



Licença – Operações de Loteamento

Área de Negócio:	Urbanismo
Descrição do Serviço:	Permite solicitar o licenciamento para a realização de operação de loteamento em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados, ou cuja urbanização já se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

1. COMO REALIZAR

1.1. Submissão do Pedido

O pedido é feito através da apresentação de requerimento, dirigido ao/à Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruído, pelas seguintes formas:

- Serviços online – servicosonline.cmscflores.pt;
- Atendimento presencial – Rua Senador André de Freitas, 13 - 9970-337 Santa Cruz das Flores;
- Correio postal.

Considerações a tomar na submissão do seu pedido:

- **Requerente/Titular**
 - Pode ser requerida por qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.
 - Os documentos comprovativos da legitimidade para a apresentação do pedido são:
 - Indicação, no requerimento, do código de acesso à certidão permanente do registo predial ou caso o imóvel esteja omissa, certidão negativa do registo predial.
 - Caso não seja titular de um direito que decorre das certidões acima referidas, deve apresentar nomeadamente os seguintes, em função da respetiva qualidade:
 - Arrendatário/a (Locatário/a) - Fotocópia do contrato de arrendamento e a autorização do locador para a realização da operação urbanística em causa, quando não conste no referido contrato;
 - Comodatário/a – Fotocópia do contrato de comodato;
 - Titular do direito de uso e habitação, Superficiário/a ou Usufrutuário/a – Fotocópia da escritura notarial;
 - Promitente-Comprador/a - Fotocópia do contrato de promessa compra e venda que lhe confira expressamente direito de realizar a operação urbanística subjacente ao pedido;
 - Outros direitos reais – Deve indicar a qualidade no requerimento e apresentar os documentos que comprovem a legitimidade.
 - Devem ainda ser apresentados, quando necessários, os correspondentes documentos de identificação conforme as “Instruções Comuns para a Submissão de Pedidos”.
- **Representante**
 - Pode ser requerido por representante, em nome do/a titular/representante, devendo ser apresentados os correspondentes documentos de identificação e da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação conforme as “Instruções Comuns para a Submissão de Pedidos”.

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



2. O QUE DEVO SABER

2.1. Âmbito do Pedido

Operações de loteamento sujeitas a licença

Em área não abrangida por:

- i. Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii. Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
- iii. As precedidas de informação prévia favorável nos termos do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE que se enquadram nos pontos anteriores.

Considera-se que o plano de pormenor e a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização e edificação quando a sua delimitação contemple:

- a. Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; e
- b. Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; e
- c. Identificação dos custos com as obras de urbanização; e
- d. Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

Do procedimento

Sempre que, na sequência de licenciamento de operação de loteamento for exigida a apresentação de comunicação prévia de obras de urbanização, esta deve ser apresentada no prazo máximo de um (1) ano após notificação do deferimento do referido licenciamento.

Quando não seja exigida a realização de obras de urbanização, com o deferimento de operação de loteamento, deve proceder ao pagamento das taxas devidas.

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, de acordo com os parâmetros de dimensionamento das áreas definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território. Para aferir se o projeto de loteamento respeita estes parâmetros, consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo 44.º do RJUE.

Cedências

O/A proprietário/a e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas (ex.: arruamentos viários e pedonais ou estacionamento público) que, de acordo com a lei e a licença, devam integrar o domínio municipal. As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença.

O/A proprietário/a do prédio a lotear fica obrigado a proceder ao pagamento de uma compensação urbanística ao município, quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou se as mesmas não tiverem lugar, sempre que o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas de obras de urbanização ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou



Município de Santa Cruz das Flores

espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do art.º 43.º do RJUE, não havendo, por outro lado, lugar a qualquer cedência para esses fins.

Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE, o pagamento das compensações previstas no ponto anterior apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento.

2.2. Custo Estimado

Para conhecer o custo do presente serviço, consulte, por favor, o Regulamento de Taxas e Licenças disponível em:

- [Regulamento de Taxas e Licenças](#)

2.3. Meios de Pagamento

Meios de pagamento

Tesouraria: Numerário, Multibanco;

Transferência Bancária (*): IBAN | PT50 0018 0008 06300015020 35;

Serviços online: Pagamento por transferência bancária.

(*) Em caso de pagamento por transferência bancária, deve enviar o comprovativo de pagamento, indicando o n.º de registo do pedido, por uma das seguintes formas:

- Para o endereço de e-mail da Câmara Municipal (geral@cmscflores.pt);
- Por correio para a morada indicada no ponto 2.6.

Sem esta informação, não nos será possível associar o pagamento ao seu pedido.

Prazos de pagamento

As taxas devem ser liquidadas, por algum dos meios de pagamento acima referidos, no prazo de 30 dias nos termos do art.º 26.º do Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Santa Cruz das Flores.

2.4. Legislação Aplicável

- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual;
- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na sua redação atual;
- Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- Portaria n.º 216-B/2008 de 03 de março, na sua redação atual;
- Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Santa Cruz das Flores.

2.5. Outras Informações

Proteção de Dados

- Os dados pessoais recolhidos no requerimento para apresentação deste pedido são exclusivamente necessários para a sua tramitação pelo Município. Em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), encontra-se prevista, na caixa "Informações Adicionais" do referido requerimento, informação sobre o tratamento dos dados pessoais disponibilizados a realizar pelo Município.

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



Município de Santa Cruz das Flores

- Ao/À requerente (titular dos dados pessoais) é garantido o direito de acesso, de retificação, de apagamento, de portabilidade, de ser informado/a em caso de violação da segurança dos dados e de limitação e oposição ao tratamento dos dados pessoais recolhidos. O/A requerente (titular dos dados pessoais) tem ainda direito a apresentar reclamação à autoridade de controlo nacional (Comissão Nacional de Proteção de Dados).
- Para exercício dos seus direitos, os/as titulares, poderão:
 - Preencher o respetivo formulário nos serviços online;
 - Remeter uma mensagem para edp@cmscflores.pt.
 - Preencher o respetivo formulário na Rua Senador André de Freitas, 13 - 9970-337 Santa Cruz das Flores;
 - Remeter uma comunicação postal para o endereço postal do Município.
- Para mais informações sobre as políticas de privacidade do Município, consulte o nosso site em www.cmscflores.pt/ ou envie um e-mail para edp@cmscflores.pt.

2.6. Contactos

Município de Santa Cruz das Flores

Morada: Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

Telefone: (+351) 292 590 700

E-mail: geral@cmscflores.pt

Site institucional: www.cmscflores.pt/

Horário de funcionamento:

Segunda a Sexta-feira das 9h00m às 12h30m e das 13h30m às 17h00m.

3. O QUE POSSO ESPERAR

3.1. Prazo de Emissão/Decisão

Deverá ser respeitada a seguinte calendarização:

- Decisão emitida, a contar da data de submissão do pedido, sob pena de deferimento tácito, no prazo de 200 dias.

3.2. Validade da Pretensão

Não aplicável.

4. DOCUMENTOS A APRESENTAR

Consulte os elementos instrutórios deste requerimento, através do seguinte link: [Listagem de Elementos Instrutórios, com Indicação das Nomenclaturas por Tipo de Requerimento.](#)

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110