

Instruções para preenchimento da “Ficha Técnica”

1. A ficha técnica deve ser assinada em simultâneo pelo técnico projectista e pelo requerente .
2. A coluna “versão” deve ser preenchida por número arábico.
3. Designação do Softcopy: o impresso produz automaticamente em conformidade com os dados do n.º do processo e a versão.
4. Caso o projecto seja do desenvolvimento faseado, para além da entrega faseada da ficha técnica, deve ainda entregar a ficha técnica com conteúdo da fase global.
5. Caso o projecto forneça o ILUS e o ILOS, devem os mesmos ser indicados na MDJ da obra e não indicados na ficha técnica.
6. Os dados indicados nos pontos 19 a 27 devem ser coincidentes com os dados da folha de cálculo das áreas de todos os pisos e da MDFA apresentadas.
7. Para verificar as áreas diversas finalidades previstas no contrato de concessão do terreno, deve indicar concretamente no ponto 27 (observações) a área do piso de refúgio do edifício eventualmente existente, a área do clube e a área verde coberta, bem como o esclarecimento complementar sobre as áreas referidas nos pontos 19 a 21.
8. No caso de ser obra de ampliação, deve preencher no ponto 21 a Área Bruta de Construção do edifício após a sua ampliação no ponto 27 (observações).
9. No preenchimento do conteúdo de todos os pontos da ficha técnica, deve ter atenção aos seguintes :

Ponto 2 – Qualidade :

deve ser preenchida conforme a relação entre o dono da obra e o terreno e conforme o requerimento.

Proprietário – terreno da propriedade perfeita

Concessionária do terreno – arrendamento, aforamento, concessão gratuita ou ocupação temporária

Procurador – deve juntar a respectiva procuração

Ponto 7 – Local da obra :

deve ser preenchido conforme o respectivo conteúdo do requerimento e conforme a planta cadastral ou a informação da Conservatória do Registo Predial.

Ponto 8 – Situação jurídica do terreno :

deve ser preenchida conforme o respectivo conteúdo do documento comprovativo da titularidade. Caso a constituição do terreno apresente várias situações, pode preencher várias alíneas.

Ponto 12 – Caracterização do edifício :

caso o projecto apresente mais de um bloco com altura diferente, as caracterizações dos blocos devem ser respectivamente preenchidas.

Ponto 12 alínea (b) – Altura do edifício :

Isto é a diferença do valor entre o ponto 11 alínea (d) e o ponto 11 alínea (c).

Ponto 12 alínea (c) – Ponto mais baixo do edifício :

Cota de soleira da entrada mais baixa do edifício ou cota altimétrica do passeio ou arruamento adjacente, medida pelo ponto médio da entrada, desde que aquela não seja 0,15 metros mais alta do que esta.

Ponto 12 alínea (d) – Ponto mais alto do edifício :

Cota altimétrica da estrutura da laje de cobertura, se a cobertura for plana.

Cota altimétrica máxima da estrutura da laje de esteira do último piso utilizável, se a cobertura for inclinada.

Ponto 12 alínea (e) – N.º de pisos acima do R/C, inclusive :

no cálculo do n.º de pisos, deve incluir a sobreloja, o piso vazado e piso de refúgio, mas não inclui o kok-chai, o piso de transição estrutural, o mezzanino e a cobertura.

Ponto 13 – Área total do terreno :

deve ser preenchida conforme a planta cadastral, não incluindo a área do terreno a integrar no domínio público da RAEM, prevista na planta oficial de alinhamento, incluindo no entanto a área da servidão pública e a área do terreno de concessão a requerer ao Governo da RAEM conforme a planta oficial de alinhamento.

Ponto 14 – Área de implantação :

é a área de projecção vertical total na periferia do R/C, não inclui a área do pátio ou a área da arcada pertencente à servidão pública.

Ponto 15 – Área coberta :

é a área de projecção vertical total dentro do limite do terreno e da periferia do edifício, mas não inclui a área da ocupação vertical.

Ponto 16 – Índice :

$IUS = \frac{\text{Área Bruta de Construção (ponto 24)}}{\text{Área Total do Terreno (ponto 13)}}$

(mas quando calcule o IUS, deve deduzir a área de construção da cave do parque de estacionamento da Área Bruta de Construção acima referida)

$IOS = \frac{\text{Área Coberta (ponto 14)}}{\text{Área Total do Terreno (ponto 13)}}$.

Ponto 17 – categorias por finalidade de utilização:

devem ser feitas em conformidade com o estipulado no ponto 4.2 da circular n.º 01/DSSOPT/2009.

Ponto 18 – Finalidade (hotel) :

deve ser preenchida a categoria do hotel.

Ponto 20 – Área comum :

A área da escada para o uso exclusivo da cave do parque de estacionamento deve incluir na área comum do parque de estacionamento.

A escada e o vestíbulo do elevador do parque de estacionamento que dão principalmente acesso à habitação ou ao escritório, cujas áreas devem incluir na área comum da habitação ou do escritório. A escada e o vestíbulo do elevador que podem dar acesso à habitação ou ao escritório, mas se destinam principalmente ao uso do parque de estacionamento, cujas áreas devem incluir na área comum do parque de estacionamento ;

As instalações comuns tais como a casa de contadores de água, o depósito de água, a casa de contadores de electricidade, o posto de transformação, etc. devem ser repartilhadas de acordo com a área bruta de utilização das suas finalidades ;

A área do piso de refúgio do edifício habitacional e a área coberta delimitada pela projecção vertical do piso vazado devem incluir na área comum da habitação ;

Caso a faixa de rodagem se destina ao uso comum do parque de estacionamento das naturezas diversas, pode a mesma ser repartida de acordo com a área bruta de utilização.

Ponto 22 – ABU (%) :

deve ser respectivamente preenchida a ABU (%) das finalidades diversas, isto é
$$ABU (\%) = \frac{\text{Área Bruta de Utilização (ponto 19)}}{\text{Área Bruta de Construção (ponto 21)}} \times 100\%$$

Ponto 24 – alínea (d) – N.º Total de Fracções :

No cálculo do n.º total de fracções, deve incluir o número de todos os lugares de estacionamento para automóveis e motociclos para efeitos de registo da propriedade horizontal.

Ponto 26 – N.º de lugares de estacionamento:

deve ser preenchido o número dos diversos lugares de estacionamento de acordo com o tipo de lugares de estacionamento.

Ponto 27 – Especialidade :

deve ser preenchido engenheiro ou arquitecto conforme a especialidade do técnico.