

Pedido 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)]

Identificação do Requerente:			
Nome/ Desig. Social: (*)			
Endereço: (*)			
Código Postal: (*)		Localidade: (*)	
NIF/NIPC: (*)	E-mail: (**)	Tel.: (*)	
Na qualidade de: (*) Proprietário ☐ Projetista ☐ Outro ☐ (***) Qual: (*)			

Identificação do Loteamento:	
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

Requer a apreciação dos seguintes elementos que se juntam, em formato digital, relativos à instrução de Pedido de Comunicação Prévia de Operação de Loteamento: (*) (**) (***)	
I. DE ACORDO COM A PORTARIA N.º 320/2026/1, DE 31 DE JULHO (REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO), O SEU PEDIDO DEVE SER INSTRUÍDO COM OS ELEMENTOS ABAIXO INDICADOS:	
☐	1. Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial da qual constem os correspondentes artigos matriciais.
☐	2. 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 ponto anterior.
☐	3. 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.
☐	4. Levantamento topográfico georreferenciado, 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, construções nela erigidas, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).
☐	5. Registo fotográfico da situação existente , abrangendo o imóvel e as edificações adjacentes, quando estas existam.
☐	6. Informação prévia favorável anterior , se existente, devendo ser identificado o respetivo procedimento.

- ☐ **7. Memória descritiva e justificativa**, que descreva o projeto e justifique as opções tomadas e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:
- ☐ 7.1. Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;
 - ☐ 7.2. Caracterização da operação urbanística que inclua: 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 coletiva, infraestruturas, incluindo estacionamento; Equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível; Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso;
 - ☐ 7.3. 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;
 - ☐ 7.4. 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; 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;
 - ☐ 7.5. 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 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;
 - ☐ 7.6. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
 - ☐ 7.7. 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;
 - ☐ 7.8. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso.
- ☐ **8. 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.
- ☐ **9. 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 e a respetiva ligação às infraestruturas existentes, bem como os resíduos sólidos urbanos e ainda 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 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.
- ☐ **10. Planta com indicação das áreas de cedência** destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, incluindo estacionamento, equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, 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.
- 11. Planta e quadro de transformação fundiária**, com a descrição pormenorizada dos lotes com a indicação dos artigos matriciais de proveniência e áreas de cedência.

☐	12. Perfis longitudinais e transversais do loteamento, com representação da situação existente e proposta relativamente à modelação do terreno, ao edificado e ao espaço público, bem como da relação destes com a envolvente em termos que permitam demonstrar a sua integração, devidamente identificados em planta.
☐	13. Imagens resultantes de simulação virtual tridimensional fidedigna, com enquadramento adequado, e que permitam compreender as características fundamentais da operação, nos casos em que seja exigida discussão pública.
☐	14. Calendarização da execução da obra , com estimativa do prazo de conclusão dos trabalhos, quando a operação de loteamento inclua obras de urbanização.
☐	15. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
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:	
☐	1. A memória descritiva e justificativa deve ser completada com:
☐	1.1. Identificação da tipologia do(s) empreendimento(s) turístico(s), da categoria prevista, se aplicável, do número máximo de unidades de alojamento, do número máximo de camas, do número de lugares de estacionamento privativo, assim como dos principais equipamentos de animação turística e de recreio e lazer;
☐	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 e justificativa deve ainda conter:
	i) Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum;
	ii) Capacidade prevista para outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares.
☐	2. A Planta Síntese deve ser completada com:
☐	2.1. A finalidade dos lotes, identificando claramente a(s) tipologia(s) do(s) empreendimento(s) turístico(s);
☐	2.2. A identificação dos lotes / parcelas que se destinam a outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares.
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:	
☐	Faseamento das obras de urbanização , identificando as obras incluídas em cada fase e os prazos dentro dos quais se propõe requerer a respetiva licença.

(*) De acordo com a Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho, 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/A;
- A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, são entregues em formato XLS ou XLSX;
- Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados, devidamente paginados;
- As peças desenhadas devem incluir legendas, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a data, a especificação da peça desenhada e, o nome do(s) autor(es) do projeto.
- Sempre que a operação urbanística compreenda alterações ou demolições e/ou afetar a via pública, devem ser utilizadas para a sua representação as seguintes cores convencionais: Vermelho, para os elementos a construir; Amarelo, para os elementos a demolir; Preto, para os elementos a manter; Azul, para os elementos a legalizar.

(**) O limite da área de intervenção do loteamento deve ser entregue em formato DWG, devidamente georreferenciado.

(**) 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: ____/____/____