações exigidas por lei)
[Anexo 7](#)
- Termo de Responsabilidade do Coordenador dos Projetos de Loteamento *
- Declaração da Associação Profissional do Coordenador dos Projetos e Seguro de Responsabilidade Civil
- Memória Descritiva e Justificativa *(obrigatório) (contendo levantamento fotográfico da situação existente, a proposta de loteamento pretendida e a área abrangida, o enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes, a integração urbana e paisagística, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas se for o caso. Descrição da solução adotada para o funcionamento das redes de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, e da estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos. Perante a especificidade das AUGI, deverão ser indicadas e justificadas, sempre que seja o caso, as soluções adotadas que contrariem as disposições legais e regulamentares aplicáveis, quer em relação a questões específicas de loteamento, tais como as áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes, infraestruturas viárias e parâmetros urbanísticos, quer em relação às construções existentes, com indicação da proposta de manutenção ou reformulação, total ou parcial, bem como das soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados, contempladas em quadro de ónus/condicionantes à legalização - [Modelo I](#) adaptado ao PDM/2015)
- Quadro de Confrontações da AUGI *(obrigatório)
[Modelo V](#)
- Listagem dos Proprietários *(obrigatório)
- Quadro de Cadastro *(obrigatório) (Contendo a identificação de todos os prédios que integram a área de intervenção e suas áreas reportados à certidão registral,

com indicação dos lotes a constituir e respetivas áreas perante os mesmos prédios, bem como parcelas e respetivas áreas, que se destinem a integrar o domínio municipal, com a especificação da sua afetação a arruamentos, a espaços verdes ou equipamentos)

Modelo IV

- Pedido de aplicação do disposto no artigo 6º da Lei n.º 91/95
(Aplica-se caso não seja possível cumprir os parâmetros de cedência dentro do polígono AUGI)
- Fichas de caracterização individual dos lotes
[Modelo I](#)
- Planta de Implantação do Loteamento AUGI sobre modelação de terreno georreferenciada **(obrigatório)**
(planta simplificada, apenas com o perímetro da AUGI, dos lotes e das construções)
- Levantamento Topográfico Georreferenciado **(obrigatório)**
(planta à escala 1:1.000 ou superior, correspondendo a planta georreferenciada - PT-TM06/ETRS89 – European Terrestrial Reference System 1989, representando todo o polígono de intervenção e envolvente, com a caracterização da situação existente, demonstrando os elementos definidores da modelação do terreno, da volumetria, dos alinhamentos, das alturas e implantação do edificado e dos muros e, ainda, das redes de infraestruturas existentes)
- Projeto de loteamento ***(obrigatório)**
(contendo todos os elementos gráficos do projeto)
- Planta do Loteamento Ilegal
(tal como foi constituída pelo loteador ilegal)
- Planta da Realidade Atual da AUGI ***(obrigatório)**
(planta à escala 1:500 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com a dimensão adequada à avaliação da integração da operação urbanística na área em que se insere com indicação dos seguintes factos: as servidões administrativas e restrições de utilidade pública; as edificações existentes e apenas estas, pelo seu polígono, com indicação do número de pisos, número de fogos e atividades, das alturas e das cotas de soleira de cada uma destas edificações; identificação precisa das edificações existentes a demolir e a alterar, face à solução proposta para a reconversão, com recurso a meio gráfico que identifique cada situação, com propostas de caracterização das situações)
- Planta Síntese do Loteamento ***(obrigatório)**
(planta à escala 1:500 ou superior, com as seguintes indicações: de topografia – enquanto modelação proposta; das servidões administrativas e restrições de utilidade pública; da estrutura viária com a proposta de divisão dos prédios de origem em lotes e com indicação de pontos notáveis, nomeadamente raios de curvatura; das edificações existentes; da delimitação clara da área de intervenção; da identificação das propriedades que compõem a área de intervenção; da delimitação dos lotes; do polígono de base para a implantação dos edifícios nos lotes; das áreas construídas e a construir; das edificações a demolir a reformular ou e ampliar; das cotas de soleira propostas, da cotagem dos afastamentos aos limites dos lotes)
- Quadro de Caracterização do Loteamento e Parâmetros Urbanísticos ***(obrigatório)**
[Modelo II](#)
- Quadro Urbanimétrico ***(obrigatório)**
[Modelo III](#)
- Quadro Urbanimétrico Comparativo ***(obrigatório)**
[Modelo III adaptado](#)
- Perfis Transversais Tipo dos Arruamentos ***(obrigatório)**
- Lista de Factos Sujeitos a Registo/Quadro de Condicionantes à Legalização ***(obrigatório)**
(Lista dos factos sujeitos a registo predial que condicionam o direito de propriedade do titular. Quadro de condicionantes à legalização apresentam os condicionalismos legal e regulamentarmente exigidos para a legalização de edificações existentes nos lotes a constituir, cuja identificação é feita no título de reconversão urbanística da AUGI).
- Condições Técnico Regulamentares *****
(Vulgo Regulamento, contendo as características gerais das edificações existentes e previstas)
- Planta de Áreas a integrar o Domínio Municipal ***(obrigatório)**
(planta à escala 1:500 ou superior, com a indicação gráfica das áreas de cedências ao domínio municipal e quadro de valor das referidas áreas, devidamente georreferenciada nos pontos notáveis das parcelas a ceder)
- Plano de Acessibilidades - Peça Escrita ***(obrigatório)**

- Plano de Acessibilidades - Peça Desenhada ***(obrigatório)**
- Termo de Responsabilidade do Autor do Plano de Acessibilidades ***(obrigatório)**
- Declaração da Associação Profissional e Seguro de Responsabilidade Civil **(obrigatório)**
- Ficha de elementos estatísticos – INE **(obrigatório)**
- Pareceres das entidades externas
(quando consultadas pelo requerente, acompanhados do respetivo projeto e/ou documento comprovativo da aprovação do projeto por parte da administração central relativo à operação urbanística apresentada ao município)
- Planta Percursos Acessíveis *****
(detalhes métricos, técnicos e construtivos e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas)
- Simulação virtual tridimensional *****
(nos casos em que seja exigida discussão pública)
- Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído ***(obrigatório)**
- Termo de Responsabilidade de Conformidade ao Regulamento Geral do Ruído ***(obrigatório)**
- Declaração da Associação Profissional e Seguro de Responsabilidade Civil **(obrigatório)**

¹ A obrigatoriedade de apresentação do Bilhete de Identidade, Cartão Contribuinte ou Cartão Cidadão só se verifica quando o registo na plataforma do Balcão Único vier a ser efetuado, presencialmente, num balcão de atendimento.

Os requerimentos do Urbanismo encontram-se disponíveis para consulta em formato PDF no Balcão Único.

*****Documento assinado digitalmente

(obrigatório) Documentos de entrega obrigatória na instrução do processo

[Descarregar minutas em: Urbanismo » Minutas » Operações Urbanísticas em AUGI](#)

Formatos dos Ficheiros

- Peças Escritas - Formato PDF/A sempre que necessário a assinatura do requerente ou do técnico e formato PDF para os restantes documentos;
- Peças Desenhadas - Formato DWFx (permite assinatura digital qualificada dos documentos); Formato DWG para planta de implantação sobre levantamento topográfico georreferenciado, numa versão não superior à V2009 (conforme as normas para o ficheiro cartográfico constantes no RMEU) e para a planta do levantamento topográfico georreferenciado;

Requisitos dos Ficheiros

- Cada ficheiro não deve ocupar mais do que 10MB e a totalidade dos elementos de um requerimento não deve ter uma dimensão superior a 50 MB;
- Todos os ficheiros DWFx devem ser criados em formato/escala igual ao da impressão. A unidade utilizada deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais. Todos os desenhos devem ser realizados em tamanho real segundo a mesma unidade métrica (1 unidade=1metro);
- Quando um ficheiro DWFx se refere a uma especialidade, deverá conter todas as folhas relativas às peças desenhadas dessa especialidade;
- Todos os ficheiros criados a partir do CAD devem permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers;
- A assinatura digital dos documentos, quando exigida, deve ser qualificada sendo uma das admissíveis a do cartão do cidadão;
- A substituição de elementos deverá consistir na entrega de um novo ficheiro que deve conter todas as páginas do projeto ou processo

Os requerimentos do Urbanismo estão disponíveis para consulta em formato pdf no balcão único

Prazo

- 45 dias a contar da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do artigo 11.º, n.º3, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente e do artigo 24º da Lei n.º 91/95 de 02 de setembro, na redação vigente. Caso haja lugar a consultas externas, o referido prazo é suspenso por 20 dias;
- O despacho de deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento é válido por 1 ano caso se verifique a necessidade de implementação de novas regras de ordenamento, caso contrário, haverá o reconhecimento da validade daquela aprovação/ato administrativo, até eventual decisão em contrário

Custo

Sem prejuízo das taxas aplicáveis para a emissão do alvará de licença de loteamento, a apresentação do pedido está sujeita à taxa de apreciação no valor de € 194,04, de acordo com o artigo 46.º do Regulamento de Taxas do Município de Loures.

Procedimento

- Submissão à Câmara Municipal do pedido de licenciamento da operação de loteamento;
- Indicação do gestor de procedimento ao requerente, por notificação, caso o gestor seja diferente do que está pré-definido;
- Análise liminar do pedido, dos elementos instrutórios e promoção de consultas externas, caso haja lugar;
- Com a correta instrução do pedido é apreciada tecnicamente a pretensão;
- Pode, nesta fase, haver vistoria à AUGI, nos termos do artigo 22º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na redação vigente;
- Caso não haja lugar a correções submete-se o projeto de loteamento a consulta pública, nos termos do artigo 24º, nº7, da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na redação vigente;
- Terminado o período de consulta pública haverá lugar à reavaliação e eventual reformulação do projeto de loteamento;
- Decisão, pela Câmara Municipal, sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento;
- Após a aprovação do loteamento o requerente é notificado da decisão e, para efeitos de apresentação de comunicação prévia das obras de urbanização, indicados os projetos que devem instruir o procedimento.

Legislação

- [Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal](#): Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na redação atual
- [Regulamento Municipal para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal](#) - RMAUGI
- [Regime Jurídico da Urbanização e Edificação](#): Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual
- [Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização](#)
- [Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures](#)
- [Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril](#)
- [Acessibilidade a Espaços Públicos, Equipamentos coletivos e Edifícios Públicos e Habitacionais](#): Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, na redação atual
- [Código do Procedimento Administrativo](#): Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07 de Janeiro, na redação atual
- [Regulamento de Taxas do Município de Loures](#)
- [Edital nº 6/2023](#) - Publicitação da atualização dos valores das taxas previstas nos Capítulos III, IV, V e XII do Regulamento de Taxas do Município de Loures - Orçamento Municipal 2023

E demais legislação aplicável.