

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⁾

20 – Comunicação prévia 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) 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
- ☐ g) Ficha de elementos estatísticos, prevista na Portaria n.º 235/2013, de 24 julho
- ☐ h) Número do alvará, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (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
- ☐ i) 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
- ☐ j) 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
- ☐ k) 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
- ☐ l) 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
- ☐ m) Comprovativo de contratação do diretor de obra

⁽ⁱ⁾ 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.

