



U02A		
INFORMAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO (ABRANGIDA POR PLANO DE URBANIZAÇÃO OU PLANO DIRETOR MUNICIPAL)		
N.º 9 do anexo I e elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação		
CÓDIGO DIGITAL	DOCUMENTO	FORMATO
REQ	1. Formulário da Operação Urbanística.	PDF/A
LEG	2. Elementos relativos à legitimidade.	PDF/A
	2.1 Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.	
LOT.1	3. Termo de Responsabilidade do Técnico Autor do Projeto de Loteamento.	PDF/A
	3.1 Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de loteamento. Assinatura reconhecida conforme previsto no anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro. - Deverá constar o código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional.	
LEV.1	4. Termo de Responsabilidade do Técnico Autor do Levantamento Topográfico.	PDF/A
	4.1 Termo de responsabilidade do técnico autor do levantamento topográfico Assinatura reconhecida conforme previsto no anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro. - Deverá constar o código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional.	
PLA.1	5. Plantas de localização.	PDF/A
	5.1 Plantas de localização:	
PLA.1	5.1.1 Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal;	PDF/A
ou		
PLA.2 em DWFX e em DWG PLA.5	5.1.2 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 ETRS 89, utilizado pelo município.	DWG e DWFX (necessário entregar 2 documentos, um de cada formato)
e		
PLA.3 em DWFX e em DWG PLA.4	5.2 Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações, no sistema de coordenadas geográficas ETRS 89, utilizado pelo município.	DWG e DWFX (necessário entregar 2 documentos, um de cada formato)
PLA.6	5.3 Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis 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.	PDF/A
LOT.5 em DWFX e em DWG LOT.6	5.4 Levantamento topográfico, 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, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano), no sistema de coordenadas geográficas ETRS 89, utilizado pelo município.	DWG e DWFX (necessário entregar 2 documentos, um de cada formato)



6. Memória Descritiva e Justificativa.		
LOT.3		- Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere; - 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 coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas, discriminando obrigatoriamente: - Os critérios seguidos no dimensionamento de infraestruturas, de espaços para equipamentos, de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, de estacionamento e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível; - A demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível; - Quando for o caso, os fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis; - 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; - Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso; - 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; - 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; - Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE; - 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: - Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente; - Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente; - Com os espaços de uso público da envolvente; - Com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente e, quando se trata 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; - 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; - 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, em função da operação urbanística em causa, apresentar 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 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; - Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas;
	6.1	

PDF/A



		- 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; - Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor; - 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; - Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso.	
LOT.3Q	Deverão também ser entregues:		ODS, XLS ou XLSX dentro de uma pasta ZIP
	6.2	- Folha de cálculo de parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável. - 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, em função da operação urbanística em causa, apresentar 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 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;	
LOT.4	7. Projeto de Loteamento.		DWFx
	7.1	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.	
	7.2	Planta do cadastro atual, à escala de 1:1.000 ou superior.	
	7.3	Planta de transformação fundiária.	
	7.4	Perfis longitudinais e transversais do loteamento (com representação das silhuetas e do corte esquemático dos futuros edifícios e de todos os arruamentos, passeios, bolsas de estacionamento, logradouros e/ou espaços verdes e de utilização coletiva), acompanhado de planta com a localização dos mesmos.	
	7.5	Planta síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, altura da fachada e implantação da edificação e dos muros de vedação.	
	7.6	Planta das infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais.	
	7.7	Planta com indicação das áreas de cedência 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.	
	7.8	Perfis 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. Nota: Na representação da modelação do terreno deverá também ser indicado o perfil natural.	
SIM	8. 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.		PDF/A
ACU.7	9. Estudo que ateste que a execução da operação de loteamento se conforma com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual.		PDF/A
	10. Plano de acessibilidades.		
ACE.3	10.1	Peça escritas do plano de acessibilidades.	PDF/A
ACE.4	10.2	Peças desenhadas do plano de acessibilidades, que apresentem a rede de espaços e equipamentos acessíveis.	DWFx
EEU	11. Estimativa dos encargos urbanísticos.		PDF/A
PEE	12. Pareceres favoráveis emitidos por entidades externas.		PDF/A



13. Outros elementos.			
Os códigos abaixo devem ser utilizados nos termos do n.º 5 do artigo 2.º da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.			
OEE	13.1	Outros Elementos Escritos.	PDF/A
OED	13.2	Outros Elementos Desenhados.	DWFX
Nota: - O formulário de operação urbanística/formulário/declaração é de submissão obrigatória. - Cada código digital deverá corresponder a um único ficheiro, devendo agregar toda a informação no mesmo, à exceção dos códigos digitais referidos no ponto 3.2 da Lista de Designação de Elementos Instrutórios. - As peças escritas deverão ter a configuração indicada no ponto 3.3 da Lista de Designação de Elementos Instrutórios. - As peças desenhadas no formato DWFX deverão ter a configuração indicada no ponto 3.4 da Lista de Designação de Elementos Instrutórios. - As peças desenhadas no formato DWG deverão ter a configuração indicada no ponto 3.5 da Lista de Designação de Elementos Instrutórios. - Na junção ou substituição de elementos, o documento a submeter deverá conter a totalidade de documentos desse elemento e manter a configuração do elemento entregue anteriormente. - Deverá ser consultada a Lista de Designação de Elementos Instrutórios para mais informações específicas referentes aos diversos códigos digitais.			