

ANEXO V

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

(a que se refere a alínea e) do artigo 3.º da Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho)

III - Elementos instrutórios específicos aplicáveis à operação de loteamento⁽ⁱ⁾

19 – Licença para operação de loteamento:

- ☐ a) 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 presente anexo
- ☐ b) Projeto de loteamento, incluindo:
 - ☐ i) 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;
 - ☐ ii) Planta do cadastro atual, à escala de 1:1.000 ou superior;
 - ☐ iii) Planta do cadastro proposto, à escala de 1:1.000 ou superior;
 - ☐ iv) Planta e quadro de transformação fundiária, com a descrição pormenorizada dos lotes com a indicação dos artigos matriciais de proveniência e áreas de cedência;
 - ☐ v) 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;
 - ☐ vi) 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;
 - ☐ vii) 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;
 - ☐ viii) Planta com indicação das áreas de cedência destinadas a: (a) Espaços verdes e de utilização coletiva; (b) Infraestruturas, incluindo estacionamento; (c) Equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.
 - ☐ ix) 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;
- ☐ c) 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
- ☐ d) Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de conclusão dos trabalhos, quando a operação de loteamento inclua obras de urbanização



- ☐ e) Estimativa do custo total da obra, baseado 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
- ☐ f) 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
- ☐ g) 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, contendo informação acústica relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação, e termo de responsabilidade do respetivo técnico
- ☐ h) Ficha de elementos estatísticos, prevista na Portaria n.º 235/2013, de 24 julho

⁽¹⁾ A apresentação dos elementos instrutórios deve cumprir, obrigatoriamente, as condições fixadas no Anexo VI da Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho.

