

N.º do Processo: _____

N.º de Registo: _____

Data: ____ / ____ / ____

O Funcionário

Despacho:

Data: ____ / ____ / ____

Elementos específicos dos pedidos de utilização e alteração de utilização (V, ANEXO I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)

No caso de ALTERAÇÃO À UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIO OU FRAÇÃO SEM OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRÉVIA ou de UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIO OU FRAÇÃO ISENTOS DE CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO (n.º29, V, ANEXO I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pedrógão Grande

REQUERENTE

Nome

Residente/ Sede em

Código Postal - Freguesia Concelho

NIF/NIPC BI/Cartão de Cidadão Validade até

Código da Certidão Comercial Permanente

Telefone Telemóvel Fax

E-mail

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

Na qualidade de Proprietário(a) Outro(a)

REPRESENTANTE

Nome

NIF/NIPC BI/Cartão de Cidadão Validade até

Na qualidade de Procurador(a) Outro(a)

COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

ALTERAÇÃO À UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS SEM OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRÉVIA (artigo 62.º-B do RJUE).

Com referência ao processo n.º ____ / _____, ao qual foi atribuída a autorização de utilização/ licença de utilização/ outro título de utilização: _____, n.º ____ / _____, ou, certidão de prédio com existência anterior a 7 de agosto de 1951 (prédios dentro da sede de concelho, conforme regulamento geral das edificações urbanas)/ certidão de prédio com existência anterior a 29 de abril de 1985 (prédios fora da sede de concelho, conforme Título VII, Capítulo I, artigo 1.º, n.º1, do Código de Regulamentos e Posturas Municipais – 1985), emitida a ____ / ____ / _____, vem efetuar a comunicação prévia com prazo de Alteração à utilização de edifício ou fração sem operação urbanística prévia: _____.

UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS ISENTOS DE CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO (artigo 62.º-C do RJUE).

Com referência ao processo n.º ____ / _____, no seguimento da comunicação de início de obras isentas de controlo prévio, realizada a ____ / ____ / _____, vem efetuar a comunicação prévia com prazo de utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico: _____.

Entrega para o efeito os elementos a seguir assinalados com , previstos no I, ANEXO I, da Portaria n.º 71-A/2024 - *Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio* e, n.º29, V, ANEXO I, da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, No caso de alteração à utilização de edifício ou fração sem operação urbanística prévia ou de utilização de edifício ou fração isentos de controlo prévio urbanístico, de entre outros elementos solicitados em legislação especial, conforme previsto no artigo 2.º, n.º4 da mesma portaria:

Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio

1 — Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissivo, a respetiva certidão negativa do registo predial.

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, 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.

3 — Plantas com extratos das plantas 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:

a) Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável;

b) Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.

4 — 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).

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 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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 gerais, 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;

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

d) 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;

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 da área de intervenção, incluindo obrigatoriamente a forma como a operação urbanística se articula:

- i) Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;
- ii) Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica 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;

g) 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;

h) Quando se trate de operações de loteamento:

- 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 estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.

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.

8 — Do requerimento ou comunicação dirigidos ao presidente da câmara municipal deve constar, pelo menos, a seguinte informação:

- a) O(s) tipo(s) de operação(ões) urbanística(s), nos termos do RJUE e dos regulamentos municipais;
- b) A localização da obra (rua, número de polícia e freguesia);
- c) Se se trata de licenciamento ou comunicação prévia;
- d) O nome e morada do requerente, do representante ou do titular;
- e) Qualidade de titular de qualquer direito que confere a faculdade de realizar a operação urbanística;
- f) O procedimento de loteamento ou informação prévia, quando aplicável;
- g) Os planos territoriais aplicáveis e, quando exista, unidade de execução;
- h) Se utiliza a faculdade de junção de pareceres necessários à apreciação do pedido;
- i) As entidades que, nos termos da lei, devem emitir parecer, autorização ou aprovação, se o interessado assim o entender.

