

## O que preciso?

Submissão eletrónica do pedido no balcão único, preenchendo o respetivo formulário com os elementos instrutórios

### Elementos Instrutórios para formalização do pedido:

#### 01.Documentos de Identificação e Legitimidade

- Código de Acesso à Certidão do Registo Nacional de Pessoas Coletivas **(obrigatório)**
- Código de Acesso à Certidão Permanente do Registo Predial (referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissivo, a respetiva certidão negativa do registo predial) **(obrigatório)**
- Cópia certificada das Atas das Assembleias da administração conjunta  
(relativas às deliberações exigidas na Lei 91/95 correspondentes: à reconversão ao abrigo da Lei 91/95; à eleição da comissão de administração e à aprovação do projeto de loteamento)

#### 02.Instrumentos de Gestão do Território

- Planta de Localização à escala 1:25000 e 1:1000 ou 1:2000 **(obrigatório)**  
(áreas de intervenção e área de enquadramento delimitadas)
- Extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis (delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior) **(obrigatório)**  
(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)
- Cópia da notificação da Câmara Municipal com a aprovação da Informação Prévia em vigor, indicação do procedimento administrativo

#### 06.Operação de Loteamento/Urbanização

- Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto de Loteamento **\*(obrigatório)**
- Comprovativo da contratação de Seguro de Responsabilidade Civil **(obrigatório)**
- Declaração de responsabilidade da Equipa Técnica autora dos projetos **\***  
(os técnicos que compõem a equipa técnica devem ser identificados por especialidade, tendo os mesmos que possuir habilitações exigidas por lei)  
**Anexo 7**
- Termo de Responsabilidade do Coordenador dos Projetos de Loteamento **\***
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico coordenador do projeto
- Memória Descritiva e Justificativa **\*(obrigatório)**

(contendo levantamento fotográfico da situação existente, a proposta de loteamento pretendida e a área abrangida, o enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes, a integração urbana e paisagística, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas se for o caso. Descrição da solução adotada para o funcionamento das redes de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, e da estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos. Perante a especificidade das AUGI, deverão ser indicadas e justificadas, sempre que seja o caso, as soluções adotadas que contrariem as disposições legais e regulamentares aplicáveis, quer em relação a questões específicas de loteamento, tais como as áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes, de estacionamento e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, infraestruturas viárias e parâmetros urbanísticos, quer em relação às construções existentes, com indicação da proposta de manutenção ou reformulação, total ou parcial, bem como das soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados, contempladas em quadro de ónus/condicionantes à legalização - Modelo I adaptado ao PDM/2015)

- Quadro de Confrontações da AUGI **\*(obrigatório)**

### Modelo V

- Listagem dos Proprietários **\*(obrigatório)**
- Quadro de Cadastro **\*(obrigatório)**

(Contendo a identificação de todos os prédios que integram a área de intervenção e suas áreas reportados à certidão registral, com indicação dos lotes a constituir e respetivas áreas perante os mesmos prédios, bem como parcelas e respetivas áreas, que se destinem a integrar o domínio municipal, com a especificação da sua afetação a arruamentos, a espaços verdes ou equipamentos)

### Modelo IV

- Pedido de aplicação do disposto no artigo 6º da Lei n.º 91/95  
(Aplica-se caso não seja possível cumprir os parâmetros de cedência dentro do polígono AUGI)
- Fichas de caracterização individual dos lotes

### Modelo I

- Planta de Implantação do Loteamento AUGI sobre modelação de terreno georreferenciada **(obrigatório)**  
(planta simplificada, apenas com o perímetro da AUGI, dos lotes e das construções)
- Levantamento Topográfico Georreferenciado **(obrigatório)**  
(planta à escala 1:1.000 ou superior, correspondendo a planta georreferenciada - PT-TM06/ETRS89 – European Terrestrial Reference System 1989, representando todo o polígono de intervenção e envolvente, com a caracterização da situação existente, demonstrando os elementos definidores da modelação do terreno, da volumetria, dos alinhamentos, das alturas e implantação do edificado e dos muros e, ainda, das redes de infraestruturas existentes)
- Projeto de loteamento **\*(obrigatório)**  
(contendo todos os elementos gráficos do projeto)
- Planta do Loteamento Ilegal  
(tal como foi constituída pelo loteador ilegal)
- Planta da Realidade Atual da AUGI **\*(obrigatório)**  
(planta à escala 1:500 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com a dimensão adequada à avaliação da integração da operação urbanística na área em que se insere com indicação dos seguintes factos: as servidões administrativas e restrições de utilidade pública; as edificações existentes e apenas estas, pelo seu polígono, com indicação do número de pisos, número de fogos e atividades, das alturas e das cotas de soleira de cada uma destas edificações; identificação precisa das edificações existentes a demolir e a alterar, face à solução proposta para a reconversão, com recurso a meio gráfico que identifique cada situação, com propostas de caracterização das situações)
- Planta Síntese do Loteamento **\*(obrigatório)**  
(planta à escala 1:500 ou superior, com as seguintes indicações: de topografia – enquanto modelação proposta; das servidões administrativas e restrições de utilidade pública; da estrutura viária com a proposta de divisão dos prédios de origem em lotes e com indicação de pontos notáveis, nomeadamente raios de curvatura; das edificações existentes; da delimitação clara da área de intervenção; da identificação das propriedades que compõem a área de intervenção; da delimitação dos lotes; do polígono de base para a implantação dos edifícios nos lotes; das áreas construídas e a construir; das edificações a demolir a reformular ou e ampliar; das cotas de soleira propostas, da cotagem dos afastamentos aos limites dos lotes)
- Quadro de Caracterização do Loteamento e Parâmetros Urbanísticos **\*(obrigatório)**

### Modelo II

- Quadro Urbanimétrico **\*(obrigatório)**  
**Modelo III**
- Quadro Urbanimétrico Comparativo **\*(obrigatório)**  
**Modelo III adaptado**
- Perfis Transversais Tipo dos Arruamentos **\*(obrigatório)**
- Lista de Factos Sujeitos a Registo/Quadro de Condicionantes à Legalização **\*(obrigatório)**  
(Lista dos factos sujeitos a registo predial que condicionam o direito de propriedade do titular. Quadro de condicionantes à legalização apresentam os condicionalismos legal e regulamentarmente exigidos para a legalização de edificações existentes nos lotes a constituir, cuja identificação é feita no título de reconversão urbanística da AUGI).
- Condições Técnico Regulamentares **\***  
(Vulgo Regulamento, contendo as características gerais das edificações existentes e previstas)
- Planta de Áreas a integrar o Domínio Municipal **\*(obrigatório)**  
(planta à escala 1:500 ou superior, com a indicação gráfica das áreas de cedências ao domínio municipal e quadro de valor das referidas áreas, devidamente georreferenciada nos pontos notáveis das parcelas a ceder)
- Plano de Acessibilidades - Peça Escrita **\*(obrigatório)**
- Plano de Acessibilidades - Peça Desenhada **\*(obrigatório)**  
(Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, incluindo planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas, comprovando que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º)
- Termo de Responsabilidade do Autor do Plano de Acessibilidades **\*(obrigatório)**
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico autor do plano de acessibilidades **(obrigatório)**
- Ficha de elementos estatísticos – INE **(obrigatório)**
- Pareceres das entidades externas  
(quando consultadas pelo requerente, acompanhados do respetivo projeto e/ou documento comprovativo da aprovação do projeto por parte da administração central relativo à operação urbanística apresentada ao município)
- Simulação virtual tridimensional **\***  
(nos casos em que seja exigida discussão pública)
- Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído **\*(obrigatório)**

Os requerimentos do Urbanismo encontram-se disponíveis para consulta em formato PDF no Balcão Único.

\*Documento assinado digitalmente

**(obrigatório)** Documentos de entrega obrigatória na instrução do processo

[Descarregar minutas necessárias a este procedimento](#)

### Formatos dos Ficheiros

- Peças Escritas - Formato PDF/A sempre que necessário a assinatura do requerente ou do técnico e formato PDF para os restantes documentos;

- Peças Desenhadas - Formato DWFx (permite assinatura digital qualificada dos documentos); Formato DWG para planta de implantação sobre levantamento topográfico georreferenciado, numa versão não superior à V2009 (conforme as normas para o ficheiro cartográfico constantes no RMEU) e para planta do levantamento topográfico georreferenciado;

### Requisitos dos Ficheiros

- Cada ficheiro não deve ocupar mais do que 15MB;
- Todos os ficheiros DWFx devem ser criados em formato/escala igual ao da impressão. A unidade utilizada deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais. Todos os desenhos devem ser realizados em tamanho real segundo a mesma unidade métrica (1 unidade=1metro);
- Quando um ficheiro DWFx se refere a uma especialidade, deverá conter todas as folhas relativas às peças desenhadas dessa especialidade;
- Todos os ficheiros criados a partir do CAD devem permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers;
- A assinatura digital dos documentos, quando exigida, deve ser qualificada sendo uma das admissíveis a do cartão do cidadão;
- A substituição de elementos deverá consistir na entrega de um novo ficheiro que deve conter todas as páginas do projeto ou processo

Os requerimentos do Urbanismo estão disponíveis para consulta em formato pdf no balcão único.

### Prazo

- 45 dias a contar da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do artigo 11.º, n.º3 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente e do artigo 24º da Lei n.º 91/95 de 02 de setembro, na redação vigente.
- O despacho de deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento é válido por 1 ano caso se verifique a necessidade de implementação de novas regras de ordenamento, caso contrário, haverá o reconhecimento da validade daquela aprovação/ato administrativo, até eventual decisão em contrário

### Custo

Sem prejuízo das taxas aplicáveis para a emissão do alvará de licença de loteamento, a apresentação do pedido está sujeita à taxa de apreciação no valor de € 194,04, de acordo com o artigo 27.º do Regulamento de Taxas do Município de Loures

### Procedimento

- Submissão à Câmara Municipal do pedido de licenciamento da operação de loteamento;

- Indicação do gestor de procedimento ao requerente, por notificação, caso o gestor seja diferente do que está pré-definido;
- Análise liminar do pedido, dos elementos instrutórios e promoção de consultas externas, caso haja lugar;
- Com a correta instrução do pedido é apreciada tecnicamente a pretensão;
- Pode, nesta fase, haver vistoria à AUGI, nos termos do artigo 22º da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na redação vigente;
- Caso não haja lugar a correções submete-se o projeto de loteamento a consulta pública, nos termos do artigo 24º, nº7, da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na redação vigente;
- Terminado o período de consulta pública haverá lugar à reavaliação e eventual reformulação do projeto de loteamento;
- Decisão, pela Câmara Municipal, sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento;
- Após a aprovação do loteamento o requerente é notificado da decisão e, para efeitos de apresentação de comunicação prévia das obras de urbanização, indicados os projetos que devem instruir o procedimento.

### Legislação

- [Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, na redação vigente](#)
- [Regulamento Municipal para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal \(RMAUGI\)](#)
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente ([Regime Jurídico da Urbanização e Edificação](#))
- [Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização](#)
- [Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures](#)
- [Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro](#)
- [Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, na redação vigente](#)
- [Código do Procedimento Administrativo](#)
- [Regulamento de Taxas do Município de Loures](#) (atualização em Edital n.º 6/2023)

E demais legislação aplicável.

Data da última revisão: **13-3-2024**