

## Apresentação de Comunicação Prévia de Operação de Loteamento

### - CONSULTA PRÉVIA -

(Artigo 13.º-B do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atual (RJUE), e alínea b) do n.º 2 do Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual (RJET))

<b>Identificação do Requerente:</b>			
Nome/ Desig. Social: (*)			
Endereço: (*)			
Código Postal: (*)		Localidade: (*)	
NIF/NIPC: (*)	E-mail: (**)	Tel.: (*)	
Na qualidade de: (*) Proprietário <input type="checkbox"/> Projetista <input type="checkbox"/> Outro <input type="checkbox"/> (***) Qual: (*)			

<b>Identificação do Loteamento:</b>	
Designação:	
Promotor: (*)	
Rua/Lugar: (*)	Localidade: (*)
Freguesia: (*)	Concelho: (*)

(\*) Campos obrigatórios

(\*\*) Campo essencial na comunicação e celeridade processual do Turismo de Portugal, I.P., sendo remetidos para este endereço eletrónico todas as comunicações

(\*\*\*) Caso esteja a agir em nome de outrem, deve comprovar a respetiva legitimidade

<b>Requer a apreciação dos seguintes elementos que se juntam, em formato digital, relativos à apresentação de Comunicação Prévia de Operação de Loteamento: (*) (**)</b>	
<b>I. DE ACORDO COM A PORTARIA N.º 71-A/2024, DE 27 DE FEVEREIRO (REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO), O SEU PEDIDO DEVE SER INSTRUÍDO COM OS ELEMENTOS ABAIXO INDICADOS:</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>1. Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial</b> referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.
<input type="checkbox"/>	<b>2. Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento</b> 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.
<input type="checkbox"/>	<b>3. Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis</b> 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: Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável; Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.
<input type="checkbox"/>	<b>4. Levantamento topográfico</b> , sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala 1:500, 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).
<input type="checkbox"/>	<b>5. Memória descritiva e justificativa</b> , que descreva o projeto e justifique as opções tomadas e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 5.1. Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;</li> <li><input type="checkbox"/> 5.2. Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente: Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos; Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização</li> </ul>

coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas; Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso;

- 5.3. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando: As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção; A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção; 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;
- 5.4. Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção: Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável; 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;
- 5.5. 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 a apresentação dos valores totais e parciais, desdobrados 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;
- 5.6. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
- 5.7. 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.
- 5.8. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso.

**6. 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 operações de loteamento, nem exista pedido de informação prévia em vigor.

**7. Planta do cadastro atual**, à escala 1:1.000 ou superior.

**8. Documentos comprovativos da qualidade de titular** de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do n.º 1.

**9. Discriminação dos elementos apresentados em sede de pedido de informação prévia**, cuja alteração tenha sido imposta com a aprovação daquele pedido.

**10. Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas** cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei, exceto se estas já se pronunciaram favoravelmente no âmbito de procedimento de informação prévia ou de aprovação de plano de pormenor, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJUE, caso em que é indicado o procedimento em que tal pronúncia ocorreu e em que termos

**11. Planta da situação existente**, à escala 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas existentes.

**12. Planta síntese do loteamento**, à escala 1:1.000 ou superior, podendo ser desdobrada por temas, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando previstos, e a localização dos equipamentos de

<p>utilização coletiva e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, com indicação das áreas sujeitas a ónus de utilização coletiva.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>13. Planta com indicação das áreas de cedência</b> destinadas à implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, acompanhada de quadros com as medições das áreas respetivas, exceto se não houver lugar a cedências para esses fins, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, caso em que é indicado o valor e a forma de pagamento da compensação, a qual será vertida para a planta do cadastro predial a apresentar após a conclusão da operação.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>14. Descrição pormenorizada dos lotes</b> com indicação dos artigos matriciais de proveniência, a qual é substituída pela planta de cadastro predial, na qual se incluem as áreas de cedência, uma vez concluídos os trabalhos.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>15. Calendarização da execução da obra</b>, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>16. Imagens resultantes de simulação virtual</b> tridimensional fidedigna, com enquadramento adequado, e que permitam compreender as características fundamentais da operação, nos casos em que seja exigida discussão pública.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>17. Perfis</b> necessários à devida clarificação da modelação do terreno, inserção volumétrica do edificado no terreno a lotear, relação do edificado com o espaço público do loteamento e a articulação do mesmo com a envolvente.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>18. Declaração dos autores e coordenador dos projetos</b> de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, identificando o procedimento de informação prévia em causa.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>19. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos</b>, incluindo o de loteamento, os projetos de obras de urbanização e do levantamento topográfico, e pelo coordenador do projeto, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.</p>
<p><b>II. DE ACORDO COM A PORTARIA N.º 518/2008 DE 25 DE JUNHO (REGIME JURÍDICO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS), POR ESTAR EM CAUSA UMA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO QUE CONTEMPLA A INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTO(S) TURÍSTICO(S), O SEU PEDIDO DEVE SER AINDA INSTRUÍDO COM OS ELEMENTOS ABAIXO INDICADOS:</b></p>
<p><input type="checkbox"/> <b>1. A memória descritiva e justificativa</b> deve ser completada com:</p> <p><input type="checkbox"/> 1.1. Identificação da tipologia do(s) empreendimento(s) turístico(s), da categoria prevista, se aplicável, do número máximo de unidades de alojamento e do número máximo de camas, assim como dos principais equipamentos de animação turística e de recreio e lazer;</p> <p><input type="checkbox"/> 1.2. Sempre que constituam requisitos exigíveis nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis ou, quando não exigíveis, sejam uma opção do promotor, a memória descritiva deve ainda conter:</p> <p>i) Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum;</p> <p>ii) Capacidade prevista para outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;</p> <p>iii) Especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>2. A Planta Síntese</b> deve ser completada com:</p> <p><input type="checkbox"/> 2.1. A finalidade dos lotes, identificando claramente a(s) tipologia(s) do(s) empreendimento(s) turístico(s);</p> <p><input type="checkbox"/> 2.2. Bem como os lotes que se destinam a outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares.</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>3. Fotografias</b>, de preferência coloridas e panorâmicas, do local.</p>
<p><b>III. DE ACORDO COM O ARTIGO 56.º DO DECRETO-LEI N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, NA ATUAL REDAÇÃO (REGIME JURÍDICO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS), O SEU PEDIDO DEVE AINDA CONTEMPLAR, SE APLICÁVEL:</b></p>
<p><input type="checkbox"/> <b>Faseamento das obras de urbanização</b>, identificando as obras incluídas em cada fase e os prazos dentro dos quais se propõe requerer a respetiva licença.</p>

(\*) De acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável, nos seguintes termos:

- As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF;
- As peças desenhadas são ainda entregues em formato DWG, DXF, SHP, GeoJSON ou KML, georreferenciado;

– A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, são entregues em formato XLS ou XLSX.  
Os elementos instrutórios devem, ainda, incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados.

(\*\*) Previamente à submissão do Pedido, recomenda-se consulta à Orientação Técnica sobre Loteamentos de Empreendimentos Turísticos, disponível no website do Turismo de Portugal, I.P.

*(colocar **X** no que interessa)*

O Requerente \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_