Anexo V – Portaria 320/2026 de 31/07

**II — Elementos comuns aos procedimentos de licença, comunicação prévia e pedido de informação prévia requerido nos termos do n.º 2 do artigo 14.º (não aplicável às comunicações prévias com e sem prazo para a utilização ou alteração de uso de edifícios ou frações)**

5 — Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística ou, quando omisso, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial da qual constem os correspondentes artigos matriciais;
6 — Delimitação da área objeto da operação urbanística 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;
7 — Levantamento topográfico georreferenciado, acompanhado por termo de responsabilidade,
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, construções nela erigidas, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
8 — Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção, as áreas permeáveis e impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
9 — Memória descritiva e justificativa do projeto ordenador, que justifique as opções adotadas
e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, a qual deve conter, em função das características da operação urbanística:
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, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
ii) Áreas destinadas a:
ii.a) Espaços verdes e de utilização coletiva;
ii.b) Infraestruturas, incluindo estacionamento;
ii.c)Equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;
c) Quando estejam previstas as áreas referidas na subalínea ii) da alínea b) do presente número,
a memória descritiva deve discriminar obrigatoriamente:
i) Os critérios seguidos no dimensionamento das áreas;
ii) A demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento;
iii) Quando for o caso, os fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na subalínea ii) da alínea b) do presente número, nos termos dos planos territoriais aplicáveis;
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.
d) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:


Largo do Município
6430-197 Mêda
+351 279 880 040
www.cm-meda.pt

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.
e) 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;
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;
f) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE, bem como a expressa indicação das normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram observadas, fundamentando as razões da sua não observância, e evidenciando as respetivas medidas de mitigação, quando for o caso;
g) 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 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 trate 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;
h) Quadro sinóptico que indique 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, 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 permeável, da área de impermeabilização, do número de fogos, com especificação dos destinados a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, 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;
i) 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;
10 — Pareceres, autorizações ou aprovações que não respeitem a aspetos relacionados com a localização;
11 — Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
12 — Termo de responsabilidade do coordenador de projeto quanto à garantia de compatibilidade entre os diversos projetos;
13 — Declaração de habilitação profissional que permita a verificação das competências profissionais detidas pelos técnicos autores dos projetos e técnico coordenador, nos termos previstos nos n.os 3 e 4 do artigo 10.º do RJUE e da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, em caso de impossibilidade técnica de emissão do código por associação pública de natureza profissional;
14 — Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos autores dos projetos e do técnico coordenador, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho;
15 — Registo fotográfico da situação existente, abrangendo o imóvel e as edificações adjacentes, quando estas existam;
16 — Sempre que a operação urbanística tenha sido antecedida de uma informação prévia favorável, deve ser identificado o respetivo procedimento;
17 — Aplicando-se o ponto anterior, deve o termo de responsabilidade dos autores e coordenador dos projetos declarar que a operação respeita os termos e condições constantes daquela informação.


Largo do Município
6430-197 Mêda
+351 279 880 040
www.cm-meda.pt