

Pedido de Informação 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 instrutórios, que se juntam, em formato digital, relativos à instrução de Pedido de Informação Prévia de operação de loteamento: (*) (**)

I. DE ACORDO COM A PORTARIA N.º 71-A/2024, DE 27 DE FEVEREIRO (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.
☐	2. 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.
☐	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.
☐	4. Levantamento topográfico, 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, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).
☐	5. Memória descritiva e justificativa, que descreva o projeto e justifique as opções tomadas e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo: ☐ 5.1. Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere; ☐ 5.2. 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; Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso; ☐ 5.3. 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; ☐ 5.4. 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, 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; ☐ 5.5. 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 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; ☐ 5.6. Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas; ☐ 5.7. 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. ☐ 5.8. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso.	☐ 6. Extratos das cartas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional com a delimitação da área objeto da pretensão, quando se trate de operações não abrangidas por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território e as operações não tenham sido precedidas por operações de loteamento, nem exista pedido de informação prévia em vigor.
☐ 7. 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.	☐ 8. Planta síntese do loteamento, à escala 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.
☐ 9. 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.	☐ 10. Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
II. DE ACORDO COM A PORTARIA N.º 518/2008 DE 25/06 (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 e do número máximo de camas, 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 animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;
 - iii) Especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo.

(*) De acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, 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;
- As peças desenhadas são entregues em formato DWG, DXF, SHP, GeoJSON ou KML, georreferenciado;
- A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, são entregues em formato XLS ou XLSX.

Os elementos instrutórios devem, ainda, incluir um índice que indique os documentos apresentados e estes devem ser paginados.

(**) 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: ____/____/____