

## **Regulamento n.º -----/ 2016**

### **Regulamento dos termos e condições de elaboração das plantas cadastrais de planos de pormenor (PP) e do quadro com a identificação dos prédios abrangidos, bem como das plantas cadastrais das unidades de execução (UE)**

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio estabelece na alínea c) do n.º 2 do artigo 107.º que os planos de pormenor são acompanhados por peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;

Tais peças, de acordo com as alíneas a), b) e c) do n.º 3 do mesmo preceito legal, consistem, designadamente, em planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente, quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações e em planta da operação de transformação fundiária com identificação dos novos prédios e dos bens do domínio público.

Por outro lado, o RJIGT determina que os planos territoriais garantam a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, a concretizar nas unidades de execução, devendo prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação.

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.

As unidades de execução devem assim ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, tal como os planos territoriais, garantir a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, sendo executadas num dos sistemas de execução previstos no plano territorial ou fora de um sistema de execução nas condições em que a lei o admite.

Tais desideratos só podem ser alcançados se a informação que caracteriza os prédios na área de intervenção de um plano de pormenor ou integrados em unidade de execução tiver o rigor e características técnicas adequadas aos fins em vista, assim garantindo a indispensável

coerência entre a informação oficial relativa aos prédios, existente nos sistemas de informação dos serviços de cadastro e do registo predial e a informação a produzir no quadro da solução urbanística proposta pelo plano, que uma vez aprovado e em vigor será posteriormente inserida e inscrita naqueles sistemas.

O presente regulamento, além do enquadramento anteriormente referido, insere-se no âmbito das atribuições da Direção-Geral do Território, entidade a quem cabe dinamizar, acompanhar, orientar e apoiar tecnicamente as práticas de gestão territorial, designadamente no âmbito local, promovendo a concertação dos procedimentos e dos critérios técnicos aplicáveis e a divulgação da boas práticas, bem como elaborar normas técnicas nacionais de ordenamento do território e de urbanismo.

O principal objetivo a alcançar com o presente regulamento é a normalização e uniformização de procedimentos na apresentação rigorosa e transparente da informação relativa à estrutura fundiária existente e futura que deve constar das plantas cadastrais dos planos de pormenor e do quadro com a identificação dos prédios abrangidos, bem como das plantas cadastrais das unidades de execução, assim contribuindo para facilitar a participação pública, incluindo os proprietários diretamente afetados pelas operações de transformação fundiária previstas, e igualmente gerir expectativas e dinamizar a procura de soluções, a criação de consensos e a execução dos planos de pormenor e das unidades de execução.

Procura-se, do mesmo modo, promover a melhoria da eficiência e eficácia administrativas e, simultaneamente, o incremento da confiança no planeamento e nos negócios jurídicos que dele resultem, ao garantir-se uma maior integridade e fiabilidade entre a informação oficial sobre os prédios existente nos sistemas de informação dos serviços de cadastro e do registo predial e a que vier a ser produzida no quadro do planeamento urbanístico a integrar posteriormente nesses mesmos sistemas.

Atento o carácter regulamentar das disposições insertas no presente normativo, as quais assumem natureza de regulamento administrativo, foi dado cumprimento ao disposto nos artigos 98.º e 100.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro.

Assim, ao abrigo das alíneas h) e m) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Regulamentar n.º 30/2012, de 13 de março:

1. Aprovo as termos e condições para a elaboração das plantas cadastrais dos planos de pormenor e do quadro com a identificação dos prédios abrangidos a que se referem as alíneas a), b) e c) do n.º 3 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, bem como das plantas cadastrais das unidades de execução a que se refere o n.º 1 do artigo 148.º do mesmo diploma legal, que constituem os anexos I, II e III, respetivamente, publicados em anexo ao presente regulamento e que dele fazem parte integrante.
2. Os anexos são publicitados na página da Internet da Direção-Geral do Território.
3. As disposições constantes do presente regulamento não se aplicam aos procedimentos de elaboração e revisão de planos de pormenor que tenham iniciado o período de consulta pública à data da sua entrada em vigor.
4. O presente regulamento entra em vigor no dia 1 do mês seguinte ao da sua publicação.

O Diretor-Geral do Território, em ... de ..... de 2016.

Rui Amaro Alves

## Anexo I

### **TERMOS E CONDIÇÕES PARA ELABORAÇÃO DA PLANTA CADASTRAL A QUE SE REFEREM AS ALÍNEAS A) E C) DO N.º 3 DO ARTIGO 107.º E O N.º 1 DO ARTIGO 148.º DO DECRETO-LEI N.º 80/2015, DE 14 DE MAIO**

A planta cadastral e a planta da operação de transformação fundiária previstas em plano de pormenor e a planta cadastral em área abrangida por unidades de execução, a que se referem as alíneas a) e c) do n.º 3 do artigo 107.º e o n.º 1 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, são elaboradas nos termos e condições seguintes:

1. A planta cadastral a que alude a alínea a) do nº 3 do artigo 107º e o nº 1 do artigo 148º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, pode ser obtida de diferentes modos consoante a área de intervenção do PP e UE se situe em concelhos em regime de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR), em regime de execução do cadastro predial elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho, ou do Decreto-Lei nº 224/2007, de 31 de Maio, ou em concelhos em que não exista cadastro geométrico da propriedade rústica nem cadastro predial.

A- Área em regime de cadastro geométrico da propriedade rústica

- i) Quando a área de intervenção do PP ou UE se situar em concelho em regime de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR), a planta cadastral obtém-se das secções cadastrais existentes, sendo os dados de todos os prédios rústicos, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, atualizados pela DGT nos termos do n.º 2 do artigo 7º do Decreto-Lei nº 172/95, de 18 de julho;
- ii) Os prédios urbanos e omissos na matriz cadastral, total ou parcialmente abrangidos, devem ser caracterizados de acordo com o Regulamento do Cadastro Predial aprovado pelo Decreto-Lei nº 172/95, de 18 de julho, por entidades autorizadas a exercer atividades de execução do cadastro predial.

B- Área onde decorreram trabalhos de execução de cadastro predial

Quando a área de intervenção do PP ou UE se situar em concelhos ou freguesias onde foi realizada uma operação de execução de cadastro predial nos termos do Decreto-Lei. n.º 172/95, de 18 de julho, ou do Decreto-Lei nº 224/2007, de 31 de maio, ainda que não tenha entrado em regime de cadastro predial, a planta cadastral obtém-se da

carta cadastral existente, devendo os dados do conjunto dos prédios, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, ser atualizados por entidades autorizadas a exercer atividades de execução do cadastro predial.

C- Área sem cadastro geométrico ou predial

Quando a área de intervenção do PP ou UE se situar em concelhos ou freguesias sem CGPR e em que não tenha sido realizada uma operação de execução de cadastro predial nos termos do Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho, ou do Decreto-Lei nº 224/2007, de 31 de maio, e não existam plantas ou fichas cadastrais, devem os interessados na elaboração do PP ou UE promover a caracterização dos prédios abrangidos recorrendo para o efeito a entidades autorizadas a exercer atividades de execução do cadastro predial.

2. À planta cadastral, à planta de transformação fundiária de plano de pormenor intermunicipal e à planta cadastral em área abrangida por unidade de execução intermunicipal aplicam-se as disposições constantes do número anterior, consoante os prédios abrangidos se localizem em A, B ou C.
3. A informação cadastral detida pela DGT é fornecida em condições técnicas e financeiras a estabelecer, caso a caso, em função das diferentes condições em que se encontra e dos diferentes graus de precisão e de atualização que apresenta.
4. A DGT procede obrigatoriamente ao controlo de qualidade, sendo os inerentes custos suportados pelo promotor ou produtor do plano.

Tabela indicativa das várias situações possíveis de enquadrar no âmbito da alínea a) do n.º 3 do artigo 107.º do DL 80/2015

Área de intervenção do Plano de Pormenor (PP) ou da Unidade de Execução (UE)		Caraterização dos prédios na planta cadastral	
Localização	Informação cadastral	Ações a desenvolver	Competência
<b>A</b> Em concelhos em regime de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR).	Secções cadastrais existentes.  *	Atualização dos dados de todos os prédios rústicos, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do DL n.º 172/95.	DGT
	Não existente (Prédios urbanos e omissos na matriz cadastral).	Caraterização dos prédios urbanos e omissos, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, de acordo com o Regulamento do Cadastro Predial aprovado pelo DL n.º 172/95.	Entidades autorizadas a exercer atividades de execução do cadastro predial.  **
<b>B</b> Em concelhos ou freguesias onde foi realizada uma operação de execução de cadastro predial nos termos do DL n.º 172/95 ou do DL n.º 224/2007, ainda que não tenha entrado em vigor.	Carta cadastral existente.  *	Atualização dos dados do conjunto dos prédios, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, nos termos do DL n.º 172/95 ou do DL n.º 224/2007.	
<b>C</b> Em concelhos ou freguesias sem CGPR e sem cadastro predial nos termos do DL n.º 172/95 ou do DL n.º 224/2007.	Não existente.	Devem os interessados na elaboração do PP ou UE promover a caraterização dos prédios abrangidos, nos termos do DL n.º 172/95 ou do DL n.º 224/2007.	

\* A informação cadastral detida pela DGT é fornecida em condições técnicas e financeiras a estabelecer, caso a caso.

\*\* A DGT procede obrigatoriamente ao controlo de qualidade, sendo os custos suportados pelo promotor ou produtor do plano.

#### 5. Caracterização e identificação dos prédios:

Em qualquer das situações A, B e C, a planta cadastral é constituída pela representação cartográfica de todos os prédios, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, caracterizados e identificados de acordo com o seguinte:

- i) A caracterização é dada pela localização geográfica e configuração geométrica do prédio, da qual se extrai a área;
- i) A identificação dos prédios é feita através de um identificador único para cada prédio do PP ou UE, constituído por um número inteiro sequencial de 1 a n;
- ii) A localização geográfica é dada pela localização do prédio resultante do posicionamento das suas extremas nos sistemas de referência e de coordenadas retangulares oficiais;
- iii) A configuração geométrica do prédio é a resultante da representação das suas extremas unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processos diretos de medição ou de observação da superfície terrestre.

#### 6. Demarcação de prédios:

- i) A demarcação é a operação material de colocar marcos ou marcas que constituam sinais exteriores permanentes e visíveis que assinalem pontos da linha divisória entre dois prédios contíguos;
- ii) A demarcação obedece às instruções técnicas de demarcação aprovadas pela Direção-Geral do Território;
- iii) A demarcação dos prédios nos termos das instruções técnicas em vigor constitui um meio de publicitar a configuração dos prédios;
- iv) A demarcação dos prédios é obrigatória antes da fase de aprovação dos novos prédios ou lotes a constar da planta de transformação fundiária.

#### 7. Especificações técnicas:

As especificações técnicas para a elaboração da planta cadastral referida na alínea a) do n.º 3 do artigo 107º e no n.º 1 do artigo 148º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, e para a planta da operação de transformação fundiária referida na alínea c) do n.º 3 do artigo 107º do mesmo diploma, são apresentadas no Anexo III.

## Anexo II

### **QUADRO PARA A IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS A QUE SE REFERE A ALÍNEA B) DO N.º 3 DO ARTIGO 107.º DO DECRETO-LEI N.º 80/2015, DE 14 DE MAIO**

A identificação dos prédios a que se refere a alínea b) do nº 3 do artigo 107º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, integra a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial e áreas, e consta do quadro 1.

1. Para cada prédio identificado na planta cadastral através do respetivo identificador, é registada:
  - a) A informação referente ao proprietário(s)/titular(es) cadastral(ais);
  - b) A identificação matricial;
  - c) A identificação cadastral;
  - d) A descrição no registo predial;
  - e) A área do prédio.
2. Para efeitos do número anterior, entende-se por:
  - i) Dados do proprietário/titular cadastral: Nome e NIF;
  - ii) Dados da identificação matricial: Freguesia (DICOFRE), N.º do(s) artigo(s) da matriz predial;
  - iii) Dados da identificação cadastral: Freguesia (DICOFRE), N.º de prédio e designação/código da Secção/Folha/Carta cadastral;
  - iv) Dados do registo predial: Freguesia (DICOFRE), N.º da descrição predial, Natureza, Regime de propriedade horizontal, Identificação/Designação da fração e Regime de propriedade;
  - v) Dados sobre a área do prédio em m<sup>2</sup>.
3. No caso de todos os prédios estarem caracterizados como cadastro predial no âmbito do Decreto-Lei nº 172/95 ou do Decreto-Lei nº 224/2007, a área do prédio corresponde à área obtida no respetivo levantamento cadastral.
4. No caso de todos os prédios estarem em regime de CGPR, a área do prédio corresponderá à área constante da matriz predial.
5. No caso de parte dos prédios estarem em regime de CGPR e outra parte estarem caracterizados como cadastro predial no âmbito do DL nº 172/95 ou do DL nº 224/2007,



ou sem qualquer cadastro, a área do prédio corresponde à área constante da matriz predial corrigida, ou à área obtida no levantamento cadastral.

6. Este modelo de quadro é utilizado na identificação de todos os prédios das unidades de execução (UE) a que se refere o nº 1 do artigo 148º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

Quadro 1 - Quadro previsto na alínea b) do nº 3 do artigo 107º do Decreto-Lei n.º 80/2015.

Identificação dos prédios e área		Identificador de prédio <sup>1</sup> na planta cadastral					
		1	2	3	...	...	n
<b>Proprietário (s) / Titular (es) Cadastral (ais)</b>	Nome						
	NIF						
<b>Identificação Matricial</b>	Freguesia						
	Artigo (s) da matriz predial (indicar se R ou U)						
<b>Identificação Cadastral</b>	Freguesia						
	N.º de prédio e Secção/Folha/Carta cadastral						
<b>Registo Predial</b>	Freguesia						
	N.º da descrição predial						
	Natureza (R/U/M)						
	Regime de propriedade horizontal (s/n)						
	Fração (Identificação)						
	Regime de compropriedade (s/n)						
<b>Área do prédio (m2)</b>	DL nº 172/95 / DL nº 224/2007 <sup>2</sup>						
	CGPR <sup>3</sup>						
	CGPR / Não CGPR <sup>4</sup>						

<sup>1</sup> Identificador único do prédio, correspondendo a um número inteiro sequencial de 1 a n, no plano de pormenor.

<sup>2</sup> No caso de todos os prédios estarem caracterizados como cadastro predial no âmbito do DL nº 172/95 ou do DL nº 224/2007, a área do prédio corresponde à área obtida no levantamento cadastral.

<sup>3</sup> No caso de todos os prédios estarem em regime de CGPR, a área do prédio corresponde à área constante da matriz predial.

<sup>4</sup> No caso de parte dos prédios estarem em regime de CGPR e outra parte dos prédios caracterizados como cadastro predial no âmbito do DL nº 172/95 ou do DL nº 224/2007, ou sem qualquer cadastro, a área do prédio corresponde à área constante da matriz predial corrigida, ou à área obtida no levantamento cadastral.

**ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS PARA A PLANTA CADASTRAL REFERIDA NA ALÍNEA A) DO N.º 3 DO ARTIGO 107º E NO N.º 1 DO ARTIGO 148º DO DECRETO-LEI Nº 80/2015, DE 14 DE MAIO, E PARA A PLANTA DA OPERAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA REFERIDA NA ALÍNEA C) DO N.º 3 DO ARTIGO 107º DO MESMO DIPLOMA.**

## 1. Conceitos e termos

- a) **Erro Médio Quadrático** – Quantidade estatística que mede a qualidade das coordenadas dos pontos cadastrais e que, aplicada às presentes especificações é determinada, para o caso planimétrico, pela fórmula:

$$EMQ_{MP} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (M_{iT} - M_{iC})^2 + (P_{iT} - P_{iC})^2}{n-1}}$$

em que:

$n$  – número de pontos da amostra;

$M_{iT}$ ,  $P_{iT}$  – coordenadas planimétricas obtidas por observação de grande precisão, para o ponto cadastral  $i$ ;

$M_{iC}$ ,  $P_{iC}$  – coordenadas planimétricas do mesmo ponto cadastral.

- b) **Estrema** – Linha imaginária delimitadora do prédio, a qual pode estar materializada no terreno;
- c) **Identificador do prédio** - Número sequencial que identifica o prédio. No caso de prédios inseridos em CGPR ou caracterizados no âmbito do Decreto-Lei n.º 172/95 ou do Decreto-Lei n.º 224/2007, este identificador deverá corresponder à identificação DGT;
- d) **Marco ou marca de propriedade** - Sinal exterior permanente e visível que assinale ponto da linha divisória entre dois prédios contíguos.

## 2. Conteúdo da planta cadastral e da planta de operação de transformação fundiária

2.1O conteúdo da planta cadastral referida na alínea a) do n.º 3 do artigo 107º e no n.º1 do artigo 148º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, são os prédios representados

pelas extremas e pontos de estrema que definem cada prédio, marcos e marcas de propriedade, o identificador de cada prédio e a toponímia dos lugares.

2.2 O conteúdo da planta da operação de transformação fundiária referida na alínea c) do n.º 3 do artigo 107º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, são os novos prédios ou lotes do PP e incluem também os bens do domínio público representados pelos seus limites e identificados por um identificador unívoco.

### **3. Sistemas de referência**

3.1 As plantas cadastrais e a planta da operação de transformação fundiária são elaboradas nos sistemas de georreferência nacionais oficiais, para o Continente e Regiões Autónomas, constantes do sítio da DGT na internet.

3.2 Todos os projetos elaborados no âmbito da execução das peças escritas dos planos de pormenor previstas na alínea c) do n.º 2 do artigo 107º têm de estar apoiados na Rede Geodésica do País.

### **4. Qualidade da informação**

A informação cadastral deve satisfazer os parâmetros de qualidade que visem garantir a sua integração num sistema de informação, não podendo os dados cadastrais apresentar deficiências em termos de completude, consistência lógica e exatidão/rigor posicional.

#### **4.1 Completude**

Os dados cadastrais devem corresponder aos objetos e elementos cadastrais existentes no terreno, não podendo ser representados em excesso ou omitidos.

#### **4.2 Consistência lógica**

4.2.1 Os pontos coordenados e os polígonos representativos dos prédios e das áreas do domínio público, não podem apresentar sobreposições.

- 4.2.2 Não podem existir lacunas entre pontos coordenados do mesmo elemento cadastral que distem menos do que o erro médio quadrático admitido, pois serão considerados como sendo um só ponto.
- 4.2.3 Não podem existir lacunas entre os polígonos representativos dos prédios ou das áreas de domínio público.
- 4.2.4 O identificador de prédio não pode ter repetições ou omissões.
- 4.2.5 Deve ser garantida a correspondência unívoca entre os prédios caracterizados nas plantas cadastrais e os respectivos quadros de identificação dos prédios.

### **4.3 Exatidão/rigor posicional**

- 4.3.1 As coordenadas dos pontos cadastrais são calculadas e registadas em metros, com aproximação ao centímetro.
- 4.3.2 As coordenadas planimétricas dos pontos cadastrais (pontos de estrema e marcos de propriedade) têm que apresentar um EMQ inferior ou igual a 40 (quarenta) centímetros.
- 4.3.3 Nenhuma amostra representativa das coordenadas dos pontos cadastrais quando comparada com as coordenadas desses mesmos pontos obtidas por observações de grande precisão, pode apresentar desvios planimétricos superiores a 60 (sessenta) centímetros em 90% (noventa por cento) desses pontos.

### **4.4 Estrutura dos dados/informação**

As plantas cadastrais e a planta da operação de transformação fundiária são elaboradas em suporte digital, em formato vetorial, de acordo com a estrutura geométrica dos dados, dando origem a ficheiros de pontos e a ficheiros de áreas, de acordo com a seguinte estrutura:

- a) Ficheiro de áreas, correspondente à configuração geométrica de todos os prédios e das áreas de domínio público, total ou parcialmente abrangidos pelo PP ou UE, com a caracterização gráfica de "Poligonal Fechada", representado por um "POLÍGONO";
- b) Ficheiro de pontos, correspondente à representação geométrica de todos os marcos de propriedade, de todas as marcas de propriedade materializados no terreno e da

toponímia dos lugares abrangidos pelo PP ou UE com a caracterização gráfica de "Ponto", representado por um "PONTO";

- c) Aos ficheiros referidos nas alíneas a) e b) deverão estar estruturados de acordo com a tabela seguinte:

Geometria	Designação da tabela	Designação dos campos da tabela	Descrição
Pontos	PLANTA_CAD_PONTOS	M_PROP	Marco de propriedade
		MARCA	Marca de propriedade
		TOPONÍMIA	Toponímia dos lugares
Área	PLANTA_CAD_AREAS	N_PRED	Identificador do prédio
		N_ADP	Identificador das áreas de domínio público

- d) Na estruturação da informação deverão ser adotados os procedimentos técnicos que garantam a conformidade e consistência da informação, nomeadamente:

- d.1) Os objetos, Prédio e Áreas do Domínio Público, são representados por linhas poligonais fechadas, sendo os elementos gráficos estruturados por geometria com os devidos atributos;
- d.2) No ficheiro de áreas terá de ser garantida a completa sobreposição geoespacial dos polígonos adjacentes não sendo admitidas quaisquer lacunas ou sobreposições.

#### 4.5- Formato dos dados

O formato dos dados cadastrais tem de ser o mais aberto possível, de modo a possibilitar a sua transferência e integração na maioria dos sistemas de gestão de dados georreferenciados atualmente existentes no mercado, de preferência *shapefile*.