

FICHA DE ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

Comunicação prévia para operação de loteamento

FICHA 08 | Números 5 a 17 e 20 do Anexo V da Portaria n.º 320/2026/1

Procedimento	Comunicação prévia	Requerimento	Anexo I
Síntese urbanística	Anexo I-A — operação de loteamento	Legislação base	Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho

1. ELEMENTOS COMUNS *(Anexo I, síntese urbanística e Anexo V, n.os 5 a 17)*

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Requerimento - Anexo I, devidamente preenchido e assinado.	Obrigatório	Anexo I
☐	Síntese urbanística - síntese urbanística da operação de loteamento.	Obrigatório	Anexo I-A
☐	Registo predial - Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística ou, quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial da qual constem os correspondentes artigos matriciais;	Obrigatório	5
☐	Planta de localização - 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;	Obrigatório	6
☐	Levantamento topográfico - 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, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);	Obrigatório	7
☐	Planta de implantação - 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;	Obrigatório	8

1.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA *(Anexo V, n.º 9)*

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Contexto territorial - 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;	Obrigatório	9 a)
☐	Caracterização da operação - 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/habituação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;	Conforme aplicável	9 b)

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Cedências e infraestruturas - 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.	Conforme aplicável	9 c)
☐	Planos territoriais - Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando: 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.	Obrigatório	9 d)
☐	Servidões e restrições - 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;	Conforme aplicável	9 e)
☐	Outras normas - 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;	Conforme aplicável	9 f)
☐	Integração urbana e paisagística - 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;	Obrigatório	9 g)
☐	Quadro sinóptico - 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;	Obrigatório	9 h)

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Operação de loteamento - Quando se trate de operações de loteamento, a memória descritiva deve ainda indicar: 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 estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.	Obrigatório	9 i)

1.2. OUTROS ELEMENTOS COMUNS *(Anexo V, n.os 10 a 17)*

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Pareceres, autorizações ou aprovações - Pareceres, autorizações ou aprovações que não respeitem a aspetos relacionados com a localização;	Quando aplicável	10
☐	Termos de responsabilidade dos autores - Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;	Obrigatório	11
☐	Termo do coordenador de projeto - Termo de responsabilidade do coordenador de projeto quanto à garantia de compatibilidade entre os diversos projetos;	Obrigatório	12
☐	Declaração de habilitação profissional - 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;	Quando aplicável	13
☐	Seguro de responsabilidade civil - 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;	Obrigatório	14
☐	Registo fotográfico - Registo fotográfico da situação existente, abrangendo o imóvel e as edificações adjacentes, quando estas existam;	Obrigatório	15
☐	Informação prévia favorável anterior - Sempre que a operação urbanística tenha sido antecedida de uma informação prévia favorável, deve ser identificado o respetivo procedimento;	Quando aplicável	16
☐	Declaração de conformidade - 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.	Quando aplicável	17

2. ELEMENTOS ESPECÍFICOS — OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO *(Anexo V, n.º 20)*

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Elementos específicos - Comunicação prévia para operação de loteamento;	Obrigatório	20
☐	Titularidade / legitimidade - 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 5 do Anexo V;	Quando aplicável	20 a)

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Planta da situação existente - Planta da situação existente, à escala de 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;	Obrigatório	20 b) i)
☐	Planta do cadastro atual - Planta do cadastro atual, à escala de 1:1.000 ou superior;	Obrigatório	20 b) ii)
☐	Planta do cadastro proposto - Planta do cadastro proposto, à escala de 1:1.000 ou superior;	Obrigatório	20 b) iii)
☐	Transformação fundiária - Planta e quadro de transformação fundiária, com a descrição pormenorizada dos lotes, indicação dos artigos matriciais de proveniência e áreas de cedência;	Obrigatório	20 b) iv)
☐	Perfis do loteamento - 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;	Obrigatório	20 b) v)
☐	Planta síntese do loteamento - Planta síntese do loteamento, à escala de 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;	Obrigatório	20 b) vi)
☐	Plano de acessibilidades - Plano de acessibilidades que, integrando peças escritas e desenhadas, permita evidenciar as opções de projeto em matéria de garantia do acesso aos utilizadores com mobilidade reduzida, apresentando a rede de espaços e equipamentos acessíveis, existente ou proposta, para a área objeto da operação urbanística, comprovando que a execução da operação se conforma com o regime jurídico da acessibilidade;	Obrigatório	20 b) vii)
☐	Planta de cedências - Planta com indicação das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, incluindo estacionamento, e equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;	Conforme aplicável	20 b) viii)
☐	Quadros de cedências - Quadros com as medições das áreas identificadas no ponto anterior, exceto se não houver lugar a cedências para esses fins nos termos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, caso em que deve ser indicado em memória descritiva o valor e a forma de pagamento da compensação;	Conforme aplicável	20 b) ix)
☐	Estimativa dos encargos urbanísticos - Estimativa dos encargos urbanísticos, nomeadamente com o cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das compensações urbanísticas, quando aplicável, ou junção de resultado de simulação do cálculo disponibilizado pelo município;	Quando aplicável	20 c)

✓	Elemento instrutório	Aplicabilidade / observações	Ref.
☐	Calendarização - Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo para conclusão dos trabalhos, quando a operação de loteamento inclua obras de urbanização;	Quando inclua obras de urbanização	20 d)
☐	Estimativa do custo total - Estimativa do custo total da obra, baseada em quantidades e tipologias dos trabalhos necessários à sua execução, devendo ser adotadas as normas europeias e portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, quando a operação de loteamento inclua obras de urbanização;	Quando inclua obras de urbanização	20 e)
☐	Pareceres em razão da localização - Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas, em razão da localização, 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;	Quando aplicável	20 f)
☐	Ficha de elementos estatísticos - Ficha de elementos estatísticos, prevista na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho;	Obrigatório	20 g)
☐	Título habilitante do empreiteiro - Número do alvará, certificado ou outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra, quando as operações de loteamento incluam obras de urbanização, demolição ou ambas;	Quando aplicável	20 h)
☐	Direção e fiscalização da obra - Termo de responsabilidade pela assunção da função de diretor de obra e, quando exista, de diretor de fiscalização de obra, para efeitos do início da sua execução;	Quando aplicável	20 i)
☐	Habilitação profissional da direção/fiscalização - Declaração de habilitação profissional que permita a verificação das competências profissionais detidas pelo diretor de obra e, quando exista, pelo diretor de fiscalização de obra, nos termos 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;	Quando aplicável	20 j)
☐	Seguro de responsabilidade civil da direção/fiscalização - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do diretor de obra e, quando exista, do diretor de fiscalização de obra, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho;	Quando aplicável	20 k)
☐	Seguro de acidentes de trabalho - Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual;	Quando aplicável	20 l)
☐	Contratação do diretor de obra - Comprovativo de contratação do diretor de obra.	Quando aplicável	20 m)

3. CONDIÇÕES DE APRESENTAÇÃO *(Anexo VI)*

Condições de apresentação dos elementos instrutórios	Aplicabilidade / observações	Referência Portaria
Entrega eletrónica e assinatura - 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 pelo coordenador de projeto, conforme aplicável, nos seguintes termos:	Obrigatório	1
Peças escritas e desenhadas - As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF/A (Portable Document Format), devidamente datadas e com assinatura digital qualificada do(s) técnico(s) autor(es) dos projetos, podendo ser apresentado complementarmente o formato IFC (Industry Foundation Classes). Nota: As peças desenhadas dos projetos de arquitetura e das especialidades deverão ainda ser entregues em formato DWFx, DXF ou DWG, ou em formatos abertos equivalentes, a título excecional, até à entrada em funcionamento da plataforma eletrónica destinada à submissão dos procedimentos urbanísticos.	Obrigatório	1-a)

Condições de apresentação dos elementos instrutórios	Aplicabilidade / observações	Referência Portaria
Planta de implantação - A planta de implantação deverá ser ainda apresentada em formato DWG (drawing), como elemento complementar, devidamente georreferenciada;	Quando exigida	1-b)
Quadro sinóptico - A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos contidos no quadro sinóptico, quando seja exigível, é ainda entregue em formato ODS, XLS ou XLSX.	Quando exigível	1-c)
Formato das peças escritas - As peças escritas devem respeitar o formato A4.	Obrigatório	2
Índice - Os elementos instrutórios devem incluir um índice que indique os documentos apresentados, devidamente paginados.	Obrigatório	3
Legendas das peças desenhadas - 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.	Obrigatório	4
Cores convencionais - Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda alterações ou demolições e/ou afetar a via pública, devem ser utilizadas as seguintes cores convencionais: vermelho, para os elementos a construir; amarelo, para os elementos a demolir; preto, para os elementos a manter; e azul, para os elementos a legalizar.	Quando aplicável	5
Cotagem - As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotagem, quer nos desenhos com as cores convencionais, quer nos desenhos com a proposta final.	Obrigatório	6
Entrega em papel - As entidades licenciadoras que ainda não disponham de procedimentos administrativos tramitados eletronicamente podem solicitar a entrega dos elementos instrutórios em formato papel até à entrada em vigor da plataforma eletrónica de licenciamentos urbanísticos, prevista no artigo 8.º-A do RJUE, ou do sistema de informação do município, quando existente.	Quando aplicável	7
Assinatura digital qualificada - A assinatura digital qualificada pode ser efetuada através do Cartão de Cidadão, devendo ser utilizados mecanismos de autenticação segura, incluindo os do Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, com possibilidade de recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP), bem como os meios de identificação eletrónica emitidos noutros Estados-Membros reconhecidos para o efeito nos termos do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 910/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho.	Conforme aplicável	8

Notas: Antes de submeter o pedido, confirme que dispõe de todos os elementos obrigatórios e verifique se os elementos facultativos são aplicáveis ao seu caso. A presente ficha constitui um instrumento de consulta e de apoio técnico, não substituindo o requerimento nem os documentos legalmente exigíveis. Poderão ainda ser necessários elementos previstos em legislação específica, em função da natureza e da localização da operação urbanística. Esta ficha não dispensa a consulta e a observância da legislação aplicável ao procedimento em análise e encontra-se sujeita a atualização. Em caso de divergência, prevalecem o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, na sua redação em vigor, a Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho, e a demais legislação específica aplicável.