



A. Documentos instrutórios

O seu pedido deve ser instruído com os elementos abaixo indicados.

Os documentos a anexar neste formulário devem ser submetidos:

- . de acordo com as condições de apresentação dos elementos instrutórios [\[Anexo II da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de fevereiro\]](#);
- . conforme formatos indicados no [Quadro Síntese](#);
- . sempre que for necessária assinatura digital, esta deve estar visível;
- . em formato PDF/A [se necessitar de ajuda, consulte o tutorial "[Como converter ficheiros em formato PDF/A?](#)"].

1. Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de apresentação do pedido

☐ 1.1 Certidão da Conservatória do Registo Predial

1.1.1 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.

☐ 1.2 Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que 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 ponto anterior.

☐ 1.3 Ata da assembleia de condóminos

1.3.1 Aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio ou declaração individual de dois terços dos condóminos no caso de obras de alteração que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício [artigo n.º 1422.º, do Código Civil] ou inovem as partes comuns do imóvel [artigo n.º 1425.º, do Código Civil].

1.3.2 Aprovada por unanimidade ou declaração individual de cada condómino, no caso de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal ou alteração de utilização da fração prevista no título constitutivo da propriedade horizontal [n.º 1 do 1419.º ou n.º 5 do artigo 1432.º, do Código Civil], quando o uso pretendido não seja habitação.

A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos [n.º 1 do 1422.º-B, do Código Civil].

Caso o requerente seja uma pessoa coletiva:

☐ 1.4 Certidão da Conservatória do Registo Comercial.

1.4.1 Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial.

☐ 2. Planta de localização fornecida pela câmara municipal, à escala 1:1.000, com delimitação da área relativa à operação urbanística e respetiva área de enquadramento.

Esta planta é obtida gratuitamente através dos [Mapas Interativos do Porto](#).

☐ 3. Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala de 1:200 ou 1:500, nos casos 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).

☐ 4. 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.

☐ 5. Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, 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:

5.2.1 Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

5.2.2 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;

5.2.3 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;

5.2.4 Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;

5.3. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:

5.3.1 As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;

5.3.2 A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;

5.3.3 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:

5.4.1 Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;

5.4.2 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. Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;

5.6. 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:

5.6.1 Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;

5.6.2 Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;

5.6.3 Com os espaços de uso público da envolvente;

5.6.4 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;

5.6.5 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;

☐ 5.7. **Quadro sinóptico**, devidamente preenchido pelo técnico autor de projeto, 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 e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área total 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 aos 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.

☐ 6. **Discriminação dos elementos** apresentados em sede de pedido de informação prévia, cuja alteração tenha sido imposta com a aprovação daquele pedido, caso aplicável.

☐ 7. **Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas** 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.

☐ 8. **Peças desenhadas**, incluindo:

☐ 8.1 **Planta da situação existente** à escala 1/1000 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.

☐ 8.2 **Planta de 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, 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.



☐ **8.3 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 será indicado o valor e a forma de pagamento da compensação, a qual será vertida para a planta do cadastro predial a apresentar após a conclusão da operação.

☐ **9. Descrição pormenorizada dos lotes** com indicação dos artigos matriciais de proveniência, a qual é substituída pela planta de cadastro predial, na qual se inclui as áreas de cedência, uma vez concluídos os trabalhos.

☐ **10. Calendarização da execução da obra**, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.

☐ **11. Estimativa do custo total da obra.**

☐ **12. 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.

☐ **13. Ficha estatística do INE (Q1)**, disponível em <http://webing.ine.pt> » Empresas » Pesquisar Inquéritos » SIOU.

☐ **14. Declaração** dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, identificando o procedimento de informação prévia em causa [modelo III do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de Fevereiro], caso aplicável.

☐ **15. Termo de responsabilidade** subscrito pelo autor do projeto [modelo I do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de Fevereiro, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho], quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

☐ **15.1 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico**, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

☐ **16. Termo de responsabilidade** subscrito pelo coordenador do projeto [modelo II do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de Fevereiro, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho], quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

☐ **16.1 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico**, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

☐ **17. Caso a operação de loteamento inclua também obras de urbanização**, deverá ainda apresentar:

☐ **17.1 Projetos das especialidades que integrem a obra**, devendo cada projeto conter memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada e ser acompanhados de termos de responsabilidade subscritos pelos respetivos autores quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis [modelo I do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de Fevereiro, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho], e de comprovativo de contratação seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual, a apresentar em função do tipo de obra a executar, nomeadamente:

☐ **17.1.1 Projeto de infraestruturas viárias.**

☐ **17.1.2 Projeto de infraestruturas de sinalização.**

☐ **17.1.3 Projeto de infraestruturas de abastecimento de águas e combate a incêndio**, visado.

☐ **17.1.4 Projeto de infraestruturas de drenagem de águas residuais**, visado.

☐ **17.1.5 Projeto de infraestruturas de águas pluviais**, visado.

☐ **17.1.6 Projeto de infraestruturas de gás**, visado.

☐ **17.1.7 Projeto de infraestruturas de eletricidade**, visado.

☐ **17.1.8 Projeto de infraestruturas de iluminação pública**, visado.

☐ **17.1.9 Projeto de infraestruturas de telecomunicações.**

☐ **17.1.10 Projeto de arranjos exteriores**, que inclua infraestruturas paisagísticas e sistema de deposição de resíduos sólidos.



- ☐ 17.2 Minuta de contrato de urbanização, quando exista;
- ☐ 17.3 Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, 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.
- ☐ 17.3.1 Termo de responsabilidade do seu autor [modelo IV do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro], que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º.
- ☐ 17.3.2 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- ☐ 18.4 Projeto de condicionamento acústico.
- ☐ 18.5 Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.
- ☐ 18.6 Estimativa do custo total da obra e custo por especialidades, baseado em quantidades e qualidades 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.
- ☐ 18.7 Documento comprovativo da prestação de caução, devendo a mesma ser calculada com base no disposto no CRMP.
- ☐ 18.8 Apólice de seguro, que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de **acidentes de trabalho**, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua atual redação.
- ☐ 18.9 [Termo de responsabilidade](#) subscrito pelo técnico responsável pela direção de fiscalização de obra [considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009 de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].
- ☐ 18.10 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, relativo à fiscalização da obra [artigo 24º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].
- ☐ 18.11 [Termo de responsabilidade](#) subscrito pelo técnico responsável pela direção de obra [artigo 7.º e anexo da Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009 de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].
- ☐ 18.12 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido, relativo à direção da obra [artigo 24º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].
- ☐ 18.13 Número do alvará, ou do Certificado de empreiteiro de obras particulares, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P. (Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.), que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
- ☐ 18.14 Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra, de diretor de obra e, quando aplicável, dos técnicos que conduzam a execução dos trabalhos nas diferentes especialidades [artigo 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].

☐ 19. Relatório prévio e levantamento arquitetónico do existente, quando exigível, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e regulado pelo Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, caso o imóvel seja classificado ou esteja inserido em conjunto classificado ou em vias de classificação.

☐ 20. Levantamento e caracterização do coberto arbóreo existente, designadamente espécies, portes e estado fitossanitário, quando exigível, nomeadamente nos termos do previsto nos artigos 15.º e 16.º da Lei n.º 59/2021, de 18 de agosto.

☐ 21. Justificação da não instrução do pedido com os seguintes elementos obrigatórios:

☐ 21.1 _____

☐ 21.2 _____

Caso o técnico responsável entenda que, em face das características da operação urbanística, poderá eventualmente ser desnecessária a apresentação de algum dos elementos atrás referidos, deverá apresentar exposição por escrito justificando essa dispensa com fundamentação de facto e de direito.

☐ 22. Outros elementos que o requerente pretenda apresentar:

☐ 22.1 _____

☐ 22.2 _____



B. Observações

- a) A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização da operação urbanística após o pagamento das taxas devidas, que nos termos do n.º 3 do artigo 34.º do RJUE, deve ser efetuado por autoliquidação.
- b) Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º, conjugado com o artigo 35.º do RJUE, numa comunicação prévia, a forma de entrega dos elementos para aceitação, tem de ser efetuada numa única vez, sob pena de se proceder à rejeição liminar.
- c) A comunicação prévia, nos termos do regime em vigor, não está sujeita a ato permissivo, mas a fiscalização sucessiva, por um período de 10 anos.
- d) No caso de pretender prorrogar o prazo de execução, terá de informar o Município dessa pretensão, através de declaração a indicar o prazo pretendido, para o respetivo averbamento.
- e) Normas e procedimentos na submissão e apreciação de projetos deverão ser consultados no "[Manual de recomendações e boas práticas - elaboração de projetos](#)".
- f) [Os formulários](#) e o [Código Regulamentar do Município do Porto](#) podem ser consultados em <https://portaldomunicipe.cm-porto.pt>
Para qualquer esclarecimento adicional, contacte-nos de 2.ª a 6.ª feira, das 9h00 às 19h00, através da Linha Porto. 220 100 220 (chamada para a rede fixa nacional).

C. Tratamento de dados pessoais

1. Não junte nenhum dado ou documento pessoal que não lhe pedimos!

Colabore connosco na proteção da sua privacidade!

Não junte o seu cartão de cidadão, atestados ou relatórios médicos ou qualquer outro documento de carácter pessoal, a menos que o Município o solicite expressamente.

Se juntar estes documentos, o Município pode ter que permitir o seu acesso a terceiros, por força da Lei de Acesso aos Documentos Administrativos.

2. O Município do Porto utiliza os seus dados pessoais para dar resposta aos seus pedidos, proceder à instrução dos seus processos, prestar informações sobre assuntos da cidade, para fins estatísticos e na realização de estudos de suporte à definição de políticas públicas municipais.

3. Para saber como o Município trata os dados a que tem acesso ou esclarecer dúvidas com a Encarregada de Proteção de Dados, consulte a nossa Política de Privacidade em www.cm-porto.pt/legal/politica-de-privacidade.

4. De acordo com o entendimento da Comissão de Acesso aos Documentos Administrativos os documentos apresentados no âmbito do presente processo são documentos administrativos, pelo que o Município poderá estar obrigado a garantir o seu acesso a terceiros.

☐ Tomei conhecimento

FORMATOS E ASSINATURA DE DOCUMENTOS DIGITAIS

Autoria do documento	Tipo documento		Tipo de formato a submeter	Assinatura digital a efetuar	Requisitos Software do Utilizador	Gratuidade do Software	Documentos de apoio			
REQUERENTE	Peças escritas digitalizadas*	Documentos pessoais do requerente (ex.: Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão, Cartão de Identificação Fiscal, etc.)	PDF/A		PDF Creator para criação de PDF/A no Office ou OpenOffice Adobe Reader para assinatura digital e visualização da identificação PDF/A	Sim ***				
	Peças escritas e/ou desenhadas ou fotográficas	Outros documentos da autoria do requerente (ex.: Exposição, Fotografias, Livro de Obra, etc.)		 (Pelo requerente)						
TERCEIROS	Peças escritas e/ou desenhadas *	Documentos emitidos por entidades privadas ou públicas tais como: certidões, declarações, autorizações, pareceres, documentos instrutórios ou outros. (ex.: Autorização do proprietário/ Condomínio/ Ordens ou Associações Profissionais/ ADENE/ EDP-GÁS/ Direção Geral do Património Cultural/ Direção Regional de Cultura do Norte/ Autarquia/ Finanças/ Conservatória, etc.)								Guia de apoio à preparação de ficheiros
		Documento nado-digital com assinatura digital								
		Documento nado-digital sem assinatura digital								
		Documento em papel (digitalizado)								
TÉCNICO	Peças escritas e/ou fotográficas	Memória descritiva, termo de responsabilidade, fotografias, etc.		 (Pelo técnico autor do projeto)						Normas aplicáveis à submissão online
	Peças desenhadas	Projeto de Arquitetura								
		Plano de Acessibilidades								
		Levantamento topográfico								
		Versão final do projeto de Arquitetura (telas finais) **								
		Versão final do plano de Acessibilidades								
		Projetos de Especialidades								
		Planta de Localização (Elementos Instrutórios)								

Notas:

* As peças digitalizadas do requerente ou as peças de terceiros não deverão ser assinadas, nem autenticadas digitalmente.

** A versão final do projeto de Arquitetura é composta por planta de localização, memória descritiva e peças desenhadas, a apresentar num único ficheiro.

*** Os links de acesso encontram-se disponíveis no "Guia de apoio à preparação de ficheiros".