

**MUNICÍPIO DE MAFRA****Regulamento n.º 16/2022**

Sumário: Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra.

Torna-se público que foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal de 3 de dezembro de 2021, em sessão extraordinária da Assembleia Municipal, realizada em 29 de dezembro de 2021, no uso da competência prevista no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa e atenta, ainda, a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, bem como o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, e após o cumprimento do disposto no artigo 98.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, designadamente a submissão do Projeto de Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra a consulta pública, a Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra, a qual entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicitação no *Diário da República*, conforme disposto no seu artigo 5.º, conjugado com os artigos 139.º e 140.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, na sua redação atual.

30 de dezembro de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Hélder António Guerra de Sousa Silva*.

**Projeto de Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação
e Urbanização do Município de Mafra**

O Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra viu a sua última revisão ser publicada pelo Aviso n.º 5207/2014, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 76, de 17 de abril de 2014.

A profícua produção legislativa que, desde então, se fez sentir no Direito do Urbanismo e seus ramos conexos, designadamente sobre um dos principais quadros normativos, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual, há muito que clama uma revisão do sistema regulamentar municipal, mormente para o coligar com a realidade, em constante mutação, e da qual são agentes os inúmeros técnicos que apresentam os seus projetos a esta edilidade, denotando que o Regulamento vinha já carecendo de uma profunda revisão, que ora se dá ao prelo. A título de exemplo, desde logo, procura-se uniformizar o Regulamento com o quadro legal e regulamentar aplicável, v.g., entre outros, a uniformização com o Plano Diretor Municipal (PDM), no que concerne às várias definições em uso. Também se opera uma profunda revisão do regime das legalizações, para concretizar o determinado no artigo 102.º-A, n.º 7 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Ora também se encontram vertidas algumas alterações ao Regulamento, de forma a clarificar a redação e o âmbito de aplicação das normas em apreço.

Com vista a possibilitar a implementação da tramitação dos procedimentos relativos a operações urbanísticas com recurso a meios eletrónicos, exigida pela legislação em vigor, nomeadamente no artigo 8.º-A e nos n.ºs 1 e 6 do artigo 9.º do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, e no n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de março, e de modo a assegurar a correta receção dos pedidos em formato digital, atentas as funcionalidades e os requisitos técnicos/ informáticos, numa ótica de desmaterialização, a presente alteração também inaugura uma nova fase e forma de trabalhar, ao pretender abolir a tramitação em papel dos processos, e ao prever o procedimento que substitui tal tramitação.

Nos termos do artigo 98.º do novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, o início do procedimento, aprovado pela Câmara Municipal, foi publicitado, através do Edital n.º 105/2018, assinado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, em 22 de outubro de 2018, na Internet, no sítio institucional do Município de Mafra, sem que se tenha verificado a constituição de interessados ou a apresentação de quaisquer contributos.

Elaborado o projeto de regulamento, o mesmo foi submetido, pela Câmara Municipal, a consulta pública, para recolha de sugestões, nos termos dos artigos 99.º e 101.º do CPA, através de publicitação de aviso publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 163, em 23 de agosto de 2021 e na Internet, no sítio institucional do Município.

Nestes termos, em face do que antecede, foi aprovada, sob proposta da Câmara Municipal de 3 de dezembro de 2021, em sessão da Assembleia Municipal realizada em 29 de dezembro de 2021, no uso da competência prevista no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa e atenta, ainda, a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, bem como o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, e o artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação, e após o cumprimento do disposto no artigo 98.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, designadamente a submissão do Projeto de Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município Maфра a consulta pública, a Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município Maфра, a qual entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicitação no *Diário da República*, com a seguinte redação:

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Maфра

1 — Os artigos 1.º, 2.º, 2.º-A, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 14.º-A, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 33.º, 34.º, 35.º, 37.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 46.º, 50.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º, 69.º, 71.º, 76.º, 77.º, 78.º, 79.º, 80.º-A e 80.º-B do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Maфра passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

Âmbito e objetivo

O presente Regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, desenvolve os princípios legais aplicáveis à urbanização e à edificação na área do Município de Maфра e tem como objetivo contribuir para a defesa e preservação dos valores ambientais, bem como para o ordenamento do território de forma sustentada.

Artigo 2.º

Conceitos técnicos e definições

1 — Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento, são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, atentos os termos de aplicação estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Maфра, e as definições previstas no artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 — Quando seja necessário o recurso a outros conceitos técnicos utilizam-se, prioritariamente, os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável, quando for caso disso, ou conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria.

3 — Para efeitos do presente regulamento são, ainda, consideradas as seguintes definições:

a) Águas furtadas: Modo tradicional de aproveitamento da área de sótão para habitação. Esta solução consiste no levantamento, a meio de uma das águas principais do telhado, de uma ou mais janelas verticais (também designada por trapeira), e respetivo aro, paralela e geralmente um pouco recuada em relação ao plano da fachada, coberta por um pequeno telhado de duas águas, com a

cumeeira ou o eixo, perpendiculares à orientação do telhado principal, e rematado aos lados por dois pequenos planos de parede triangulares e verticais;

b) Alpendre: Zona exterior coberta, diretamente ligada à construção ou edifício principal;

c) Área de cedência para o domínio público: Parcelas que, no âmbito das intervenções urbanísticas, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios cedem gratuitamente ao município para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou comunicação prévia da operação urbanística em causa, devam integrar o domínio público municipal;

d) Áreas comuns do edifício: Áreas de pavimentos cobertos e logradouros, de uso comum, expressas em metros quadrados (m^2), tais como átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios, com estatuto de parte comum em regime de propriedade horizontal, ou aptos a esse estatuto, medidas pela meaça das paredes;

e) Área de equipamentos: Área relativa a todos os equipamentos urbanos de utilização coletiva (desportivos, culturais, religiosos, educativos, de saúde etc.) existentes ou a prever;

f) Área de impermeabilização: Também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), resultante do somatório da área de implantação das construções em contacto com o solo de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

g) Arruamento: Qualquer via de circulação, usualmente designada por rua ou avenida, podendo ser qualificada como rodoviária ou pedonal, conforme o tipo de utilização, e pública ou privada consoante o título de propriedade;

h) Cave: Piso total ou parcialmente enterrado, localizado abaixo da cota de soleira, cuja maior parte do seu volume se encontra abaixo do perfil natural do terreno;

i) Cércea: Altura da edificação;

j) Corpo balançado/saliente: Elemento saliente e em balanço relativamente aos planos das fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo;

k) Entroncamento: Zona de junção ou bifurcação de vias públicas;

l) Espaços verdes e equipamentos privados de utilização coletiva: espaços verdes e áreas de equipamentos urbanos de utilização coletiva que, não obstante a sua natureza privada, são de acesso ao público em geral;

m) Impasse: Fim de um arruamento sem saída;

n) Mansarda: Solução de telhado, para melhor aproveitamento dos sótãos, caracterizada pelo desdobramento de cada água do telhado em dois planos diferentemente inclinados, proporcionando um maior pé-direito médio e, desde logo, um maior espaço habitável sob a cobertura;

o) Mobiliário urbano: Equipamento localizado em espaço público ou privado capaz de contribuir para o conforto e funcionalidade dos aglomerados urbanos, nomeadamente: bancos, cabines telefónicas, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos, etc.;

p) Número de pisos: Número de pisos ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres ou uso habitacional. Para efeitos de cálculo de indicadores urbanísticos excluem-se, do número de pisos, caves ou sótãos destinados exclusivamente a estacionamento ou arrumos, bem como áreas técnicas;

q) Parcela: porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente, relativa à área de intervenção da operação urbanística e que pode compreender uma parte de um prédio, um único prédio ou um conjunto de vários prédios;

r) Piso recuado: Área coberta utilizável de um piso (geralmente o último), de um edifício, em que pelo menos uma das fachadas é recuada relativamente ao plano de fachada do edifício;

s) Produtor de resíduos: Qualquer pessoa, singular ou coletiva, cuja atividade produza resíduos (produtor inicial de resíduos) ou que efetue operações de pré processamento, de mistura ou outras que alterem a natureza ou a composição desses resíduos;

t) Resíduo: Qualquer substância ou objeto de que o detentor se desfaz ou tem a intenção ou a obrigação de se desfazer;

u) Resíduo urbano: Resíduo proveniente de habitações, bem como outro resíduo que, pela sua natureza ou composição, seja semelhante ao resíduo proveniente de habitações;

- v) Ruína: Construção degradada cuja estrutura se encontra afetada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas;
- w) Sótão: Aproveitamento do vão do telhado para determinado uso (ver “Águas furtadas” e “Mansarda”);
- x) Telas finais: Peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;
- y) Telheiro: Espaço coberto, não encerrado em pelo menos duas frentes;
- z) Terraço: Pavimento descoberto sobre edifício, com ligação aos espaços interiores do edifício, podendo funcionar como prolongamento dos espaços cobertos;
- aa) Trapeira: Volume sobre plano oblíquo do telhado para a instalação de vãos. Ver “Águas furtadas” e “Mansarda”;
- bb) Varanda: Corpo balançado ou recuado, total ou parcialmente aberto, com acesso pelo interior do edifício.

4 — Para efeitos do presente regulamento na aplicação no cálculo da área de construção do edifício e da área total de construção, qualquer que seja a categoria do solo, não são contabilizadas as áreas de construção abaixo da cota de soleira quando a utilização seja, exclusivamente, estacionamento, zonas técnicas, arrecadação ou arrumos, bem como as áreas de construção relativas a espaços exteriores, ainda que cobertos, designadamente alpendres, telheiros, varandas e terraços.

Artigo 2.º-A

Apresentação e instrução

1 — Os elementos que devem instruir os requerimentos ou comunicações para realização de operações urbanísticas e pedidos conexos são os fixados na Portaria que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e nos artigos seguintes do presente regulamento.

2 — O requerimento ou comunicação e os respetivos elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato digital, de acordo com as Normas Técnicas para a Instrução em Formato Digital elencadas no Anexo I.

3 — A apresentação de requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios deve ser efetuada na plataforma eletrónica de Atendimento Online adotada pelo Município de Mafra.

4 — Em caso de indisponibilidade de acesso à plataforma referida no número anterior, por causas imputáveis à Câmara Municipal, a apresentação de requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios pode ser efetuada presencialmente, por correio postal ou por correio eletrónico:

a) A apresentação presencial deve ser realizada nos serviços de atendimento da Câmara Municipal de Mafra, na Praça do Município, sendo disponibilizados postos de atendimento para o apoio na inserção dos elementos na plataforma;

b) A apresentação por correio postal deve ser realizada mediante o envio de carta para o endereço postal do Município — Praça do Município 2644-001 Mafra;

c) A apresentação por correio eletrónico deve ser realizada mediante o envio de mensagem para o endereço eletrónico geral@cm-mafra.pt. Caso a mensagem contenha anexos com tamanho superior a 5 Mbytes, deve ser utilizada uma plataforma de transferência de ficheiros.

5 — Quando apresentados presencialmente ou por correio postal, os requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios em formato digital devem ser enviados ou entregues em dispositivo de armazenamento (PenDrive).

6 — A Câmara Municipal de Mafra reserva-se no direito de, posteriormente à entrega do requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios, solicitar exemplares do processo em papel em número igual às entidades externas a consultar por motivos de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático ou plataforma.

Artigo 3.º**Informação prévia**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de informação prévia referente a operações urbanísticas é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias a cores do local;
- d) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor dos elementos gráficos apresentados.

Artigo 4.º**Licença ou comunicação prévia de operações de loteamento**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a operações de loteamento é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento ou comunicação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias a cores do local;
- d) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, com indicação dos limites da parcela a lotear e confrontações, numa faixa envolvente de, pelo menos, 5,00 m contados a partir do limite do terreno;
- e) Quadro regulamentar em conformidade com o modelo constante no Anexo V ao presente regulamento, e planta de síntese, de onde conste o referido quadro regulamentar, sobre o levantamento referido na alínea anterior, devidamente cotada, à escala 1:500 ou superior, onde deve constar, nomeadamente:
 - (i) A delimitação da área a intervir, bem como do terreno sobrance, modelação do terreno pretendida para a área de intervenção devidamente cotada, a cota do arruamento e a cota de soleira;
 - (ii) Afastamento aos eixos da via em todos os lotes, afastamento das fachadas principais ao eixo da via;
 - (iii) Indicação de locais de instalação de recipientes de resíduos sólidos, posto de transformação, reservatórios de gás, estação de tratamento de águas residuais e estações elevatórias, quando existentes;
 - (iv) Áreas de cedência para Espaços Verdes e Equipamento de Utilização Coletiva.
 - (v) Traçado de implantação das infraestruturas públicas;

f) Quadro sinótico da operação de loteamento em conformidade com o modelo constante no Anexo IV ao presente regulamento;

g) Perfis longitudinais e transversais, à escala igual ou superior à da planta de síntese, dos diferentes arruamentos, com as seguintes indicações:

- (i) Volumetrias das edificações confinantes;
- (ii) Pisos;
- (iii) Eventuais alterações topográficas (aterros ou desaterros);
- (iv) As cotas de soleira das várias edificações;

h) Na memória descritiva deve constar a solução adotada para a recolha de resíduos sólidos urbanos, bem como o número de habitantes por contentor;

i) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

Artigo 5.º

Licenciamento de obras de urbanização

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento de obras de urbanização é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

c) Fotografias a cores do local;

d) Planta de sinalização, quando justificável;

e) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;

f) Estudo que demonstre a conformidade da pretensão com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual.

2 — Os elementos referidos nas alíneas b), c) e f) são dispensados no caso de licenciamentos de obras de urbanização decorrentes de uma operação de loteamento.

Artigo 6.º

Obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia

1 — Nas situações previstas no artigo 34.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

a) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, o qual não pode exceder, salvo exceções devidamente justificadas:

(i) 1 ano, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja igual ou inferior a 40.000 € (quarenta mil euros);

(ii) 2 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja superior a 40.000 € (quarenta mil euros) e igual ou inferior a 1.000.000 € (um milhão de euros);

(iii) 3 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja superior a 1.000.000 € (um milhão de euros) e igual ou inferior a 2.000.000 € (dois milhões de euros);

(iv) 4 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja superior a 2.000.000 € (dois milhões de euros);

b) Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos na legislação aplicável em matéria de gestão de resíduos, sendo o cumprimento destas obrigações condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

2 — Para além dos elementos referidos no artigo anterior, a comunicação prévia de obras de urbanização deve ser instruída com os seguintes elementos:

a) Mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor da caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras;

b) O contrato de urbanização, se for caso disso, do qual deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente à execução das obras de urbanização e o respetivo prazo, sem prejuízo, neste caso, do disposto na alínea a) do número anterior;

c) Alvará de empreiteiro de obras públicas ou de obras particulares, na classe adequada à soma dos orçamentos das diversas obras de urbanização a realizar;

d) Estudo que demonstre a conformidade da pretensão com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual.

3 — O valor da caução a prestar até ao pedido de emissão do alvará de loteamento deve ser calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração e acrescido ainda do IVA à taxa legal em vigor, cabendo aos serviços técnicos informar qual o valor da caução a prestar.

4 — A Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos.

Artigo 7.º

Licença de obras de edificação

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento de obras de edificação é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

c) Fotografias a cores do local;

d) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, onde conste:

(i) A área suficiente que possibilite a leitura correta da área de intervenção e da envolvente;

(ii) O Norte geográfico;

(iii) As confrontações;

(iv) A área do prédio e área das construções existentes, incluindo ainda uma faixa envolvente de, pelo menos, 5,00 m, contados a partir do limite do terreno;

e) Planta de Implantação (edifícios unifamiliares — escala 1:200 e edifícios multifamiliares — escala 1:200 ou 1:500), onde conste:

(i) Os limites da propriedade e as respetivas confrontações;

(ii) As infraestruturas existentes;

(iii) Os acessos e arruamentos confinantes, devidamente cotados;

(iv) A área a ocupar pelas edificações, os afastamentos e os lugares de estacionamento, devidamente cotados;

(v) Os arranjos urbanísticos propostos;

f) Plantas dos pisos e cobertura (escala 1:100 ou 1:50), devidamente cotadas, onde conste a utilização das áreas e destinos de cada compartimento, as cotas de nível dos pavimentos, os lugares de estacionamento numerados, estendais, recetáculos postais, os cortes verticais para instalação das prumadas de águas pluviais e domésticas, esgotos e outras redes de infraestruturas;

g) Planta dos pisos destinados a estacionamento (escala 1:100 ou 1:50), devidamente cotada, com:

- (i) A representação dos elementos estruturais julgados convenientes;
- (ii) Os sentidos de circulação, passadeiras, bem como quaisquer outros elementos necessários;

h) Os cortes necessários para uma correta interpretação são, no mínimo, dois (transversal e longitudinal), à escala de 1:100 ou 1:50, tendo em conta os seguintes condicionalismos:

(i) Atravessar zonas de comunicação vertical, nomeadamente, zona de acesso viário aos pisos em cave, caixas dos elevadores e zonas húmidas;

(ii) Representar o perfil do terreno existente e projetado;

(iii) Representar as cotas dos diferentes pisos, em relação ao arruamento que lhe dá acesso;

(iv) Representar os terrenos e edificações confinantes com cotas;

i) Alçados de todas as fachadas constituintes da edificação (escala 1:100 ou 1:50), com a indicação a tracejado dos pisos, fazendo referência:

(i) Aos materiais e cores dos revestimentos exteriores a adotar;

(ii) À cota de soleira e às cotas altimétricas da linha de terra referenciadas ao levantamento topográfico;

(iii) Aos alçados das edificações confinantes numa faixa de 5,00 m;

j) Peças desenhadas referentes ao cumprimento das medidas de segurança contra risco de incêndio, onde conste os caminhos de evacuação, colunas técnicas, colunas secas, sistema de ventilação dos caminhos de evacuação e o coeficiente de resistência ao fogo referente a coberturas e pavimentos (facultativo nos edifícios unifamiliares);

k) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;

l) Indicação de áreas de cedência, as quais devem estar devidamente delimitadas, quantificadas e legendadas, caso sejam previstas;

m) Peças desenhadas (plantas, cortes e alçados), devidamente cotadas, referentes aos muros de vedação confinantes e não confinantes com a via pública;

n) Quadro sinótico da operação urbanística em conformidade com o modelo constante no Anexo III ao presente regulamento.

o) Projeto de beneficiação de arruamento ou caminho público que deve conter:

(i) Memória descritiva e justificativa;

(ii) Peças desenhadas:

a) Planta de implantação, devidamente cotada, com a indicação e quantificação das áreas de cedência ao domínio público e dos materiais a utilizar na execução dos trabalhos;

b) Perfil transversal, devidamente cotado, do arruamento a beneficiar com indicação e quantificação dos materiais a utilizar;

c) Indicação do sistema de drenagem pluvial previsto para o arruamento;

(iii) Orçamento da beneficiação do arruamento.

2 — Caso a execução das obras implique a ocupação da via pública, devem ainda ser apresentados os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva, onde conste a indicação dos materiais, estruturas de apoio e prazo previsto de ocupação;
- b) Planta à escala 1/200, devidamente cotada e com indicação da área a ocupar.

3 — Nos casos em que a área da implantação da edificação seja apenas uma porção da totalidade da área do terreno onde esta se insere, deve ser apresentada, adicionalmente, uma planta de implantação geral a uma escala superior às referidas na alínea e) do n.º 1 do presente artigo (1:500 ou 1:1000), onde conste a referência a uma pormenorização de acordo com os requisitos da supracitada alínea, de forma a reduzir o tamanho das peças desenhadas.

4 — Quando se trate de pedido de licenciamento de obras de edificação de muros é dispensada a apresentação dos elementos mencionados nas alíneas f), g), e j) do n.º 1.

5 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento de obras de edificação de estufas é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- d) Memória Descritiva e Justificativa;
- e) Fotografias a cores do local;
- f) Planta de implantação;
- g) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

6 — O pedido de licenciamento de obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento é, ainda, instruído com extrato da planta de síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior acompanhada do quadro regulamentar.

Artigo 8.º

Obras de edificação em procedimento de comunicação prévia

1 — Para além dos elementos referidos no artigo anterior, a comunicação prévia de obras de edificação é instruída com declaração de titularidade de alvará de empreiteiro de obras, devendo os serviços verificar, através da página eletrónica do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, o referido alvará, o qual deve conter:

- a) Para construções cuja estrutura seja constituída exclusivamente por elementos de betão armado, alvará de empreiteiro de obras públicas ou alvará de empreiteiro de obras particulares na classe adequada à estimativa de custos apresentada;
- b) Para construções cuja estrutura seja constituída exclusivamente por elementos de estrutura metálica:

(i) 1.ª Categoria — Edifícios e Património Construído:

- a) 2.ª Subcategoria — Estruturas metálicas;
- b) 4.ª Subcategoria — Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias;

(ii) A 2.ª Subcategoria, Empreiteiro Geral ou Construtor Geral de Edifícios de Construção Tradicional, deve ser de classe com valor igual ou superior ao valor total da obra;

c) Para construções cuja estrutura seja mista (elementos de betão armado e estrutura metálica):

(i) 1.ª Categoria — Edifícios e Património Construído:

a) 1.ª Subcategoria — Estruturas e elementos de betão;

b) 2.ª Subcategoria — Estruturas metálicas;

(ii) A 1.ª ou a 2.ª Subcategoria, Empreiteiro Geral ou Construtor Geral de Edifícios de Construção Tradicional, deve ser de classe com valor igual ou superior ao valor total da obra;

d) Para construções cuja estrutura seja constituída exclusivamente por elementos de madeira, deve ser apresentado Alvará, contendo:

(i) 1.ª Categoria — Edifícios e Património Construído;

a) 3.ª Subcategoria — Estruturas de madeira;

b) 6.ª Subcategoria — Carpintarias;

(ii) A 3.ª Subcategoria, Empreiteiro Geral ou Construtor Geral de Edifícios de Construção Tradicional, deve ser de classe com valor igual ou superior ao valor total da obra;

e) Para construções enquadráveis nos termos do artigo 25.º, n.º 2 da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, na sua redação atual, pode ser apresentado certificado de empreiteiro de obras públicas ou certificado de empreiteiro de obras particulares.

2 — Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos.

4 — A comunicação prévia de obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento é, ainda, instruída com extrato da planta de síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior acompanhada do quadro regulamentar.

Artigo 9.º

Projetos das especialidades

1 — Sem prejuízo do disposto nas diferentes portarias aplicáveis e em vigor, devem ser apresentados, ainda os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Projeto das Infraestruturas de Iluminação Pública subterrânea, em toda a frente do terreno confinante com a via pública. Caso exista rede aérea de Iluminação Pública no local indicado, esta deve passar a subterrânea, e se não houver Iluminação Pública deve ser efetuada a ampliação da rede. Caso exista rede aérea de Baixa Tensão na faixa do terreno confinante com a via pública, esta deve passar a subterrânea;

c) Projeto das Infraestruturas de Telecomunicações do tipo subterrâneo, na faixa do terreno confinante com a via pública;

d) Certificado de conformidade de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), subscrito por técnico inscrito na Agência para a Energia (ADENE);

e) Os projetos descritos nas alíneas b) e c) anteriores podem ser dispensados quando a intervenção ocorra fora dos principais aglomerados populacionais ou, excecionalmente, em casos devidamente fundamentados;

f) Caso exista rede aérea de Média Tensão sobre a faixa do terreno onde vai ser implantado o imóvel, o requerente deve apresentar prova da solicitação à E-Redes do desvio da respetiva rede aérea, aquando da entrega dos projetos de especialidade, operação essa que deve ser concretizada até ao pedido de emissão de alvará de obras.

2 — Nos edifícios multifamiliares que disponham de estacionamento com área de construção superior a 200,00 m² é obrigatória a apresentação de um Projeto de Segurança contra o Risco de Incêndio.

3 — Só são recebidos os pedidos de licenciamento que, de uma só vez, venham instruídos com todos os projetos de especialidades.

Artigo 10.º

Licenciamento ou comunicação prévia de obras de alteração

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor e do disposto no artigo 7.º e 8.º, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a obras de alteração, nos termos da alínea d) do artigo 2.º do RJUE, é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento ou comunicação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Levantamento do existente, desenhos de sobreposição e da situação final (planta de implantação, cortes e alçados) com as cores convencionais aplicáveis: vermelha — elementos a construir; amarelo — elementos a demolir; preto — elementos existentes a manter; azul — elementos existentes a legalizar.

2 — As obras que impliquem alterações aos projetos de especialidade apresentados são objeto de projeto de alterações.

3 — No caso das alterações a licenciar ou objeto de comunicação prévia não implicarem atualização dos projetos de especialidades, é apresentada declaração subscrita por técnico habilitado para subscrever os projetos de especialidades, que ateste esse facto.

4 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor e do disposto no artigo 7.º e 8.º, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a obras de alteração de fachada de edificação é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Certidão da Conservatória do Registo Predial;

c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

d) Fotografias a cores do local;

e) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

Artigo 11.º

Licenciamento ou comunicação prévia de obras de demolição

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido referente a obras de demolição é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Quadro sinótico da operação urbanística em conformidade com o modelo constante no Anexo III ao presente regulamento;

b) Caso implique ocupação da via pública, planta à escala 1:200, com indicação da área ocupada devidamente cotada.

2 — Nas obras de demolição de edificações confinantes com outras edificações, é obrigatório indicar quais as medidas tomadas para acautelar a segurança das mesmas e das infraestruturas.

Artigo 12.º

Autorização de Utilização

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e demais legislação em vigor, o pedido de autorização referente à utilização é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Certificados de conformidade das infraestruturas instaladas, nomeadamente gás, elevadores, telecomunicações e eletricidade;

c) Avaliação acústica ou certificado de conformidade;

d) Certificado energético de acordo com o SCE, subscrito por técnico inscrito na ADENE, acompanhado das respetivas fichas;

e) Telas Finais do projeto de arquitetura, acompanhadas da declaração de áreas, incluindo planta de implantação à escala tecnicamente adequada;

f) Termo de Responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra;

g) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística (INE);

h) Livro de Obra encerrado e digitalizado.

Artigo 13.º

Alteração à utilização sem obras

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de autorização referente à alteração à utilização é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Memória descritiva;

c) Plantas e cortes dos pisos do edifício ou fração cujo uso se pretende alterar.

Artigo 14.º

Instalação de equipamentos no exterior dos edifícios

O pedido de instalação de equipamentos no exterior dos edifícios, tais como antenas, aparelhos de climatização e outros, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Certidão da Conservatória do Registo Predial;

c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

d) Fotografias a cores do local;

e) Peças escritas e desenhadas que definam as características do equipamento a instalar;

f) Peças desenhadas que demonstrem a integração do equipamento no imóvel;

g) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função da natureza e localização do pedido.

Artigo 14.º-A

Instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis

1 — Os pedidos referentes à instalação, construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e exploração das instalações de armazenamento de produtos de petróleo e dos postos de abastecimento de combustíveis sujeitos a licenciamento municipal, nos termos do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação vigente, são instruídos com os elementos exigíveis no presente regulamento para a respetiva operação urbanística, sem prejuízo do disposto na portaria e demais legislação aplicável e em vigor.

2 — Os pedidos referentes a instalações sujeitas a licenciamento simplificado ou não sujeitas a licenciamento, discriminadas no Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação vigente, sem prejuízo do disposto na portaria e demais legislação aplicável e em vigor, são instruídos com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

c) Outros elementos que se mostrarem necessários.

Artigo 15.º

Licenciamento ou comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a trabalhos de remodelação de terrenos é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento ou comunicação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

c) Fotografias a cores do local;

d) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, incluindo perfis com a modelação do terreno existente e proposta, bem como a definição da nova solução de drenagem de águas pluviais;

e) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

Artigo 16.º

Procedimento de legalização

1 — A legalização de operações urbanísticas obedece ao presente procedimento e constitui uma das medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística previstas no artigo 102.º e seguintes do RJUE.

2 — O procedimento de legalização segue os trâmites da licença previstos no RJUE, com as necessárias adaptações, decorrentes da aplicação do presente Regulamento.

3 — Consideram-se incluídas no procedimento de legalização de operações urbanísticas as obras estritamente necessárias para criar as condições que permitam a legalização das obras de urbanização ou de edificação.

4 — O procedimento de legalização é desencadeado por iniciativa do interessado ou na sequência de notificação para o efeito pelo Município, quando a operação urbanística ilegal apresentar indício de que é possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, com as especificidades previstas na lei e no presente Regulamento.

5 — O procedimento desencadeado por iniciativa do interessado pode ser antecedido de pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar.

6 — A notificação oficiosa referida no n.º 4 deve fixar um prazo adequado para o interessado proceder às diligências necessárias à legalização, o qual não pode ser inferior a 60 dias, não devendo, salvo em casos excecionais, decorrentes da complexidade da operação urbanística, ultrapassar quatro meses, prorrogáveis por período idêntico, mediante requerimento fundamentado, apresentado antes do respetivo termo.

7 — A legalização determinada por notificação do Município é antecédida de audiência do interessado, que dispõe de 15 dias, a contar da data da sua notificação, para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

8 — Decorridos os prazos referidos no n.º 6, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, são adotadas as adequadas medidas de tutela de reposição da legalidade urbanística.

Artigo 17.º

Pedidos de receção provisória das obras de urbanização

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, o pedido de receção provisória das obras de urbanização é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, que permita confirmar a implantação dos lotes;
- c) Tela Final das obras de urbanização;
- d) Termo de responsabilidade pela execução das obras de urbanização;
- e) Livro de obra.

2 — O pedido de receção provisória das obras de urbanização é ainda instruído com termo de responsabilidade da entidade instaladora da rede de gás e relatório de inspeção quinquenal, podendo este último ser apresentado aquando do pedido de receção definitiva.

Artigo 18.º

Requisitos a observar para a receção provisória e definitiva das infraestruturas de águas residuais e pluviais

1 — Com uma antecedência não superior a 10 dias úteis nem inferior a 5 dias úteis relativamente à data da vistoria, para efeitos da eventual receção provisória das infraestruturas de águas residuais e pluviais executadas nas operações de urbanização, o promotor deve apresentar à Câmara Municipal, em suporte digital (CD ou DVD), as filmagens das inspeções vídeo por C.C.T.V. realizadas ao interior das canalizações de transporte de águas residuais, em duplicado, e pluviais e respetivos elementos acessórios ou instalações complementares, implantados ou executados na operação de urbanização licenciada.

2 — Relativamente aos loteamentos cuja obra se encontre a decorrer à entrada em vigor do presente Regulamento, a Câmara Municipal pode dispensar a apresentação das filmagens das inspeções vídeo por C.C.T.V. referidas no número anterior, mediante requerimento fundamentado do promotor.

3 — As filmagens apresentadas devem permitir identificar e localizar *in situ*, de modo claro e inequívoco, as diferentes partes constituintes das infraestruturas (troços de canalização, elementos acessórios, órgãos complementares, etc.), devendo tal identificação coincidir com a adotada no respetivo projeto.

4 — Relativamente às canalizações de águas residuais e pluviais, as filmagens efetuadas devem fornecer informação sobre as respetivas pendentes, que deve ser apresentada no Relatório de Análise.

5 — O documento em suporte digital indicado no n.º 1 deve ser acompanhado do respetivo Relatório de Análise e Declaração de Responsabilidade do Técnico Responsável pela obra, certificando que:

a) As infraestruturas de águas residuais e pluviais que foram objeto das filmagens, através de inspeção vídeo por C.C.T.V., são indubitavelmente as previstas na operação de urbanização licenciada pela Câmara Municipal (com indicação do respetivo Processo de Licenciamento);

b) As infraestruturas de águas residuais e pluviais da operação de urbanização:

(i) Foram executadas em absoluta conformidade com o respetivo projeto, respeitando este todas as disposições legais e normativas aplicáveis;

(ii) Foram objeto de adequadas operações de desobstrução, limpeza e/ou lavagem antes da realização das filmagens de inspeção vídeo por C.C.T.V. e, conforme comprovável pela visualização e análise das mesmas e expresso no respetivo Relatório, não apresentam qualquer anomalia, deficiência, deterioração, indícios de fissuração, ruína, falta de solidez ou qualquer outro sintoma que possa vir a comprometer a sua eficácia de funcionamento ou tempo de vida útil.

6 — Relativamente às operações de edificação indicadas no artigo 29.º fica igualmente reservado o direito da Câmara Municipal de, sempre que o considere necessário ou conveniente, exigir aos respetivos promotores a adoção dos procedimentos de garantia e certificação expressos nos n.ºs 1, 2 e 3.

Artigo 23.º

Propriedade horizontal

1 — O pedido de certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Memória descritiva, onde conste a descrição sumária do prédio, com a indicação da área do mesmo, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que são designadas por letras;

c) A descrição das frações é feita com indicação da sua composição, bem como a permilagem ou percentagem de cada uma delas, relativamente ao valor total do edifício, sendo que as zonas comuns são devidamente discriminadas;

d) Plantas onde constem a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns (as áreas das frações e partes comuns, devem ser apresentadas com cores ou grafismos diferentes) a uma escala tecnicamente perceptível.

2 — Caso o pedido de licenciamento ou comunicação prévia contemple os elementos referidos anteriormente, deve apenas apresentar-se o requerimento referido na alínea a) do ponto anterior.

3 — Nos edifícios que já possuam alvará de autorização de utilização, o pedido é instruído com todos os elementos mencionados no n.º 1, bem como:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;
- b) Planta de localização a fornecer pelos Serviços, com indicação precisa da localização do prédio em causa.

4 — Só se considera que o edifício reúne os requisitos para ser constituído em propriedade horizontal quando cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

Artigo 24.º

Destaque de parcela

O pedido de verificação pela câmara municipal dos requisitos do destaque é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Planta de implantação de destaque com a delimitação e identificação da área do prédio, das áreas das parcelas a destacar e restante, bem como indicação das edificações existentes, respetivos usos e do processo municipal.

Artigo 25.º

Edificação anterior ao RGEU ou em ruínas

O pedido de certificação de que a edificação foi erigida antes da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) ou que se encontra em ruínas é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- c) Caderneta Predial relativa ao prédio;
- d) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Fotografias a cores da edificação;
- f) Demais elementos incluindo fotografias ou dados periciais que permitam demonstrar designadamente a antiguidade do edifício;
- g) Levantamento rigoroso da edificação (plantas), à escala 1/100, com indicação da área de construção e da área útil dos compartimentos.

Artigo 26.º

Outras informações e certificações

1 — O pedido de informação e ou de certificação sobre se determinada operação material constitui uma operação urbanística, nos termos e para os efeitos do disposto no RJUE, é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Memória Descritiva e Justificativa;
- e) Fotografias a cores do local;
- f) Planta de implantação;
- g) Outros elementos caracterizadores da operação material em causa que permitam aferir, designadamente, dos fins a que se destina, do tipo de materiais a utilizar e da incorporação de eventuais construções no solo com caráter de permanência.

2 — O pedido de informação sobre as aptidões previstas no Plano Diretor Municipal, assim como os pedidos de certificação de terreno não loteado e em compropriedade são instruídos com os elementos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1.

3 — No caso de certificação de terreno atravessado por caminho, além dos elementos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1, o pedido é ainda instruído com planta de implantação à escala tecnicamente viável, em caso de cedência.

4 — Os restantes pedidos de certificação são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão.

Artigo 27.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — São consideradas obras de escassa relevância urbanística, para além das que como tal são consideradas pela legislação em vigor, aquelas que, pela sua natureza, forma, localização, impacto e dimensão, não estejam sujeitas a controlo prévio.

2 — Integram o conceito de escassa relevância urbanística, as seguintes operações urbanísticas:

- a) Abrigos de animais de estimação e, ainda, outros tipos de edificações, com área inferior a 10,00 m² e altura relativa ao solo inferior a 2,20 m;
- b) Edificações, estruturas ou aparelhos para churrasqueiras com área de implantação até 5,00 m², para a prática da culinária ao ar livre;
- c) Instalação de painéis coletores solares, para uso doméstico, até um máximo de 10,00 m²;
- d) Colocação de gradeamento vazado com a altura máxima do conjunto de 2,25 m, não confinante com a via pública;

e) Obras relativas a muros de vedação confinantes e não confinantes com a via pública, inseridos em operações de loteamento, desde que o projeto tipo tenha sido aprovado no âmbito da operação de loteamento;

f) Construção de muretes em jardins ou logradouros, desde que não ultrapassem 0,50 m de altura;

g) Cabines para instalação de infraestruturas de energia elétrica ou de abastecimento de água cuja área não exceda 2,25 m², desde que implantadas a distância igual ou superior a 6 m do eixo das estradas e caminhos municipais, vicinais ou outros de utilização pública;

h) Instalação de pérgulas com altura não superior a 2,60 m;

i) Instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público;

j) Rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas, desde que não afetem áreas do domínio público;

k) Obra de substituição da cobertura dos edifícios e da estrutura do telhado, desde que não altere a forma da cobertura e a altura das fachadas;

l) Obras que em função das suas características específicas, como tal sejam consideradas pela Câmara Municipal;

m) Obras de demolição das edificações e estruturas referidas nas alíneas anteriores.

Artigo 28.º

Requisitos de obras de escassa relevância urbanística

1 — Todas as obras consideradas de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo anterior, devem salvaguardar a adequada inserção no local, de molde a não afetar a estética das povoações e a beleza das paisagens.

2 — As obras de escassa relevância urbanística devem ser participadas à câmara municipal, 30 dias úteis antes da sua realização, mediante a apresentação dos seguintes elementos:

a) Participação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio.

3 — A instalação de geradores eólicos é precedida de notificação à câmara municipal, sendo instruída com os elementos mencionados no n.º 6 do artigo 6.º-A do RJUE.

Artigo 29.º

Construções com impacte relevante e construções com impacte semelhante a loteamento

1 — Consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, as que apresentem uma das seguintes características:

a) Edificações que disponham de duas ou mais caixas de escada de acesso comum a frações ou unidades independentes;

b) Edificações que disponham de sete ou mais frações ou unidades independentes com acesso direto e autónomo a partir do espaço exterior privado ou público, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;

c) Edificações cujo número de fogos seja maior que 6 nos núcleos urbanos de nível I e nível II, e maior que 4 nos núcleos urbanos de nível III e nos aglomerados rurais;

d) Edificações ou suas frações destinadas a estabelecimentos de comércio ou serviços com área de construção total igual ou superior a 500 m²;

- e) Edificações ou suas frações destinadas a armazéns ou estabelecimentos industriais, com uma área de construção total igual ou superior a 2500 m²;
- f) Empreendimentos turísticos, qualquer que seja a sua tipologia, que disponham de 20 ou mais unidades de alojamento ou com mais de 40 camas;
- g) Estabelecimentos de hospedagem com número igual ou superior a 40 camas;
- h) Edificações que envolvam sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, ou impliquem a criação de arruamentos públicos.

2 — Consideram-se operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, todo o conjunto de edificações contíguas, funcionalmente ligadas entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas, ou algumas unidades, ou frações que os compõem, e relativamente às quais se verifiquem, cumulativamente, as situações previstas nas alíneas a), b) e c) do número anterior, aplicando-se a tal operação urbanística o mesmo regime de taxas previsto para as operações de loteamento.

Artigo 33.º

Dispensa de equipa de projeto

Caso se trate de loteamento ou alteração a loteamento de que resulte a criação ou alteração de lotes sem obras de urbanização, o projeto pode ser subscrito por arquiteto, dispensando-se a obrigatoriedade de ser elaborado por uma equipa multidisciplinar.

Artigo 34.º

Estimativas orçamentais

1 — Nas obras sujeitas a controlo prévio deve ser apresentada à câmara municipal uma estimativa do custo das obras.

2 — A estimativa do custo das obras deve ser elaborada com base no valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = Vm \times K \times Ac$$

sendo:

E — a estimativa do custo total das obras;

Vm — o valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente, por portaria do Ministro das Finanças, para as diferentes zonas do País, atento o disposto no artigo 62.º, n.ºs 1, alínea d), e 3, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, na sua redação atual;

K — o fator a aplicar consoante a utilização da obra, de acordo com os seguintes valores:

Habitação — 0,90;

Turismo — 1,00;

Comércio e serviços — 0,70;

Armazéns industriais — 0,50;

Caves, garagens, piscinas e anexos — 0,30;

Dependências agrícolas — 0,20;

Demolições, muralhas de suporte, muros confinantes com a via pública e outros — 0,05;

Ac — a área total de construção.

3 — Os valores previstos na tabela constante do número anterior são reduzidos a metade, quando a operação urbanística configure uma obra de reabilitação.



Artigo 35.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — Para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, é necessário que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Estar classificado em PMOT e outros instrumentos de planeamento e gestão territorial aplicáveis, numa categoria de espaços que permita edificação;

b) A sua dimensão, configuração e topografia sejam adaptadas ao uso pretendido, garantindo as devidas condições de funcionalidade, salubridade e acesso e tendo em conta a envolvente.

2 — No licenciamento ou na comunicação prévia, as operações urbanísticas devem assegurar, sempre, as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, de acordo com o fixado em legislação específica, prevendo-se, quando isso seja possível e justificável, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado, à largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, de lugares de estacionamento e de espaços verdes.

Artigo 37.º

Segurança geral

1 — É proibido manter edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas, podendo a Câmara Municipal, nos termos do RJUE, ordenar a sua demolição.

2 — É também proibido manter poços, valas, escavações ou outras depressões de terreno abertos ou mal resguardados.

3 — A Câmara Municipal pode ordenar a realização de trabalhos de proteção, correção ou demolição necessários à correção das más condições de segurança ou de salubridade.

Artigo 39.º

Afastamentos dos edifícios

1 — Devem ser respeitados os seguintes afastamentos mínimos em relação ao lote ou parcela vizinha, salvo em edifícios construídos em banda ou geminados:

a) Afastamentos laterais ao lote/parcela — 5,00 m para fachadas com vãos de compartimentos de habitação, 3,00 m nos restantes casos;

b) Afastamentos de tardo — 5,00 m para moradias, 6,00 m para edifícios multifamiliares.

c) Afastamento à frente — 3,00 m ou o alinhamento das fachadas.

2 — É permitida a aplicação de tijolo de vidro translúcido, quando houver um afastamento de 3,00 m à estrema confinante com propriedade vizinha.

3 — Os corpos balançados fechados devem garantir os afastamentos às extremas referidos no n.º 1.

Artigo 40.º

Profundidade das construções

1 — Sem prejuízo do previsto na legislação aplicável e do que estiver fixado em alvará de loteamento ou em PMOT em vigor, nos edifícios com ocupação habitacional, em banda ou com

apenas duas frentes, a profundidade máxima das construções deve respeitar os seguintes condicionamentos:

a) No rés-do-chão, em função da topografia do terreno e de uso não habitacional, é permitida uma profundidade máxima de 25,00 m;

b) Nos restantes pisos superiores, a profundidade não ser superior a 17,00 m, excluindo-se, para este efeito, corpos salientes.

2 — Nos casos em que os novos edifícios confinem com construções preexistentes a manter, verificando-se o desfasamento das fachadas, a transição far-se-á pela criação de volumes que permitam uma ligação harmoniosa com as fachadas existentes contíguas, evitando-se, na medida do possível, a manutenção ou criação de empenas cegas aparentes.

3 — Quando se verifique a existência de logradouros, é assegurada uma área permeável de, pelo menos, metade da superfície total do logradouro.

4 — Excetuam-se do cumprimento dos números anteriores os casos especiais justificados, quando devidamente fundamentados.

Artigo 41.º

Cotas de soleira

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor sobre acessibilidades, não são admitidas cotas de soleira superiores a 0,50 m acima da cota do arruamento ou passeio confinante, quando as construções confinem diretamente com estes.

2 — Não são admitidas cotas de soleira superiores a 0,50 m acima do perfil natural ou do perfil proposto do terreno.

Artigo 42.º

Alterações topográficas

1 — As edificações e infraestruturas a executar devem conformar-se com as características topográficas do terreno onde se inserem.

2 — As modelações de terreno, visando a criação de aterros e de desaterros, só são permitidas em casos devidamente justificados e sempre sem prejuízo de terceiros, e com respeito pelo definido no artigo 58.º, n.º 4.

Artigo 46.º

Piso recuado

1 — Nos casos em que os novos edifícios confinem com construções preexistentes a manter, a criação de pisos recuados só é admitida quando nessas construções já existam pisos recuados e se considere conveniente manter a mesma morfologia.

2 — Na situação referida no número anterior, o recuo alinha pelo existente, exceto nos casos devidamente justificados.

3 — Nos casos em que exista ou seja permitida a edificação de um piso recuado, não é autorizado o aproveitamento do desvão da cobertura desse mesmo piso para fins habitacionais ou outros que impliquem a permanência de pessoas.

4 — Para efeitos de aplicação destas normas, considera-se piso recuado quando o recuo é igual ou superior à altura do último piso.

Artigo 50.º

Varandas e terraços

Não são permitidas drenagens pluviais ou de águas de lavagens de varandas e terraços diretamente para a via pública devendo as mesmas serem recolhidas pela rede predial de águas residuais pluviais.

Artigo 53.º

Sótãos

1 — Os sótãos, águas furtadas e mansardas podem ter o uso de arrumos, admitindo-se outro tipo de ocupação se estiverem reunidas as condições mínimas de salubridade e desde que sejam respeitadas as normas regulamentares em vigor, sendo as áreas correspondentes a qualquer ocupação contabilizadas para efeitos de parâmetros urbanísticos.

2 — O arranque do telhado junto ao plano da fachada não pode elevar-se acima de 0,25 m da laje de esteira do último piso e a sua inclinação deve ser compatível com a morfologia e volumetria das construções confinantes.

Artigo 54.º

Caves

As caves podem ser utilizadas para estacionamento, arrumos ou arrecadação e área técnica, admitindo-se outro tipo de ocupação se estiverem reunidas as condições mínimas de salubridade e desde que sejam respeitadas as normas regulamentares em vigor, sendo as áreas correspondentes a estes outros tipos de ocupação contabilizadas para efeitos de parâmetros urbanísticos.

Artigo 55.º

Edifícios multifamiliares

1 — Nos edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal com mais de dez frações é obrigatória a existência de uma sala de condóminos, com dimensão mínima de 1,00 m² por fração e com as devidas condições de ventilação.

2 — Nos edifícios multifamiliares deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza dos espaços comuns, com acesso a partir do mesmo, e que disponha de um ponto de luz, abastecimento de água e um dispositivo de recolha e encaminhamento para o coletor de águas residuais domésticas.

Artigo 56.º

Anexos

1 — Os anexos ou edifícios anexos devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, nomeadamente quanto à estética, à salubridade e à segurança, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não exceder 10 % da área total do lote ou parcela, nem exceder 25 % da área de construção do edifício principal;
- b) Não ter mais de um piso;
- c) Não ter um pé-direito médio superior a 2,40 m, no caso de possuir cobertura inclinada e, no máximo desta medida, no caso de possuir cobertura plana;
- d) Os anexos para churrasqueira, sempre que possível, devem ficar contíguos às edificações existentes ou a construir, devendo assegurar sempre a exaustão de fumos de acordo com a legislação vigente.

2 — Para além das condições referidas no número anterior, quando os anexos encostarem aos limites do terreno, as empenas devem observar os seguintes critérios:

- a) Deve obrigatoriamente ser adotada uma implantação e uma solução arquitetónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público;
- b) O somatório dos comprimentos dos alçados confrontantes com os terrenos vizinhos não pode exceder 15,00 m, sem prejuízo para um comprimento livre de 50 % da estrema vizinha confinante;
- c) Ter uma altura máxima não superior a 2,70 m, caso não existam desníveis significativos entre os terrenos confrontantes. Em terrenos desnivelados não é permitido que a altura total relativamente ao terreno confrontante exceda 3,50 m.

Artigo 57.º

Piscinas

Salvos casos excecionais e devidamente fundamentados, a construção de piscinas deve obedecer aos seguintes requisitos:

- a) A implantação deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 m às extremas do lote/parcela confinantes;
- b) A impermeabilização da área do logradouro ocupada pela piscina e pelo equipamento de apoio deve respeitar o estabelecido no n.º 3 do artigo 40.º do presente regulamento.

Artigo 58.º

Vedações

1 — Os muros de vedação constituem elementos construtivos caracterizadores do espaço público, pelo que as suas qualidades estéticas e plásticas devem ser cuidadas, bem como a sua correta integração na frente urbana em que se inserem.

2 — Sem prejuízo do previsto noutras disposições legais ou regulamentares, aquando do licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas, as vedações existentes ou a construir, confinantes com as vias ou espaços públicos, devem observar as seguintes regras:

- a) O afastamento ao eixo da via pública deve ser no mínimo de 5,00 m, mas nunca inferior ao alinhamento das vedações preexistentes e/ou confinantes, podendo, no entanto, a Câmara Municipal exigir um outro afastamento, em função das condicionantes urbanísticas locais e do previsto no Regulamento Geral de Estradas e Caminhos Municipais;
- b) As vedações opacas não podem exceder a altura de 1,20 m relativamente à cota do passeio ou da via;
- c) Deve ser garantida uma boa interligação visual e estética entre o muro objeto de alteração ou de construção e os muros confinantes.

3 — Sem prejuízo do previsto em legislação específica e outras disposições definidas em loteamentos ou em planos de pormenor eficazes, a altura máxima permitida para as vedações não confinantes com a via pública, deve ser de 1,50 m, sempre referenciada às cotas naturais do terreno.

4 — Em vias ou terrenos inclinados, quando seja necessário adaptar a vedação à topografia da via ou terreno através da adoção de vedações com vários níveis, a altura máxima referida nos números anteriores é medida no ponto médio de cada troço da vedação, não podendo exceder no ponto mais elevado 0,30 m em relação à altura máxima permitida.

5 — Quando por motivos de topografia natural do terreno seja necessário a construção de muros de suporte, não podem os mesmos exceder as alturas máximas previstas nos números 2

e 3, devendo para a restante altura de o terreno recorrer-se a soluções em socacos ou em rampeamento. Os muros de suporte não podem elevar-se a mais de 0,50 m relativamente à cota do terreno natural, para o lado das terras a suportar.

6 — Acima das alturas máximas das vedações previstas nos números anteriores, pode admitir-se outro tipo de proteção desde que seja constituída por elementos vazados, que correspondam a, pelo menos, 50 % da área dessa proteção, e esteja devidamente justificado o seu enquadramento urbanístico. Nestes casos deve ser permitida a altura máxima de 1,80 m, quando confinantes com vias ou espaços públicos, e de 2,25 m nos restantes.

7 — A localização de aparelhos de medição, designadamente contadores de energia elétrica, de águas, de gás e outros, bem como os recetáculos postais domiciliários e os números de polícia, deve ser coordenada em projeto e, tanto quanto possível, deve constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro.

8 — O troço do muro a que se refere o número anterior (muro técnico) pode, em casos excecionais e devidamente fundamentados em razões técnicas, exceder a altura máxima permitida a que se refere o n.º 2, não excedendo a altura máxima de 1,60 m no seu ponto mais elevado.

9 — Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos patrimoniais ou urbanísticos, ou na presença de soluções urbanísticas específicas, podem ser exigidas outras dimensões e características para as vedações previstas neste artigo, de modo a evitar soluções dissonantes relativamente à envolvente existente.

Artigo 59.º

Recetáculos postais e contadores

1 — Para além do disposto no artigo anterior, os recetáculos postais domiciliários e contadores devem inserir-se harmoniosamente nos alçados e permitir que o acesso aos mesmos se faça a partir de espaço público ou de espaço de utilização pública.

2 — O número de recetáculos postais deve ser o correspondente ao número de frações ou unidades, acrescido de mais um destinado ao condomínio.

3 — As dimensões dos recetáculos postais e das áreas técnicas são as constantes na legislação aplicável.

Artigo 60.º

Eficiência energética

Sem prejuízo das disposições constantes do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e demais diplomas em vigor, os proprietários, promotores e projetistas devem aplicar as devidas medidas nos seus projetos e na execução das obras, de forma a tornar os futuros edifícios o mais energeticamente eficientes possível, obtendo tendencialmente a “Classe A” do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE).

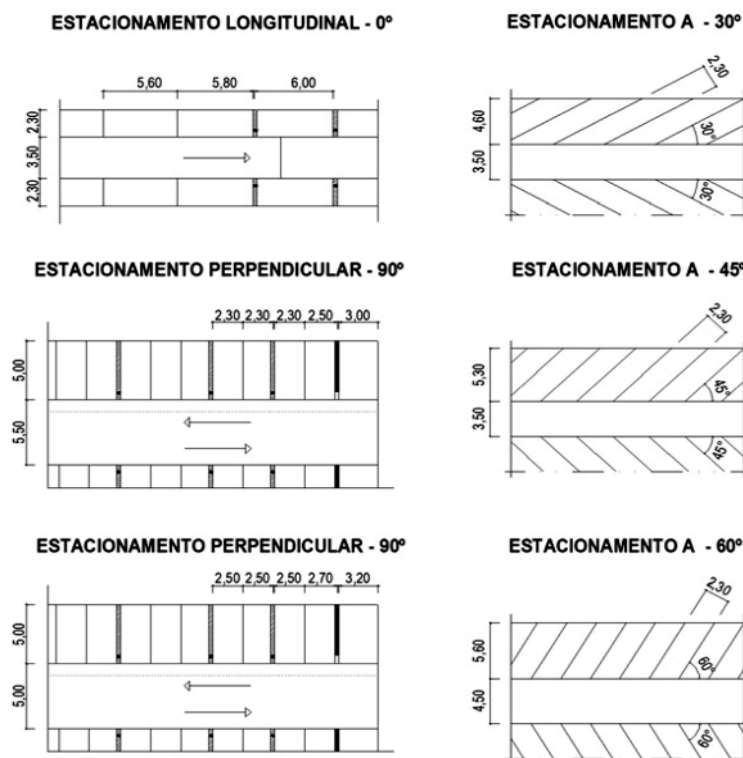
Artigo 61.º

Estacionamento em espaços edificadas

1 — Os edifícios a construir, reconstruir, alterar ou ampliar devem possuir as dotações de lugares de estacionamento exigidas na legislação em vigor e com os respetivos condicionalismos.

2 — Os lugares de estacionamento e corredores de circulação e distribuição devem respeitar as dimensões mínimas da Fig. 1, variando no caso do estacionamento perpendicular, conforme a existência de paredes ou pilares.

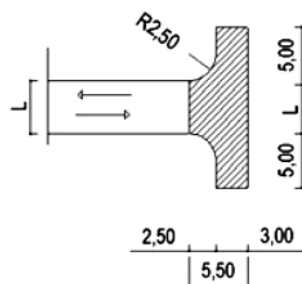
Figura 1 — Configuração do estacionamento em espaços edificados



3 — Quando os corredores de circulação forem de dois sentidos, no caso de estacionamento oblíquo, a sua largura deve ser pelo menos 5,50 m.

4 — Quando os corredores de circulação, de largura L, possuírem apenas uma saída e o estacionamento seja público devem possuir um impasse com as dimensões mínimas da Fig. 2.

Figura 2 — Dimensões mínimas dos impasses em espaços edificados



5 — O acesso viário ao estacionamento em estrutura edificada, a partir da via pública, deve:

- Localizar-se à maior distância possível de cunhais;
- Localizar-se no arruamento de menor intensidade de tráfego, caso o edifício ou terreno seja ladeado por duas ou mais vias;
- Agrupar-se dois a dois em edifícios contíguos, sempre que a topografia ou a existência de outros elementos não condicione, de forma a interromper o menos possível a circulação marginal;
- Subordinar-se à disposição do mobiliário urbano, bem como à sinalética já existente;
- Fazer-se através de arruamentos urbanos, evitando os acessos diretos pelas Estradas Nacionais, Estradas Municipais e Caminhos Municipais.

6 — As rampas de acesso automóvel, quer se localizem no interior dos edifícios, quer em logradouro privado, devem apresentar uma inclinação máxima de 15 %, bem como uma largura mínima de 3,00 m.

7 — Excecionalmente, desde que fundamentada e tecnicamente justificável, nomeadamente face à exiguidade do espaço disponível, à topografia do terreno ou à configuração da construção, pode admitir-se uma inclinação superior à referida no número anterior, mas nunca superior a 20 %, medida no troço da rampa de maior inclinação, devendo sempre assegurar-se curvas de transição ou trainéis nos topos com inclinação adequada à utilização segura da rampa.

8 — Devem ser considerados espaços livres junto do início ou do fim das rampas, de forma a permitir a passagem e/ou o cruzamento de viaturas.

9 — As rampas devem desenvolver-se obrigatoriamente em espaço privado, não sendo permitidas, designadamente, soluções que alterem o plano regular do espaço público e das vias públicas, incluindo passeios.

10 — Sempre que possível, para garantir a visibilidade dos condutores devem ser previstas zonas de espera, junto à via pública, e com o comprimento mínimo de 4 m.

11 — O pé-direito mínimo livre dos pisos destinados a estacionamento não deve ser inferior a 2,20 m, medidos à face inferior de vigas ou de quaisquer outras estruturas técnicas.

12 — Os pisos destinados a estacionamento devem possuir um ponto de água, bem como um sistema de escoamento de águas, possuir sistemas de segurança contra risco de incêndio, nos termos da lei em vigor, bem ainda como ventilação natural ou forçada.

13 — Os lugares de estacionamento exigíveis por lei não podem constituir frações autónomas daquelas a que estão adstritas, nem ser comercializáveis separadamente das mesmas.

14 — Os lugares de estacionamento destinados ao estacionamento de veículos de condutores deficientes devem localizar-se no piso mais acessível à via pública, junto aos acessos pedonais, às caixas de escadas, bem como o mais próximo possível dos ascensores e dimensionados de acordo com a legislação específica vigente.

Artigo 69.º

Resguardos

1 — Quando existam árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de equipamento ou mobiliário urbano, devem ser colocados resguardos que impeçam danos nos mesmos.

2 — No caso das árvores, o resguardo deve localizar-se no perímetro da projeção horizontal da copa ou, em casos em que tal for comprovadamente impossível e previamente autorizado, a 1,00 m de afastamento do tronco.

Artigo 71.º

Manutenção da disponibilidade de infraestruturas públicas

Quando a instalação de um tapume ocupar, ocultar ou indisponibilizar uma infraestrutura pública, nomeadamente, boca-de-incêndio, sarjeta, sumidouro, caixa de ramal, placa de sinalização, o promotor tem de instalar um equipamento equivalente do lado de fora do tapume, nas condições a indicar pelos serviços municipais competentes.

Artigo 76.º

Passeios

Na execução de passeios deve obedecer-se às normas legais e regulamentares em vigor aplicáveis e, ainda, às seguintes regras:

a) A largura mínima dos passeios é de 2,20 m, para zonas de habitação, armazéns ou indústria e de 2,50 m para as zonas de comércio e serviços;

b) Nas zonas consolidadas ou com alinhamentos definidos a largura do passeio pode ser inferior, desde que a dimensão da frente de rua não permita outra solução;

c) Não pode ser alterado o perfil regular do passeio com degraus, lombas, muretes, ou quaisquer outros desníveis;

d) No passeio não podem ser implantados elementos, designadamente, postes, mobiliário urbano, sinalética, parquímetros, marcos de incêndio, recipientes para o lixo, postos de transfor-

mação, que obstruam ou interrompam um espaço livre de 1,50 m de largura e 2,20 m de altura, em todo o seu comprimento;

e) Os elementos referidos na alínea anterior, quando implantados no passeio, devem distar 0,40 m do limite exterior do lancil;

f) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, quando no passeio se prevejam árvores em caldeira deve ser garantido mais 1 m na largura do passeio para a sua implantação;

g) O lancil de passeio não deve ter uma altura superior a 0,15 m quando haja estacionamento longitudinal;

h) Em regra, os passeios e lancis devem ser executados com materiais de revestimento idênticos aos utilizados nos passeios da envolvente mais próxima, sem prejuízo de poder ser exigida, quando justificável, a utilização de outros materiais;

i) Nos locais em que se localizem passadeiras para peões, entradas para garagens, armazéns e outros em que se verifique a necessidade de acesso a veículos, os lancis devem ser rebaixados, com um espelho máximo de 0,02 m.

Artigo 77.º

Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

1 — O dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem cumprir os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor.

2 — Estes devem possuir a dimensão e forma adequada aos objetivos funcionais pretendidos, nomeadamente uma área mínima total de 150,00 m², apresentando sempre uma dimensão mínima, do lado menor do polígono, não inferior a 10,00 m, salvo em situações devidamente justificadas.

3 — Devem concentrar-se preferencialmente numa única zona, a fim de permitir uma melhor manutenção dos mesmos e sempre que possível:

- a) Ao longo de vias estruturantes;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Junto a estruturas análogas já existentes.

4 — Devem possuir declive inferior a 8 % (em, pelo menos, 30 % da área total afeta a Espaços Verdes de Utilização Coletiva), exceto se tal não puser em causa a sua adequação ao uso previsto. Os taludes devem apresentar inclinações estáveis, sempre que possível na proporção de um para três, e devem ser revestidos com espécies herbáceas e arbustivas adequadas à estabilização dos mesmos.

5 — Devem sempre possuir acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização deve contribuir efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

6 — Quando estas áreas forem atravessadas por linhas de água, ou confinarem com estas, o projeto dos arranjos exteriores deve prever a execução de trabalhos necessários à sua limpeza, tratamento e integração paisagística, com vista ao usufruto da população e requalificação da paisagem, e prever a execução das obras hidráulicas necessárias, de naturalização e de consolidação de margens com vista à valorização do funcionamento dos sistemas naturais e paisagísticos, devidamente autorizados nos termos da lei, pela autoridade competente em matéria de recursos hídricos.

7 — Não são contabilizados como espaços verdes e de utilização coletiva, nos termos da legislação aplicável, os espaços residuais.

8 — São contabilizados como espaços verdes de utilização coletiva, nos termos da legislação aplicável, os alinhamentos em caldeira, no valor de 1 m² por exemplar arbóreo.

9 — A escolha do material vegetal a aplicar deve excluir espécies potencialmente perigosas em virtude da sua toxicidade ou agressividade e espécies invasoras.

10 — Deve ser identificada a vegetação existente a preservar e a abater, promovendo a erradicação de espécies invasoras, nomeadamente *Arundo donax* (canavia), *Acacia sp* (acácia), *Carprobrotus edulis* (chorão das praias), *Rubus sp* (silvado), *Cortaderia sellowana* (erva das pampas), e de material vegetal potencialmente tóxico.

11 — Na presença de exemplares de alguma das espécies arbóreas protegidas por lei, devem ser apresentadas as medidas cautelares a adotar durante a obra para a sua proteção ou ser apresentado parecer emitido pela autoridade competente nesta matéria, caso se pretenda o seu abate ou poda.

12 — Devem ser assegurados os necessários afastamentos ao limite da propriedade das espécies arbóreas a plantar em função do seu porte adulto e do tipo de condução.

13 — Os espaços verdes de utilização coletiva devem ser realizados pelo promotor, mediante projeto específico a apresentar conjuntamente com os projetos das especialidades da operação urbanística a que respeite.

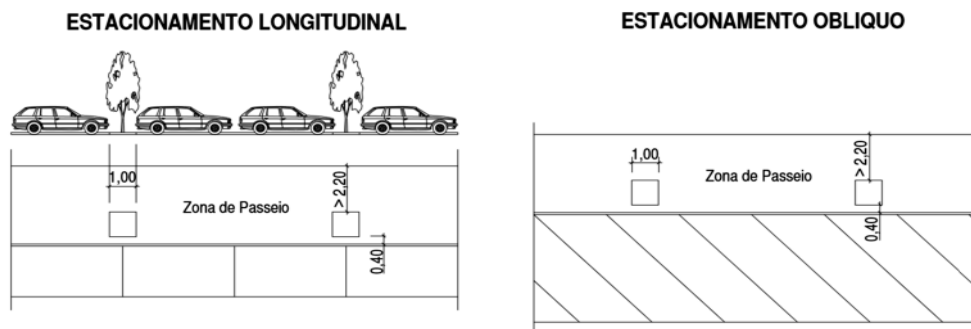
14 — Entendendo a Câmara não se justificar a criação dos referidos espaços, o promotor deve ficar obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie.

Artigo 78.º

Passeios arborizados e caldeiras

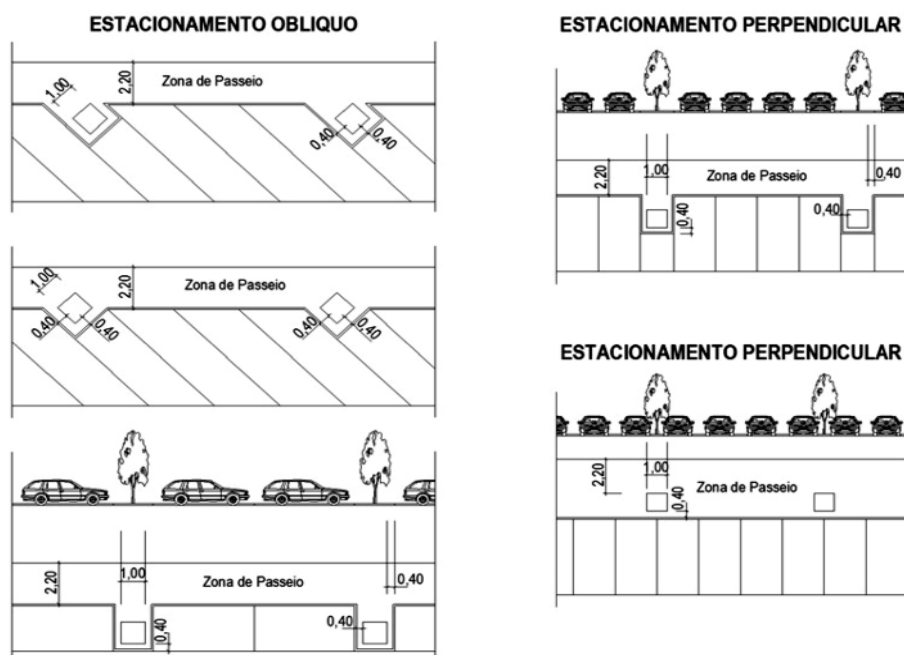
1 — Sempre que seja prevista arborização na zona do passeio, este deve ser acrescido na sua largura segundo as medidas da Fig. 8.

Figura 8 — Integração da arborização no estacionamento



2 — Em alternativa, pode adotar-se uma solução de arborização intercalada com o estacionamento, que deve obedecer as dimensões mínimas indicadas na figura 9, assim como aplicar-se protetores ao tronco dos exemplares arbóreos a plantar.

Figura 9 — Intercalação da arborização no estacionamento



3 — Caso a opção seja a execução de canteiros, estes devem localizar-se marginalmente às vias de circulação rodoviária, constituindo uma faixa de proteção e de segurança.

4 — As caldeiras das árvores, com dimensão mínima de 1,00 m³, devem ser revestidas por grelhas de proteção ou outra solução durável que assegure a continuidade com o pavimento adjacente, ou estar assinaladas com um separador com altura não inferior a 0,30 m que permita a sua identificação por pessoas com deficiência visual.

5 — Para a possibilitar a rega manual localizada e favorecer o arejamento radicular, dever ser instalada nas árvores em caldeira, em simultâneo com a colocação de terra vegetal, tubagem de tubo corrugado de 80 mm com filtro (tubo perfurado revestido a geotêxtil), em espiral desde a base da cova de plantação até à cota final da superfície de solo da caldeira (aproximadamente 10 ml por árvore), providenciando a colocação de tampa na abertura da boca (metal/cortiça/plástico) para impedir o entulhamento do mesmo.

Artigo 79.º

Contentorização e equipamentos para deposição de resíduos urbanos (RU)

1 — As operações urbanísticas devem contemplar a colocação de equipamentos para deposição, indiferenciada e seletiva de RU, de forma a satisfazer as necessidades dos respetivos produtores e/ou detentores de RU (população residente, estabelecimentos comerciais, industriais ou similares).

2 — Os equipamentos devem ser normalizados e dimensionados de acordo com os modelos e critérios indicados pela Câmara Municipal, conforme as necessidades e o tipo de ocupação em causa.

3 — A área ou espaço destinado a esse efeito deve garantir uma boa acessibilidade e espaço de manobra aos veículos de recolha de resíduos sólidos (veículos pesados). Deve ser ainda dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar o bem-estar da população que vive ou usufrui do espaço envolvente, bem como a salubridade e estética das edificações e do local.

4 — As áreas destinadas à instalação de equipamentos para deposição de RU têm de garantir o acesso permanente a pessoas e veículos a partir do domínio público.

5 — Nas áreas destinadas a instalação de equipamentos enterrados ou semienterrados para deposição de RU é interdita a ocupação do subsolo por qualquer infraestrutura, nomeadamente condutas de águas residuais, pluviais, abastecimento, cabos de telecomunicações, eletricidade e gás.

6 — Os sistemas e equipamentos de deposição para RU devem ser executados pelo promotor, mediante projeto específico a apresentar conjuntamente com os projetos das infraestruturas da operação urbanística a que respeitam, sendo da responsabilidade do mesmo a respetiva conceção, projeto, aquisição, instalação e/ou construção, bem como a sua manutenção, conservação, reparação ou substituição durante o prazo de garantia legalmente aplicável às operações urbanísticas.

Artigo 80.º-A

Compatibilidade com o uso industrial

1 — Nos termos do Sistema da Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, quando se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode ser declarado compatível com o uso industrial:

a) O alvará de autorização de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinado ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR;

b) O alvará de autorização de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinado ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

2 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade, referida no número anterior, rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios e das suas frações constante do RJUE, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

3 — Pela apreciação do pedido de declaração de compatibilidade a que se reportam os números anteriores são devidas as taxas estabelecidas na Tabela de Taxas do Município de Mafra em vigor.

Artigo 80.º-B

Avaliação do impacto no equilíbrio urbano e ambiental

Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação de estabelecimentos industriais referidos no artigo anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

a) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às águas residuais domésticas e cumprir toda a legislação aplicável, nomeadamente o Regulamento de Descargas de Águas Residuais Industriais do Município de Mafra;

b) Deve ser assegurada uma adequada exaustão dos efluentes gasosos resultantes da atividade desenvolvida, de modo a evitar a proliferação de cheiros e ou vapores;

c) Deve ser assegurada uma adequada exaustão de partículas e ou poeiras resultantes da atividade desenvolvida;

d) Os resíduos resultantes da laboração da atividade devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;

e) Caso a produção de resíduos resultantes da laboração da atividade seja superior a 1100 litros diários, compete ao respetivo produtor assegurar a sua gestão, em conformidade com o estabelecido na legislação aplicável;

f) Caso a atividade produza resíduos não equiparados a resíduos urbanos, deve ser assegurado o adequado encaminhamento a destino final, nos termos da legislação aplicável;

g) O ruído resultante da laboração da atividade desenvolvida não poderá causar incómodos a terceiros, devendo-se assegurar o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, nomeadamente no que concerne ao cumprimento do critério de incomodidade;

h) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e na Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, que aprovou o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios;

i) A instalação não deve causar incómodos ou prejuízos a terceiros.»

2 — São alterados os Anexos constantes do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra, passando mesmo a ser integrado pelos seguintes:

a) Anexo I — Normas Técnicas para a Instrução em Formato Digital;

b) Anexo II — Levantamentos Topográficos;

c) Anexo III — Quadro Sinótico da Operação Urbanística — Edificação e Demolição;

d) Anexo IV — Quadro Sinótico de Operações de Loteamento;

e) Anexo V — Quadro Regulamentar.

3 — É revogado o artigo 20.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra.

4 — É, ainda, revogado o n.º 6 do artigo 44.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra, com a consequente renumeração do primitivo n.º 7.

Artigo 2.º

Aditamento ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

São aditados ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização os artigos 16.º-A e 16.º-B, com a redação que se segue:

«Artigo 16.º-A

Instrução do pedido de legalização

1 — O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis, em função da operação urbanística em causa, nos termos previstos na lei, na portaria aplicável e no presente Regulamento.

2 — No pedido de legalização todos os elementos instrutórios podem ser entregues em simultâneo incluindo, no caso de legalização que não implique a realização de obras de alteração ou de ampliação, os referentes ao pedido de autorização de utilização e correspondente alvará de autorização de utilização.

3 — Quando a operação urbanística esteja concluída e não haja lugar à realização de obras de alteração ou ampliação é dispensada a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

4 — Quando a operação urbanística esteja concluída, não haja lugar à realização de obras de alteração ou ampliação e não seja possível a apresentação de algum projeto das especialidades exigíveis, pode ser dispensada a sua apresentação, sendo os projetos substituídos pelos seguintes elementos:

- a) Termos de responsabilidade elaborados por técnicos habilitados legalmente para o efeito, nos quais atestem que a operação urbanística objeto de legalização foi realizada com observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como que se encontram garantidas as condições de segurança e de saúde pública.
- b) Certificados de conformidade das infraestruturas instaladas, nomeadamente gás, eletricidade, telecomunicações, acústico e energético, emitidos por entidades certificadoras competentes.

5 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, nas situações em que se torne impossível ou não razoável o cumprimento das normas técnicas vigentes relativas à construção, o técnico responsável pela elaboração do projeto deve indicar, na memória descritiva e justificativa do pedido de legalização, as condições técnicas vigentes no momento da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer prova de tal data.

6 — A prova dos factos previstos no número anterior pode ser efetuada mediante registos fotográficos, cartográficos ou outros caracterizadores da edificação objeto de legalização.

7 — Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do RJUE, com as necessárias adaptações.

8 — O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, é instruído, no mínimo, com memória descritiva e justificativa,

certidão de teor matricial, certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela conservatória do registo predial, e levantamento fotográfico.

Artigo 16.º-B

Decisão final do procedimento de legalização e título de legalização

1 — A decisão final sobre o procedimento de legalização é sempre precedida de uma vistoria, a qual está sujeita ao pagamento das taxas devidas.

2 — O requerente deve ser notificado da data da realização da vistoria com, pelo menos, 15 dias de antecedência.

3 — A realização da vistoria tem como objetivo validar os elementos que instruem o pedido de legalização e apurar o estado geral de conservação da edificação, de acordo com a avaliação visual que, sobre a matéria, possa ser objetivamente realizada, bem assim como da necessidade de realizar obras de alteração ou outras.

4 — Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de alteração, a câmara municipal pronuncia-se, simultaneamente, sobre a legalização da operação urbanística e sobre a utilização pretendida.

5 — Nesse caso a decisão final do procedimento de legalização de operação urbanística ilegal consubstancia-se na licença e na autorização de utilização apenas havendo lugar à emissão do título da autorização de utilização.

6 — No caso de legalização que implique a realização de obras de alteração ou de ampliação sujeitas a controlo prévio, após o deferimento da legalização é emitido um alvará de licença para a realização das obras, devendo o interessado finda a sua execução requerer a autorização de utilização e respetivo título.

7 — O pedido de autorização de utilização e emissão de título é instruído nos termos gerais, com as necessárias adaptações.

8 — No caso de legalização de operação urbanística que não exija autorização de utilização ou a alteração à autorização existente, não há lugar à autorização de utilização e emissão do correspondente título, sendo a decisão que recaia sobre o pedido de legalização notificada ao interessado, devendo este proceder ao pagamento das taxas, quando devidas.

9 — Os títulos emitidos e a notificação referida no número anterior devem fazer menção expressa de que a operação urbanística foi objeto de legalização, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

10 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento das taxas devidas pela licença e autorização de utilização.»

Artigo 3.º

Regime transitório

1 — Aos processos que tenham sido iniciados em formato papel, qualquer que seja a fase em que se encontra o procedimento, não se aplicam as regras relativas à instrução em formato digital resultantes das alterações introduzidas ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

2 — Os procedimentos que tenham sido iniciados em formato papel continuam a tramitar nesse formato, com aplicação das regras relativas à instrução na redação anterior às referidas alterações.

3 — Até 31 de dezembro de 2021, a entrega de requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios que deem origem à abertura de novos processos deve ser feita em formato digital, com cumprimento de todas as regras do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização e das normas Técnicas estabelecidas no Anexo I, passando o procedimento a tramitar exclusivamente em formato digital, podendo, no entanto, o requerente optar pela apresentação em formato papel, caso em que o processo continuará a tramitar em formato papel, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2.

Artigo 4.º**Republicação**

O Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização é republicado em anexo.

Artigo 5.º**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO**Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito e objetivo**

O presente Regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, desenvolve os princípios legais aplicáveis à urbanização e à edificação na área do Município de Mafra e tem como objetivo contribuir para a defesa e preservação dos valores ambientais, bem como para o ordenamento do território de forma sustentada.

Artigo 2.º**Conceitos técnicos e definições**

1 — Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento, são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, atentos os termos de aplicação estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mafra, e as definições previstas no artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 — Quando seja necessário o recurso a outros conceitos técnicos utilizam-se, prioritariamente, os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável, quando for caso disso, ou conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria.

3 — Para efeitos do presente regulamento são, ainda, consideradas as seguintes definições:

a) Águas furtadas: Modo tradicional de aproveitamento da área de sótão para habitação. Esta solução consiste no levantamento, a meio de uma das águas principais do telhado, de uma ou mais janelas verticais (também designada por trapeira), e respetivo aro, paralela e geralmente um pouco recuada em relação ao plano da fachada, coberta por um pequeno telhado de duas águas, com a cumeeira ou o eixo, perpendiculares à orientação do telhado principal, e rematado aos lados por dois pequenos planos de parede triangulares e verticais;

b) Alpendre: Zona exterior coberta, diretamente ligada à construção ou edifício principal;

c) Área de cedência para o domínio público: Parcelas que, no âmbito das intervenções urbanísticas, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios cedem gratuitamente ao município para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva

e as infraestruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou comunicação prévia da operação urbanística em causa, devam integrar o domínio público municipal;

d) Áreas comuns do edifício: Áreas de pavimentos cobertos e logradouros, de uso comum, expressas em metros quadrados (m²), tais como átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios, com estatuto de parte comum em regime de propriedade horizontal, ou aptos a esse estatuto, medidas pela meaça das paredes;

e) Área de equipamentos: Área relativa a todos os equipamentos urbanos de utilização coletiva (desportivos, culturais, religiosos, educativos, de saúde etc.) existentes ou a prever;

f) Área de impermeabilização: Também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório da área de implantação das construções em contacto com o solo de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros;

g) Arruamento: Qualquer via de circulação, usualmente designada por rua ou avenida, podendo ser qualificada como rodoviária ou pedonal, conforme o tipo de utilização, e pública ou privada consoante o título de propriedade;

h) Cave: Piso total ou parcialmente enterrado, localizado abaixo da cota de soleira, cuja maior parte do seu volume se encontra abaixo do perfil natural do terreno;

i) Cércea: Altura da edificação;

j) Corpo balançado/saliente: Elemento saliente e em balanço relativamente aos planos das fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo;

k) Entroncamento: Zona de junção ou bifurcação de vias públicas;

l) Espaços verdes e equipamentos privados de utilização coletiva: espaços verdes e áreas de equipamentos urbanos de utilização coletiva que, não obstante a sua natureza privada, são de acesso ao público em geral;

m) Impasse: Fim de um arruamento sem saída;

n) Mansarda: Solução de telhado, para melhor aproveitamento dos sótãos, caracterizada pelo desdobramento de cada água do telhado em dois planos diferentemente inclinados, proporcionando um maior pé-direito médio e, desde logo, um maior espaço habitável sob a cobertura;

o) Mobiliário urbano: Equipamento localizado em espaço público ou privado capaz de contribuir para o conforto e funcionalidade dos aglomerados urbanos, nomeadamente: bancos, cabines telefónicas, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos, etc.;

p) Número de pisos: Número de pisos ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres ou uso habitacional. Para efeitos de cálculo de indicadores urbanísticos excluem-se, do número de pisos, caves ou sótãos destinados exclusivamente a estacionamento ou arrumos, bem como áreas técnicas;

q) Parcela: porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente, relativa à área de intervenção da operação urbanística e que pode compreender uma parte de um prédio, um único prédio ou um conjunto de vários prédios;

r) Piso recuado: Área coberta utilizável de um piso (geralmente o último), de um edifício, em que pelo menos uma das fachadas é recuada relativamente ao plano de fachada do edifício;

s) Produtor de resíduos: Qualquer pessoa, singular ou coletiva, cuja atividade produza resíduos (produtor inicial de resíduos) ou que efetue operações de pré processamento, de mistura ou outras que alterem a natureza ou a composição desses resíduos;

t) Resíduo: Qualquer substância ou objeto de que o detentor se desfaz ou tem a intenção ou a obrigação de se desfazer;

u) Resíduo urbano: Resíduo proveniente de habitações, bem como outro resíduo que, pela sua natureza ou composição, seja semelhante ao resíduo proveniente de habitações;

v) Ruína: Construção degradada cuja estrutura se encontra afetada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas;

w) Sótão: Aproveitamento do vão do telhado para determinado uso (ver “Águas furtadas” e “Mansarda”);

x) Telas finais: Peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;

y) Telheiro: Espaço coberto, não encerrado em pelo menos duas frentes;

z) Terraço: Pavimento descoberto sobre edifício, com ligação aos espaços interiores do edifício, podendo funcionar como prolongamento dos espaços cobertos;

aa) Trapeira: Volume sobre plano oblíquo do telhado para a instalação de vãos. Ver “Águas furtadas” e “Mansarda”;

bb) Varanda: Corpo balanceado ou recuado, total ou parcialmente aberto, com acesso pelo interior do edifício.

4 — Para efeitos do presente regulamento na aplicação no cálculo da área de construção do edifício e da área total de construção, qualquer que seja a categoria do solo, não são contabilizadas as áreas de construção abaixo da cota de soleira quando a utilização seja, exclusivamente, estacionamento, zonas técnicas, arrecadação ou arrumos, bem como as áreas de construção relativas a espaços exteriores, ainda que cobertos, designadamente alpendres, telheiros, varandas e terraços.

CAPÍTULO II

Procedimentos

Artigo 2.º-A

Apresentação e instrução

1 — Os elementos que devem instruir os requerimentos ou comunicações para realização de operações urbanísticas e pedidos conexos são os fixados na Portaria que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e nos artigos seguintes do presente regulamento.

2 — O requerimento ou comunicação e os respetivos elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato digital, de acordo com as Normas Técnicas para a Instrução em Formato Digital elencadas no Anexo I.

3 — A apresentação de requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios deve ser efetuada na plataforma eletrónica de Atendimento *Online* adotada pelo Município de Mafra.

4 — Em caso de indisponibilidade de acesso à plataforma referida no número anterior, por causas imputáveis à Câmara Municipal, a apresentação de requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios pode ser efetuada presencialmente, por correio postal ou por correio eletrónico:

a) A apresentação presencial deve ser realizada nos serviços de atendimento da Câmara Municipal de Mafra, na Praça do Município, sendo disponibilizados postos de atendimento para o apoio na inserção dos elementos na plataforma;

b) A apresentação por correio postal deve ser realizada mediante o envio de carta para o endereço postal do Município — Praça do Município 2644-001 Mafra;

c) A apresentação por correio eletrónico deve ser realizada mediante o envio de mensagem para o endereço eletrónico geral@cm-mafra.pt. Caso a mensagem contenha anexos com tamanho superior a 5 Mbytes, deve ser utilizada uma plataforma de transferência de ficheiros.

5 — Quando apresentados presencialmente ou por correio postal, os requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios em formato digital devem ser enviados ou entregues em dispositivo de armazenamento (PenDrive).

6 — A Câmara Municipal de Mafra reserva-se no direito de, posteriormente à entrega do requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios, solicitar exemplares do processo em papel em número igual às entidades externas a consultar por motivos de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático ou plataforma.

Artigo 3.º**Informação prévia**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de informação prévia referente a operações urbanísticas é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrônica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias a cores do local;
- d) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor dos elementos gráficos apresentados.

Artigo 4.º**Licença ou comunicação prévia de operações de loteamento**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a operações de loteamento é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento ou comunicação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrônica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias a cores do local;
- d) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, com indicação dos limites da parcela a lotear e confrontações, numa faixa envolvente de, pelo menos, 5,00 m contados a partir do limite do terreno;
- e) Quadro regulamentar em conformidade com o modelo constante no Anexo V ao presente regulamento, e planta de síntese, de onde conste o referido quadro regulamentar, sobre o levantamento referido na alínea anterior, devidamente cotada, à escala 1:500 ou superior, onde deve constar, nomeadamente:
 - (i) A delimitação da área a intervir, bem como do terreno sobrance, modelação do terreno pretendida para a área de intervenção devidamente cotada, a cota do arruamento e a cota de soleira;
 - (ii) Afastamento aos eixos da via em todos os lotes, afastamento das fachadas principais ao eixo da via;
 - (iii) Indicação de locais de instalação de recipientes de resíduos sólidos, posto de transformação, reservatórios de gás, estação de tratamento de águas residuais e estações elevatórias, quando existentes;
 - (iv) Áreas de cedência para Espaços Verdes e Equipamento de Utilização Coletiva.
 - (v) Traçado de implantação das infraestruturas públicas;
- f) Quadro sinótico da operação de loteamento em conformidade com o modelo constante no Anexo IV ao presente regulamento;
- g) Perfis longitudinais e transversais, à escala igual ou superior à da planta de síntese, dos diferentes arruamentos, com as seguintes indicações:
 - (i) Volumetrias das edificações confinantes;
 - (ii) Pisos;

- (iii) Eventuais alterações topográficas (aterros ou desaterros);
- (iv) As cotas de soleira das várias edificações;

h) Na memória descritiva deve constar a solução adotada para a recolha de resíduos sólidos urbanos, bem como o número de habitantes por contentor;

i) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

Artigo 5.º

Licenciamento de obras de urbanização

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento de obras de urbanização é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

c) Fotografias a cores do local;

d) Planta de sinalização, quando justificável;

e) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;

f) Estudo que demonstre a conformidade da pretensão com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual.

2 — Os elementos referidos nas alíneas *b)*, *c)* e *f)* são dispensados no caso de licenciamentos de obras de urbanização decorrentes de uma operação de loteamento.

Artigo 6.º

Obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia

1 — Nas situações previstas no artigo 34.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

a) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, o qual não pode exceder, salvo exceções devidamente justificadas:

(i) 1 ano, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja igual ou inferior a 40.000 € (quarenta mil euros);

(ii) 2 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja superior a 40.000 € (quarenta mil euros) e igual ou inferior a 1.000.000 € (um milhão de euros);

(iii) 3 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja superior a 1.000.000 € (um milhão de euros) e igual ou inferior a 2.000.000 € (dois milhões de euros);

(iv) 4 anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização seja superior a 2.000.000 € (dois milhões de euros);

b) Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos na legislação aplicável em matéria de gestão de resíduos, sendo o cumprimento destas obrigações condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

2 — Para além dos elementos referidos no artigo anterior, a comunicação prévia de obras de urbanização deve ser instruída com os seguintes elementos:

- a) Mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor da caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras;
- b) O contrato de urbanização, se for caso disso, do qual deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente à execução das obras de urbanização e o respetivo prazo, sem prejuízo, neste caso, do disposto na alínea a) do número anterior;
- c) Alvará de empreiteiro de obras públicas ou de obras particulares, na classe adequada à soma dos orçamentos das diversas obras de urbanização a realizar;
- d) Estudo que demonstre a conformidade da pretensão com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual.

3 — O valor da caução a prestar até ao pedido de emissão do alvará de loteamento deve ser calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração e acrescido ainda do IVA à taxa legal em vigor, cabendo aos serviços técnicos informar qual o valor da caução a prestar.

4 — A Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos.

Artigo 7.º

Licença de obras de edificação

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento de obras de edificação é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias a cores do local;
- d) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, onde conste:
 - (i) A área suficiente que possibilite a leitura correta da área de intervenção e da envolvente;
 - (ii) O Norte geográfico;
 - (iii) As confrontações;
 - (iv) A área do prédio e área das construções existentes, incluindo ainda uma faixa envolvente de, pelo menos, 5,00 m, contados a partir do limite do terreno;
- e) Planta de Implantação (edifícios unifamiliares — escala 1:200 e edifícios multifamiliares — escala 1:200 ou 1:500), onde conste:
 - (i) Os limites da propriedade e as respetivas confrontações;
 - (ii) As infraestruturas existentes;
 - (iii) Os acessos e arruamentos confinantes, devidamente cotados;
 - (iv) A área a ocupar pelas edificações, os afastamentos e os lugares de estacionamento, devidamente cotados;
 - (v) Os arranjos urbanísticos propostos;
- f) Plantas dos pisos e cobertura (escala 1:100 ou 1:50), devidamente cotadas, onde conste a utilização das áreas e destinos de cada compartimento, as cotas de nível dos pavimentos, os lugares de estacionamento numerados, estendais, recetáculos postais, os cortes verticais para instalação das prumadas de águas pluviais e domésticas, esgotos e outras redes de infraestruturas;

g) Planta dos pisos destinados a estacionamento (escala 1:100 ou 1:50), devidamente cotada, com:

- (i) A representação dos elementos estruturais julgados convenientes;
- (ii) Os sentidos de circulação, passadeiras, bem como quaisquer outros elementos necessários;

h) Os cortes necessários para uma correta interpretação são, no mínimo, dois (transversal e longitudinal), à escala de 1:100 ou 1:50, tendo em conta os seguintes condicionalismos:

- (i) Atravessar zonas de comunicação vertical, nomeadamente, zona de acesso viário aos pisos em cave, caixas dos elevadores e zonas húmidas;
- (ii) Representar o perfil do terreno existente e projetado;
- (iii) Representar as cotas dos diferentes pisos, em relação ao arruamento que lhe dá acesso;
- (iv) Representar os terrenos e edificações confinantes com cotas;

i) Alçados de todas as fachadas constituintes da edificação (escala 1:100 ou 1:50), com a indicação a tracejado dos pisos, fazendo referência:

- (i) Aos materiais e cores dos revestimentos exteriores a adotar;
- (ii) À cota de soleira e às cotas altimétricas da linha de terra referenciadas ao levantamento topográfico;
- (iii) Aos alçados das edificações confinantes numa faixa de 5,00 m;

j) Peças desenhadas referentes ao cumprimento das medidas de segurança contra risco de incêndio, onde conste os caminhos de evacuação, colunas técnicas, colunas secas, sistema de ventilação dos caminhos de evacuação e o coeficiente de resistência ao fogo referente a coberturas e pavimentos (facultativo nos edifícios unifamiliares);

k) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida;

l) Indicação de áreas de cedência, as quais devem estar devidamente delimitadas, quantificadas e legendadas, caso sejam previstas;

m) Peças desenhadas (plantas, cortes e alçados), devidamente cotadas, referentes aos muros de vedação confinantes e não confinantes com a via pública;

n) Quadro sinótico da operação urbanística em conformidade com o modelo constante no Anexo III ao presente regulamento.

o) Projeto de beneficiação de arruamento ou caminho público que deve conter:

- (i) Memória descritiva e justificativa.
- (ii) Peças desenhadas:

a) Planta de implantação, devidamente cotada, com a indicação e quantificação das áreas de cedência ao domínio público e dos materiais a utilizar na execução dos trabalhos;

b) Perfil transversal, devidamente cotado, do arruamento a beneficiar com indicação e quantificação dos materiais a utilizar;

c) Indicação do sistema de drenagem pluvial previsto para o arruamento;

(iii) Orçamento da beneficiação do arruamento.

2 — Caso a execução das obras implique a ocupação da via pública, devem ainda ser de apresentados os seguintes elementos:

a) Memória descritiva, onde conste a indicação dos materiais, estruturas de apoio e prazo previsto de ocupação;

b) Planta à escala 1/200, devidamente cotada e com indicação da área a ocupar.

3 — Nos casos em que a área da implantação da edificação seja apenas uma porção da totalidade da área do terreno onde esta se insere, deve ser apresentada, adicionalmente, uma planta de implantação geral a uma escala superior às referidas na alínea e) do n.º 1 do presente artigo (1:500 ou 1:1000), onde conste a referência a uma pormenorização de acordo com os requisitos da supracitada alínea, de forma a reduzir o tamanho das peças desenhadas.

4 — Quando se trate de pedido de licenciamento de obras de edificação de muros é dispensada a apresentação dos elementos mencionados nas alíneas f), g) e j) do n.º 1.

5 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento de obras de edificação de estufas é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

c) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;

d) Memória Descritiva e Justificativa;

e) Fotografias a cores do local;

f) Planta de implantação;

g) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

6 — O pedido de licenciamento de obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento é, ainda, instruído com extrato da planta de síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior acompanhada do quadro regulamentar.

Artigo 8.º

Obras de edificação em procedimento de comunicação prévia

1 — Para além dos elementos referidos no artigo anterior, a comunicação prévia de obras de edificação é instruída com declaração de titularidade de alvará de empreiteiro de obras, devendo os serviços verificar, através da página eletrónica do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, o referido alvará, o qual deve conter:

a) Para construções cuja estrutura seja constituída exclusivamente por elementos de betão armado, alvará de empreiteiro de obras públicas ou alvará de empreiteiro de obras particulares na classe adequada à estimativa de custos apresentada;

b) Para construções cuja estrutura seja constituída exclusivamente por elementos de estrutura metálica:

(i) 1.ª Categoria — Edifícios e Património Construído;

a) 2.ª Subcategoria — Estruturas metálicas;

b) 4.ª Subcategoria — Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias;

(ii) A 2.ª Subcategoria, Empreiteiro Geral ou Construtor Geral de Edifícios de Construção Tradicional, deve ser de classe com valor igual ou superior ao valor total da obra;

c) Para construções cuja estrutura seja mista (elementos de betão armado e estrutura metálica):

(i) 1.ª Categoria — Edifícios e Património Construído;

a) 1.ª Subcategoria — Estruturas e elementos de betão;

b) 2.ª Subcategoria — Estruturas metálicas;

(ii) A 1.ª ou a 2.ª Subcategoria, Empreiteiro Geral ou Construtor Geral de Edifícios de Construção Tradicional, deve ser de classe com valor igual ou superior ao valor total da obra;

d) Para construções cuja estrutura seja constituída exclusivamente por elementos de madeira, deve ser apresentado Alvará, contendo:

(i) 1.ª Categoria — Edifícios e Património Construído;

a) 3.ª Subcategoria — Estruturas de madeira;

b) 6.ª Subcategoria — Carpintarias;

(ii) A 3.ª Subcategoria, Empreiteiro Geral ou Construtor Geral de Edifícios de Construção Tradicional, deve ser de classe com valor igual ou superior ao valor total da obra;

e) Para construções enquadráveis nos termos do artigo 25.º, n.º 2 da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, na sua redação atual, pode ser apresentado certificado de empreiteiro de obras públicas ou certificado de empreiteiro de obras particulares.

2 — Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos.

4 — A comunicação prévia de obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento é, ainda, instruída com extrato da planta de síntese do loteamento à escala de 1:1.000 ou superior acompanhada do quadro regulamentar.

Artigo 9.º

Projetos das especialidades

1 — Sem prejuízo do disposto nas diferentes portarias aplicáveis e em vigor, devem ser apresentados ainda os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Projeto das Infraestruturas de Iluminação Pública subterrânea, em toda a frente do terreno confinante com a via pública. Caso exista rede aérea de Iluminação Pública no local indicado, esta deve passar a subterrânea, e se não houver Iluminação Pública deve ser efetuada a ampliação da rede. Caso exista rede aérea de Baixa Tensão na faixa do terreno confinante com a via pública, esta deve passar a subterrânea;

c) Projeto das Infraestruturas de Telecomunicações do tipo subterrâneo, na faixa do terreno confinante com a via pública;

d) Certificado de conformidade de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), subscrito por técnico inscrito na Agência para a Energia (ADENE);

e) Os projetos descritos nas alíneas b) e c) anteriores podem ser dispensados quando a intervenção ocorra fora dos principais aglomerados populacionais ou, excecionalmente, em casos devidamente fundamentados;

f) Caso exista rede aérea de Média Tensão sobre a faixa do terreno onde vai ser implantado o imóvel, o requerente deve apresentar prova da solicitação à E-Redes do desvio da respetiva rede aérea, aquando da entrega dos projetos de especialidade, operação essa que deve ser concretizada até ao pedido de emissão de alvará de obras.

2 — Nos edifícios multifamiliares que disponham de estacionamento com área de construção superior a 200,00 m² é obrigatória a apresentação de um Projeto de Segurança contra o Risco de Incêndio.

3 — Só são recebidos os pedidos de licenciamento que, de uma só vez, venham instruídos com todos os projetos de especialidades.

Artigo 10.º

Licenciamento ou comunicação prévia de obras de alteração

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor e do disposto no artigo 7.º e 8.º, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a obras de alteração, nos termos da alínea d) do artigo 2.º do RJUE, é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento ou comunicação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Levantamento do existente, desenhos de sobreposição e da situação final (planta de implantação, cortes e alçados) com as cores convencionais aplicáveis: vermelha — elementos a construir; amarelo — elementos a demolir; preto — elementos existentes a manter; azul — elementos existentes a legalizar.

2 — As obras que impliquem alterações aos projetos de especialidade apresentados são objeto de projeto de alterações.

3 — No caso das alterações a licenciar ou objeto de comunicação prévia não implicarem atualização dos projetos de especialidades, é apresentada declaração subscrita por técnico habilitado para subscrever os projetos de especialidades, que ateste esse facto.

4 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor e do disposto no artigo 7.º e 8.º, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a obras de alteração de fachada de edificação é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Certidão da Conservatória do Registo Predial;

c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

d) Fotografias a cores do local;

e) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

Artigo 11.º

Licenciamento ou comunicação prévia de obras de demolição

1 — Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido referente a obras de demolição é ainda instruído com os seguintes elementos:

a) Quadro sinótico da operação urbanística em conformidade com o modelo constante no Anexo III ao presente regulamento;

b) Caso implique ocupação da via pública, planta à escala 1:200, com indicação da área ocupada devidamente cotada.

2 — Nas obras de demolição de edificações confinantes com outras edificações, é obrigatório indicar quais as medidas tomadas para acautelar a segurança das mesmas e das infraestruturas.

Artigo 12.º**Autorização de utilização**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e demais legislação em vigor, o pedido de autorização referente à utilização é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certificados de conformidade das infraestruturas instaladas, nomeadamente gás, elevadores, telecomunicações e eletricidade;
- c) Avaliação acústica ou certificado de conformidade;
- d) Certificado energético de acordo com o SCE, subscrito por técnico inscrito na ADENE, acompanhado das respetivas fichas;
- e) Telas Finais do projeto de arquitetura, acompanhadas da declaração de áreas, incluindo planta de implantação à escala tecnicamente adequada;
- f) Termo de Responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra;
- g) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística (INE);
- h) Livro de Obra encerrado e digitalizado.

Artigo 13.º**Alteração à utilização sem obras**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de autorização referente à alteração à utilização é ainda instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Memória descritiva;
- c) Plantas e cortes dos pisos do edifício ou fração cujo uso se pretende alterar.

Artigo 14.º**Instalação de equipamentos no exterior dos edifícios**

O pedido de instalação de equipamentos no exterior dos edifícios, tais como antenas, aparelhos de climatização e outros, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Fotografias a cores do local;
- e) Peças escritas e desenhadas que definam as características do equipamento a instalar;
- f) Peças desenhadas que demonstrem a integração do equipamento no imóvel;
- g) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função da natureza e localização do pedido.

Artigo 14.º-A**Instalações de armazenamento de produtos de petróleo
e postos de abastecimento de combustíveis**

1 — Os pedidos referentes à instalação, construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e exploração das instalações de armazenamento de produtos de petróleo e dos postos de abastecimento de combustíveis sujeitos a licenciamento municipal, nos termos do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação vigente, são instruídos com os elementos exigíveis no presente regulamento para a respetiva operação urbanística, sem prejuízo do disposto na portaria e demais legislação aplicável e em vigor.

2 — Os pedidos referentes a instalações sujeitas a licenciamento simplificado ou não sujeitas a licenciamento, discriminadas no Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação vigente, sem prejuízo do disposto na portaria e demais legislação aplicável e em vigor, são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Outros elementos que se mostrarem necessários.

Artigo 15.º**Licenciamento ou comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos**

Sem prejuízo do disposto na portaria aplicável e em vigor, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia referente a trabalhos de remodelação de terrenos é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento ou comunicação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias a cores do local;
- d) Levantamento topográfico, elaborado de acordo o Anexo II, incluindo perfis com a modelação do terreno existente e proposta, bem como a definição da nova solução de drenagem de águas pluviais;
- e) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

Artigo 16.º**Procedimento de legalização**

1 — A legalização de operações urbanísticas obedece ao presente procedimento e constitui uma das medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística previstas no artigo 102.º e seguintes do RJUE.

2 — O procedimento de legalização segue os trâmites da licença previstos no RJUE, com as necessárias adaptações, decorrentes da aplicação do presente Regulamento.

3 — Consideram-se incluídas no procedimento de legalização de operações urbanísticas as obras estritamente necessárias para criar as condições que permitam a legalização das obras de urbanização ou de edificação.

4 — O procedimento de legalização é desencadeado por iniciativa do interessado ou na sequência de notificação para o efeito pelo Município, quando a operação urbanística ilegal apresentar indício de que é possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, com as especificidades previstas na lei e no presente Regulamento.

5 — O procedimento desencadeado por iniciativa do interessado pode ser antecedido de pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar.

6 — A notificação oficiosa referida no n.º 4 deve fixar um prazo adequado para o interessado proceder às diligências necessárias à legalização, o qual não pode ser inferior a 60 dias, não devendo, salvo em casos excecionais, decorrentes da complexidade da operação urbanística, ultrapassar quatro meses, prorrogáveis por período idêntico, mediante requerimento fundamentado, apresentado antes do respetivo termo.

7 — A legalização determinada por notificação do Município é antecédida de audiência do interessado, que dispõe de 15 dias, a contar da data da sua notificação, para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

8 — Decorridos os prazos referidos no n.º 6, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, são adotadas as adequadas medidas de tutela de reposição da legalidade urbanística.

Artigo 16.º-A

Instrução do pedido de legalização

1 — O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis, em função da operação urbanística em causa, nos termos previstos na lei, na portaria aplicável e no presente Regulamento.

2 — No pedido de legalização todos os elementos instrutórios podem ser entregues em simultâneo incluindo, no caso de legalização que não implique a realização de obras de alteração ou de ampliação, os referentes ao pedido de autorização de utilização e correspondente alvará de autorização de utilização.

3 — Quando a operação urbanística esteja concluída e não haja lugar à realização de obras de alteração ou ampliação é dispensada a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

4 — Quando a operação urbanística esteja concluída, não haja lugar à realização de obras de alteração ou ampliação e não seja possível a apresentação de algum projeto das especialidades exigíveis, pode ser dispensada a sua apresentação, sendo os projetos substituídos pelos seguintes elementos:

- a) Termos de responsabilidade elaborados por técnicos habilitados legalmente para o efeito, nos quais atestem que a operação urbanística objeto de legalização foi realizada com observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como que se encontram garantidas as condições de segurança e de saúde pública.
- b) Certificados de conformidade das infraestruturas instaladas, nomeadamente gás, eletricidade, telecomunicações, acústico e energético, emitidos por entidades certificadoras competentes.

5 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, nas situações em que se torne impossível ou não razoável o cumprimento das normas técnicas vigentes relativas à construção, o

técnico responsável pela elaboração do projeto deve indicar, na memória descritiva e justificativa do pedido de legalização, as condições técnicas vigentes no momento da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer prova de tal data.

6 — A prova dos factos previstos no número anterior pode ser efetuada mediante registos fotográficos, cartográficos ou outros caracterizadores da edificação objeto de legalização.

7 — Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do RJUE, com as necessárias adaptações.

8 — O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, é instruído, no mínimo, com memória descritiva e justificativa, certidão de teor matricial, certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela conservatória do registo predial, e levantamento fotográfico.

Artigo 16.º-B

Decisão final do procedimento de legalização e título de legalização

1 — A decisão final sobre o procedimento de legalização é sempre precedida de uma vistoria, a qual está sujeita ao pagamento das taxas devidas.

2 — O requerente deve ser notificado da data da realização da vistoria com, pelo menos, 15 dias de antecedência.

3 — A realização da vistoria tem como objetivo validar os elementos que instruem o pedido de legalização e apurar o estado geral de conservação da edificação, de acordo com a avaliação visual que, sobre a matéria, possa ser objetivamente realizada, bem assim como da necessidade de realizar obras de alteração ou outras.

4 — Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de alteração, a câmara municipal pronuncia-se, simultaneamente, sobre a legalização da operação urbanística e sobre a utilização pretendida.

5 — Nesse caso a decisão final do procedimento de legalização de operação urbanística ilegal consubstancia-se na licença e na autorização de utilização apenas havendo lugar à emissão do título da autorização de utilização.

6 — No caso de legalização que implique a realização de obras de alteração ou de ampliação sujeitas a controlo prévio, após o deferimento da legalização é emitido um alvará de licença para a realização das obras, devendo o interessado finda a sua execução requerer a autorização de utilização e respetivo título.

7 — O pedido de autorização de utilização e emissão de título é instruído nos termos gerais, com as necessárias adaptações.

8 — No caso de legalização de operação urbanística que não exija autorização de utilização ou a alteração à autorização existente, não há lugar à autorização de utilização e emissão do correspondente título, sendo a decisão que recaia sobre o pedido de legalização notificada ao interessado, devendo este proceder ao pagamento das taxas, quando devidas.

9 — Os títulos emitidos e a notificação referida no número anterior devem fazer menção expressa de que a operação urbanística foi objeto de legalização, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

10 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento das taxas devidas pela licença e autorização de utilização.

Artigo 17.º

Pedidos de receção provisória das obras de urbanização

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, o pedido de receção provisória das obras de urbanização é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

- b) Levantamento topográfico, elaborado de acordo com o Anexo II, que permita confirmar a implantação dos lotes;
- c) Tela Final das obras de urbanização;
- d) Termo de responsabilidade pela execução das obras de urbanização;
- e) Livro de obra.

2 — O pedido de receção provisória das obras de urbanização é ainda instruído com termo de responsabilidade da entidade instaladora da rede de gás e relatório de inspeção quinquenal, podendo este último ser apresentado aquando do pedido de receção definitiva.

Artigo 18.º

Requisitos a observar para a receção provisória e definitiva das infraestruturas de águas residuais e pluviais

1 — Com uma antecedência não superior a 10 dias úteis nem inferior a 5 dias úteis relativamente à data da vistoria, para efeitos da eventual receção provisória das infraestruturas de águas residuais e pluviais executadas nas operações de urbanização, o promotor deve apresentar à Câmara Municipal, em suporte digital (CD ou DVD), as filmagens das inspeções vídeo por C.C.T.V. realizadas ao interior das canalizações de transporte de águas residuais, em duplicado, e pluviais e respetivos elementos acessórios ou instalações complementares, implantados ou executados na operação de urbanização licenciada.

2 — Relativamente aos loteamentos cuja obra se encontre a decorrer à entrada em vigor do presente Regulamento, a Câmara Municipal pode dispensar a apresentação das filmagens das inspeções vídeo por C.C.T.V. referidas no número anterior, mediante requerimento fundamentado do promotor.

3 — As filmagens apresentadas devem permitir identificar e localizar *in situ*, de modo claro e inequívoco, as diferentes partes constituintes das infraestruturas (troços de canalização, elementos acessórios, órgãos complementares, etc.), devendo tal identificação coincidir com a adotada no respetivo projeto.

4 — Relativamente às canalizações de águas residuais e pluviais, as filmagens efetuadas devem fornecer informação sobre as respetivas pendentes, que deve ser apresentada no Relatório de Análise.

5 — O documento em suporte digital indicado no n.º 1 deve ser acompanhado do respetivo Relatório de Análise e Declaração de Responsabilidade do Técnico Responsável pela obra, certificando que:

a) As infraestruturas de águas residuais e pluviais que foram objeto das filmagens, através de inspeção vídeo por C.C.T.V., são indubitavelmente as previstas na operação de urbanização licenciada pela Câmara Municipal (com indicação do respetivo Processo de Licenciamento);

b) As infraestruturas de águas residuais e pluviais da operação de urbanização:

(i) Foram executadas em absoluta conformidade com o respetivo projeto, respeitando este todas as disposições legais e normativas aplicáveis;

(ii) Foram objeto de adequadas operações de desobstrução, limpeza e/ou lavagem antes da realização das filmagens de inspeção vídeo por C.C.T.V. e, conforme comprovável pela visualização e análise das mesmas e expresso no respetivo Relatório, não apresentam qualquer anomalia, deficiência, deterioração, indícios de fissuração, ruína, falta de solidez ou qualquer outro sintoma que possa vir a comprometer a sua eficácia de funcionamento ou tempo de vida útil.

6 — Relativamente às operações de edificação indicadas no artigo 29.º fica igualmente reservado o direito da Câmara Municipal de, sempre que o considere necessário ou conveniente, exigir aos respetivos promotores a adoção dos procedimentos de garantia e certificação expressos nos n.ºs 1, 2 e 3.



Artigo 19.º

Prorrogações dos prazos para a conclusão das obras

Os pedidos de prorrogação são acompanhados de cópia da apólice de seguro de acidentes de trabalho, com o último recibo, e do original do alvará de obras.

Artigo 20.º

(Revogado.)

Artigo 21.º

(Revogado.)

Artigo 22.º

(Revogado.)

Artigo 23.º

Propriedade horizontal

1 — O pedido de certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal é instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Memória descritiva, onde conste a descrição sumária do prédio, com a indicação da área do mesmo, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que são designadas por letras;

c) A descrição das frações é feita com indicação da sua composição, bem como a permilagem ou percentagem de cada uma delas, relativamente ao valor total do edifício, sendo que as zonas comuns são devidamente discriminadas;

d) Plantas onde constem a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns (as áreas das frações e partes comuns, devem ser apresentadas com cores ou grafismos diferentes) a uma escala tecnicamente perceptível.

2 — Caso o pedido de licenciamento ou comunicação prévia contemple os elementos referidos anteriormente, deve apenas apresentar-se o requerimento referido na alínea a) do ponto anterior.

3 — Nos edifícios que já possuam alvará de autorização de utilização, o pedido é instruído com todos os elementos mencionados no n.º 1, bem como:

a) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;

b) Planta de localização a fornecer pelos Serviços, com indicação precisa da localização do prédio em causa.

4 — Só se considera que o edifício reúne os requisitos para ser constituído em propriedade horizontal quando cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

Artigo 24.º**Destaque de parcela**

O pedido de verificação pela câmara municipal dos requisitos do destaque é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrônica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Planta de implantação de destaque com a delimitação e identificação da área do prédio, das áreas das parcelas a destacar e restante, bem como indicação das edificações existentes, respetivos usos e do processo municipal.

Artigo 25.º**Edificação anterior ao RGEU ou em ruínas**

O pedido de certificação de que a edificação foi erigida antes da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) ou que se encontra em ruínas é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrônica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- c) Caderneta Predial relativa ao prédio;
- d) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Fotografias a cores da edificação;
- f) Demais elementos incluindo fotografias ou dados periciais que permitam demonstrar designadamente a antiguidade do edifício;
- g) Levantamento rigoroso da edificação (plantas), à escala 1/100, com indicação da área de construção e da área útil dos compartimentos.

Artigo 26.º**Outras informações e certificações**

1 — O pedido de informação e ou de certificação sobre se determinada operação material constitui uma operação urbanística, nos termos e para os efeitos do disposto no RJUE, é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrônica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- c) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Memória Descritiva e Justificativa;
- e) Fotografias a cores do local;

- f) Planta de implantação;
- g) Outros elementos caracterizadores da operação material em causa que permitam aferir, designadamente, dos fins a que se destina, do tipo de materiais a utilizar e da incorporação de eventuais construções no solo com caráter de permanência.

2 — O pedido de informação sobre as aptidões previstas no Plano Diretor Municipal, assim como os pedidos de certificação de terreno não loteado e em compropriedade são instruídos com os elementos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1.

3 — No caso de certificação de terreno atravessado por caminho, além dos elementos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1, o pedido é ainda instruído com planta de implantação à escala tecnicamente viável, em caso de cedência.

4 — Os restantes pedidos de certificação são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;
- b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão.

Artigo 27.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — São consideradas obras de escassa relevância urbanística, para além das que como tal são consideradas pela legislação em vigor, aquelas que, pela sua natureza, forma, localização, impacto e dimensão, não estejam sujeitas a controlo prévio.

2 — Integram o conceito de escassa relevância urbanística, as seguintes operações urbanísticas:

- a) Abrigos de animais de estimação e, ainda, outros tipos de edificações, com área inferior a 10,00 m² e altura relativa ao solo inferior a 2,20 m;
- b) Edificações, estruturas ou aparelhos para churrasqueiras com área de implantação até 5,00 m², para a prática da culinária ao ar livre;
- c) Instalação de painéis coletores solares, para uso doméstico, até um máximo de 10,00 m²;
- d) Colocação de gradeamento vazado com a altura máxima do conjunto de 2,25 m, não confinante com a via pública;
- e) Obras relativas a muros de vedação confinantes e não confinantes com a via pública, inseridos em operações de loteamento, desde que o projeto tipo tenha sido aprovado no âmbito da operação de loteamento;
- f) Construção de muretes em jardins ou logradouros, desde que não ultrapassem 0,50 m de altura;
- g) Cabines para instalação de infraestruturas de energia elétrica ou de abastecimento de água cuja área não exceda 2,25 m², desde que implantadas a distância igual ou superior a 6 m do eixo das estradas e caminhos municipais, vicinais ou outros de utilização pública;
- h) Instalação de pérgulas com altura não superior a 2,60 m;
- i) Instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público;
- j) Rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas, desde que não afetem áreas do domínio público;
- k) Obra de substituição da cobertura dos edifícios e da estrutura do telhado, desde que não altere a forma da cobertura e a altura das fachadas;
- l) Obras que em função das suas características específicas, como tal sejam consideradas pela Câmara Municipal;
- m) Obras de demolição das edificações e estruturas referidas nas alíneas anteriores.

Artigo 28.º

Requisitos de obras de escassa relevância urbanística

1 — Todas as obras consideradas de escassa relevância urbanística, nos termos do artigo anterior, devem salvaguardar a adequada inserção no local, de molde a não afetar a estética das povoações e a beleza das paisagens.

2 — As obras de escassa relevância urbanística devem ser participadas à câmara municipal, 30 dias úteis antes da sua realização, mediante a apresentação dos seguintes elementos:

a) Participação em formulário próprio, disponível na plataforma de Atendimento Online e na página eletrónica da Câmara Municipal, devidamente preenchido;

b) Coleção de extratos de plantas de localização (Planos Municipais de Ordenamento do Território — PMOT, ortofotomapas, cadastro, cartografia e carta militar), a fornecer pelos serviços camarários ou extraídos do Geomafra — SIG Municipal, com indicação precisa da localização do prédio.

3 — A instalação de geradores eólicos é precedida de notificação à câmara municipal, sendo instruída com os elementos mencionados no n.º 6 do artigo 6.º-A do RJUE.

Artigo 29.º

Construções com impacte relevante e construções com impacte semelhante a loteamento

1 — Consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, as que apresentem uma das seguintes características:

a) Edificações que disponham de duas ou mais caixas de escada de acesso comum a frações ou unidades independentes;

b) Edificações que disponham de sete ou mais frações ou unidades independentes com acesso direto e autónomo a partir do espaço exterior privado ou público, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;

c) Edificações cujo número de fogos seja maior que 6 nos núcleos urbanos de nível I e nível II, e maior que 4 nos núcleos urbanos de nível III e nos aglomerados rurais;

d) Edificações ou suas frações destinadas a estabelecimentos de comércio ou serviços com área de construção total igual ou superior a 500 m²;

e) Edificações ou suas frações destinadas a armazéns ou estabelecimentos industriais, com uma área de construção total igual ou superior a 2500 m²;

f) Empreendimentos turísticos, qualquer que seja a sua tipologia, que disponham de 20 ou mais unidades de alojamento ou com mais de 40 camas;

g) Estabelecimentos de hospedagem com número igual ou superior a 40 camas;

h) Edificações que envolvam sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, ou impliquem a criação de arruamentos públicos.

2 — Consideram-se operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, todo o conjunto de edificações contíguas, funcionalmente ligadas entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas, ou algumas unidades, ou frações que os compõem, e relativamente às quais se verifiquem, cumulativamente, as situações previstas nas alíneas a), b) e c) do número anterior, aplicando-se a tal operação urbanística o mesmo regime de taxas previsto para as operações de loteamento.

Artigo 30.º

Procedimento de consulta pública

1 — A consulta pública das operações de loteamento, que seja devida nas situações previstas no artigo 22.º do RJUE, é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio do Município e na sede da Junta de Freguesia onde irá realizar-se a operação de loteamento.

2 — A mesma tem a duração de 10 dias úteis a contar da afixação.

Artigo 31.º

Alterações à licença de loteamento

1 — A alteração da licença de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, desde que estes sejam em número igual ou inferior a 10, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória do Registo Predial, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia.

2 — Identificados os proprietários dos lotes nos termos referidos nos números anteriores, são notificados pelo gestor do procedimento através de correio eletrónico ou via postal, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação.

3 — Caso seja impossível a identificação da morada dos proprietários dos lotes ou no caso de o número de proprietários ser superior a 10, a notificação é feita nos moldes referidos no artigo anterior.

Artigo 32.º

(Revogado.)

Artigo 33.º

Dispensa de equipa de projeto

Caso se trate de loteamento ou alteração a loteamento de que resulte a criação ou alteração de lotes sem obras de urbanização, o projeto pode ser subscrito por arquiteto, dispensando-se a obrigatoriedade de ser elaborado por uma equipa multidisciplinar.

Artigo 34.º

Estimativas orçamentais

1 — Nas obras sujeitas a controlo prévio deve ser apresentada à câmara municipal uma estimativa do custo das obras.

2 — A estimativa do custo das obras deve ser elaborada com base no valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = Vm \times K \times Ac$$

sendo:

E — a estimativa do custo total das obras;

Vm — o valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente, por portaria do Ministro das Finanças, para as diferentes zonas do País, atento o disposto no artigo 62.º, n.ºs 1, alínea d), e 3, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, na sua redação atual;

K — o fator a aplicar consoante a utilização da obra, de acordo com os seguintes valores:

Habitação — 0,90;

Turismo — 1,00;

Comércio e serviços — 0,70;

Armazéns industriais — 0,50;

Caves, garagens, piscinas e anexos — 0,30;

Dependências agrícolas — 0,20;

Demolições, muralhas de suporte, muros confinantes com a via pública e outros — 0,05;

Ac — a área total de construção.

3 — Os valores previstos na tabela constante do número anterior são reduzidos a metade, quando a operação urbanística configure uma obra de reabilitação.

CAPÍTULO III

Edificação e Urbanização

SECÇÃO I

Generalidades

Artigo 35.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — Para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, é necessário que satisfaça, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Estar classificado em PMOT e outros instrumentos de planeamento e gestão territorial aplicáveis, numa categoria de espaços que permita edificação;

b) A sua dimensão, configuração e topografia sejam adaptadas ao uso pretendido, garantindo as devidas condições de funcionalidade, salubridade e acesso e tendo em conta a envolvente.

2 — No licenciamento ou na comunicação prévia, as operações urbanísticas devem assegurar, sempre, as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, de acordo com o fixado em legislação específica, prevendo-se, quando isso seja possível e justificável, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado, à largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, de lugares de estacionamento e de espaços verdes.

Artigo 36.º

Obras e ocupações de via pública durante a época balnear

Todas as obras e ocupações de via pública que decorram na orla costeira (faixa de 1 km contado a partir da linha de costa para nascente), durante o período de 1 de julho até 31 de agosto, podem ser interrompidas, através de condicionamento imposto aquando do licenciamento das mesmas.

Artigo 37.º

Segurança geral

1 — É proibido manter edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas, podendo a Câmara Municipal, nos termos do RJUE, ordenar a sua demolição.

2 — É também proibido manter poços, valas, escavações ou outras depressões de terreno abertos ou mal resguardados.

3 — A Câmara Municipal pode ordenar a realização de trabalhos de proteção, correção ou demolição necessários à correção das más condições de segurança ou de salubridade.

SECÇÃO II

Implantação das construções

Artigo 38.º

Alinhamento das edificações

1 — A implantação das edificações respeita o alinhamento das edificações preexistentes e/ou confinantes, de modo a garantir uma correta integração urbanística e arquitetónica, devendo a implementação desse alinhamento ser materializada por elementos construtivos que façam parte integrante da construção pretendida.

2 — Sem prejuízo do previsto em legislação específica, em planos municipais e loteamentos aprovados, ou de alinhamentos preexistentes relevantes, o alinhamento das edificações a construir ou ampliar, relativamente ao eixo das vias públicas não classificadas, rege-se pelos valores definidos pelo Regulamento Geral de Estradas e Caminhos Municipais em vigor.

3 — Na presença justificada de valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser exigidas, se devidamente fundamentadas, outras soluções para alinhamento das edificações.

4 — Os alinhamentos também podem ser definidos através de estudos setoriais elaborados pela Câmara Municipal.

Artigo 39.º

Afastamentos dos edifícios

1 — Devem ser respeitados os seguintes afastamentos mínimos em relação ao lote ou parcela vizinha, salvo em edifícios construídos em banda ou geminados:

- a) Afastamentos laterais ao lote/parcela — 5,00 m para fachadas com vãos de compartimentos de habitação, 3,00 m nos restantes casos;
- b) Afastamentos de tardo — 5,00 m para moradias, 6,00 m para edifícios multifamiliares;
- c) Afastamento à frente — 3,00 m ou o alinhamento das fachadas.

2 — É permitida a aplicação de tijolo de vidro translúcido, quando houver um afastamento de 3,00 m à estrema confinante com propriedade vizinha.

3 — Os corpos balanceados fechados devem garantir os afastamentos às extremas referidos no n.º 1.

Artigo 40.º

Profundidade das construções

1 — Sem prejuízo do previsto na legislação aplicável e do que estiver fixado em alvará de loteamento ou em PMOT em vigor, nos edifícios com ocupação habitacional, em banda ou com apenas duas frentes, a profundidade máxima das construções deve respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) No rés-do-chão, em função da topografia do terreno e de uso não habitacional, é permitida uma profundidade máxima de 25,00 m;
- b) Nos restantes pisos superiores, a profundidade não ser superior a 17,00 m, excluindo-se, para este efeito, corpos salientes.



2 — Nos casos em que os novos edifícios confinem com construções preexistentes a manter, verificando-se o desfasamento das fachadas, a transição far-se-á pela criação de volumes que permitam uma ligação harmoniosa com as fachadas existentes contíguas, evitando-se, na medida do possível, a manutenção ou criação de empenas cegas aparentes.

3 — Quando se verifique a existência de logradouros, é assegurada uma área permeável de, pelo menos, metade da superfície total do logradouro.

4 — Excetuam-se do cumprimento dos números anteriores os casos especiais justificados, quando devidamente fundamentados.

Artigo 41.º

Cotas de soleira

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor sobre acessibilidades, não são admitidas cotas de soleira superiores a 0,50 m acima da cota do arruamento ou passeio confinante, quando as construções confinem diretamente com estes.

2 — Não são admitidas cotas de soleira superiores a 0,50 m acima do perfil natural ou do perfil proposto do terreno.

Artigo 42.º

Alterações topográficas

1 — As edificações e infraestruturas a executar devem conformar-se com as características topográficas do terreno onde se inserem.

2 — As modelações de terreno, visando a criação de aterros e de desaterros, só são permitidas em casos devidamente justificados e sempre sem prejuízo de terceiros, e com respeito pelo definido no artigo 58.º, n.º 4.

SECÇÃO III

Composição da fachada

Artigo 43.º

Corpos salientes

Nas fachadas das construções confinantes com vias públicas, com logradouros ou com outros lugares públicos sob a administração municipal, podem ser admitidas saliências para além do plano das fachadas, desde que a altura mínima acima do passeio marginal seja superior a 3,00 m.

Artigo 44.º

Corpos salientes abertos

1 — Os corpos salientes abertos só são de admitir em arruamentos com distância mínima entre fachadas de 11,40 m.

2 — Não são permitidos corpos salientes abertos nas fachadas confinantes com arruamentos públicos que não possuam passeios.

3 — Podem ser aceites corpos balançados sobre a via pública, desde que os mesmos não excedam um terço da largura do passeio, com um máximo de 1,50 m de profundidade.

4 — Os corpos salientes abertos devem guardar um afastamento mínimo de 1,50 m à estrema ou em alternativa devem possuir no seu limite lateral um paramento com uma altura não inferior a 1,50 m.

5 — Excetuam-se dos números anteriores as novas construções em espaço de colmatagem e as intervenções em prédios localizados em frente urbana consolidada, nas quais não são admitidas varandas que ultrapassem os alinhamentos das varandas existentes nas construções contíguas.

6 — Em qualquer dos casos, a distância entre o lancil do passeio e a projeção do corpo balançado sobre o passeio deve ser superior a 0,50 m.

Artigo 45.º

Corpos salientes fechados

1 — Os corpos salientes fechados só são de admitir em arruamentos com distância mínima entre fachadas de 11,40 m.

2 — Podem ser aceites corpos balançados sobre a via pública desde que os mesmos não excedam um terço da largura do passeio, com um máximo de 1,50 m de profundidade.

3 — Se a concordância entre duas fachadas se fizer por gaveto, só podem ser adotadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelos balanços permitidos nas fachadas confinantes da mesma rua.

Artigo 46.º

Piso recuado

1 — Nos casos em que os novos edifícios confinem com construções preexistentes a manter, a criação de pisos recuados só é admitida quando nessas construções já existam pisos recuados e se considere conveniente manter a mesma morfologia.

2 — Na situação referida no número anterior, o recuo alinha pelo existente, exceto nos casos devidamente justificados.

3 — Nos casos em que exista ou seja permitida a edificação de um piso recuado, não é autorizado o aproveitamento do desvão da cobertura desse mesmo piso para fins habitacionais ou outros que impliquem a permanência de pessoas.

4 — Para efeitos de aplicação destas normas, considera-se piso recuado quando o recuo é igual ou superior à altura do último piso.

Artigo 47.º

Coberturas

1 — O acesso à cobertura deve ser seguro, de forma a evitar o seu uso indevido, e assegurar as condições exigidas pela Segurança contra Incêndios em Edifícios.

2 — Não são permitidos beirados livres que lancem as águas da cobertura diretamente sobre a via pública, devendo as mesmas ser recolhidas em algerozes ou caleiras e conduzidas aos ramais de descarga ou aos tubos de queda.

3 — Quando não exista rede pública de drenagem, as águas pluviais devem ser canalizadas sob o passeio (quando este exista) até à face do lancil. Podem ainda descarregar em valetas de arruamentos, diretamente ou através de caleiras ou tubos devidamente protegidos contra sobrecargas previsíveis.

Artigo 48.º

Estendais

Em edifícios de habitação coletiva é obrigatória a existência de dispositivos de secagem de roupa os quais, quando exteriores, estarão obrigatoriamente protegidos e enquadrados nas características formais do alçado onde se inserem.

Artigo 49.º**Elementos dissonantes**

1 — Não são permitidos nas fachadas quaisquer elementos dissonantes, tais como: condutas de ventilação ou de exaustão, caixas de estores salientes do plano da fachada, toldos, churrasqueiras nas varandas, antenas parabólicas e outros, exceto quando devidamente enquadrados, em estudo conjunto da fachada, no projeto de arquitetura.

2 — É igualmente considerado como um elemento dissonante a aplicação de cores ou tonalidades, bem como de materiais de revestimento da fachada, que não se harmonizem com os existentes no restante edifício.

Artigo 50.º**Varandas e terraços**

Não são permitidas drenagens pluviais ou de águas de lavagens de varandas e terraços diretamente para a via pública devendo as mesmas serem recolhidas pela rede predial de águas residuais pluviais.

Artigo 51.º**Chaminés e exaustão de fumos**

1 — Em edifícios e frações destinadas a atividades económicas, a instalação de estabelecimento de restauração e bebidas está condicionada à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos, a que se refere o RGEU e demais legislação em vigor.

2 — Em casos em que seja autorizada a instalação de conduta de exaustão de fumos pelo exterior do edifício, é apresentado projeto de licenciamento/comunicação prévia para o efeito, ficando a aprovação condicionada ao enquadramento estético e respetivo tratamento de atenuação do impacto visual.

Artigo 52.º**Instalações técnicas e sua inserção nas edificações**

Não é permitida a instalação isolada de equipamentos de climatização, coletores de energia solar, antenas, etc., nas fachadas das edificações, excetuando os casos em que estes são contemplados e enquadrados nas características formais da fachada ou telhado onde se inserem.

SECÇÃO IV**Edificação****Artigo 53.º****Sótãos**

1 — Os sótãos, águas furtadas e mansardas podem ter o uso de arrumos, admitindo-se outro tipo de ocupação se estiverem reunidas as condições mínimas de salubridade e desde que sejam respeitadas as normas regulamentares em vigor, sendo as áreas correspondentes a qualquer ocupação contabilizadas para efeitos de parâmetros urbanísticos.

2 — O arranque do telhado junto ao plano da fachada não pode elevar-se acima de 0,25 m da laje de esteira do último piso e a sua inclinação deve ser compatível com a morfologia e volumetria das construções confinantes.

Artigo 54.º**Caves**

As caves podem ser utilizadas para estacionamento, arrumos ou arrecadação e área técnica, admitindo-se outro tipo de ocupação se estiverem reunidas as condições mínimas de salubridade e desde que sejam respeitadas as normas regulamentares em vigor, sendo as áreas correspondentes a estes outros tipos de ocupação contabilizadas para efeitos de parâmetros urbanísticos.

Artigo 55.º**Edifícios multifamiliares**

1 — Nos edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal com mais de dez frações é obrigatória a existência de uma sala de condóminos, com dimensão mínima de 1,00 m² por fração e com as devidas condições de ventilação.

2 — Nos edifícios multifamiliares deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza dos espaços comuns, com acesso a partir do mesmo, e que disponha de um ponto de luz, abastecimento de água e um dispositivo de recolha e encaminhamento para o coletor de águas residuais domésticas.

Artigo 56.º**Anexos**

1 — Os anexos ou edifícios anexos devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, nomeadamente quanto à estética, à salubridade e à segurança, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não exceder 10 % da área total do lote ou parcela, nem exceder 25 % da área de construção do edifício principal;
- b) Não ter mais de um piso;
- c) Não ter um pé-direito médio superior a 2,40 m, no caso de possuir cobertura inclinada e, no máximo desta medida, no caso de possuir cobertura plana;
- d) Os anexos para churrasqueira, sempre que possível, devem ficar contíguos às edificações existentes ou a construir, devendo assegurar sempre a exaustão de fumos de acordo com a legislação vigente.

2 — Para além das condições referidas no número anterior, quando os anexos encostarem aos limites do terreno, as empenas devem observar os seguintes critérios:

- a) Deve obrigatoriamente ser adotada uma implantação e uma solução arquitetónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público;
- b) O somatório dos comprimentos dos alçados confrontantes com os terrenos vizinhos não pode exceder 15,00 m, sem prejuízo para um comprimento livre de 50 % da estrema vizinha confinante;
- c) Ter uma altura máxima não superior a 2,70 m, caso não existam desníveis significativos entre os terrenos confrontantes. Em terrenos desnivelados não é permitido que a altura total relativamente ao terreno confrontante exceda 3,50 m.

Artigo 57.º**Piscinas**

Salvos casos excecionais e devidamente fundamentados, a construção de piscinas deve obedecer aos seguintes requisitos:

- a) A implantação deve garantir o afastamento mínimo de 1,50 m às estremas do lote/parcela confinantes;

b) A impermeabilização da área do logradouro ocupada pela piscina e pelo equipamento de apoio deve respeitar o estabelecido no n.º 3 do artigo 40.º do presente regulamento.

Artigo 57.º-A

Estufas agrícolas

1 — A instalação de estufas agrícolas, quer estejam ou não sujeitas a procedimento de controlo prévio, deve garantir os seguintes afastamentos:

- a) Afastamento mínimo de 3 m aos limites do prédio;
- b) Afastamento mínimo de 20 m em relação à plataforma de estradas nacionais ou regionais;
- c) Afastamento mínimo de 10 m em relação à plataforma de estradas e caminhos municipais.

2 — A área total de impermeabilização do solo não pode exceder 3 % da área do prédio, com o máximo de 750 m², salvo casos devidamente fundamentados, em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior.

3 — A instalação de estufas agrícolas em áreas abrangidas por servidões ou restrições de utilidade pública, nomeadamente em áreas da Reserva Ecológica Nacional, da Reserva Agrícola Nacional e de domínio público hídrico, estão sujeitas aos procedimentos previstos nos respetivos regimes jurídicos.

4 — A instalação de estufas deve obedecer a uma correta integração no prédio e na paisagem, devendo ainda ser assegurado o tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

5 — É da responsabilidade do proprietário da estufa a reposição do solo no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização da estufa durante um ano após a última colheita, salvo justificação excecional em contrário.

6 — Os resíduos resultantes do desmantelamento da estrutura devem ser encaminhados para um destino final adequado nos termos da legislação aplicável.

Artigo 58.º

Vedações

1 — Os muros de vedação constituem elementos construtivos caracterizadores do espaço público, pelo que as suas qualidades estéticas e plásticas devem ser cuidadas, bem como a sua correta integração na frente urbana em que se inserem.

2 — Sem prejuízo do previsto noutras disposições legais ou regulamentares, aquando do licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas, as vedações existentes ou a construir, confinantes com as vias ou espaços públicos, devem observar as seguintes regras:

a) O afastamento ao eixo da via pública deve ser no mínimo de 5,00 m, mas nunca inferior ao alinhamento das vedações preexistentes e/ou confinantes, podendo, no entanto, a Câmara Municipal exigir um outro afastamento, em função das condicionantes urbanísticas locais e do previsto no Regulamento Geral de Estradas e Caminhos Municipais;

b) As vedações opacas não podem exceder a altura de 1,20 m relativamente à cota do passeio ou da via;

c) Deve ser garantida uma boa interligação visual e estética entre o muro objeto de alteração ou de construção e os muros confinantes.

3 — Sem prejuízo do previsto em legislação específica e outras disposições definidas em loteamentos ou em planos de pormenor eficazes, a altura máxima permitida para as vedações não confinantes com a via pública, deve ser de 1,50 m, sempre referenciada às cotas naturais do terreno.

4 — Em vias ou terrenos inclinados, quando seja necessário adaptar a vedação à topografia da via ou terreno através da adoção de vedações com vários níveis, a altura máxima referida nos

números anteriores é medida no ponto médio de cada troço da vedação, não podendo exceder no ponto mais elevado 0,30 m em relação à altura máxima permitida.

5 — Quando por motivos de topografia natural do terreno seja necessário a construção de muros de suporte, não podem os mesmos exceder as alturas máximas previstas nos números 2 e 3, devendo para a restante altura de o terreno recorrer-se a soluções em socacos ou em rampeamento. Os muros de suporte não podem elevar-se a mais de 0,50 m relativamente à cota do terreno natural, para o lado das terras a suportar.

6 — Acima das alturas máximas das vedações previstas nos números anteriores, pode admitir-se outro tipo de proteção desde que seja constituída por elementos vazados, que correspondam a, pelo menos, 50 % da área dessa proteção, e esteja devidamente justificado o seu enquadramento urbanístico. Nestes casos deve ser permitida a altura máxima de 1,80 m, quando confinantes com vias ou espaços públicos, e de 2,25 m nos restantes.

7 — A localização de aparelhos de medição, designadamente contadores de energia elétrica, de águas, de gás e outros, bem como os recetáculos postais domiciliários e os números de polícia, deve ser coordenada em projeto e, tanto quanto possível, deve constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro.

8 — O troço do muro a que se refere o número anterior (muro técnico) pode, em casos excecionais e devidamente fundamentados em razões técnicas, exceder a altura máxima permitida a que se refere o n.º 2, não excedendo a altura máxima de 1,60 m no seu ponto mais elevado.

9 — Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos patrimoniais ou urbanísticos, ou na presença de soluções urbanísticas específicas, podem ser exigidas outras dimensões e características para as vedações previstas neste artigo, de modo a evitar soluções dissonantes relativamente à envolvente existente.

Artigo 59.º

Recetáculos postais e contadores

1 — Para além do disposto no artigo anterior, os recetáculos postais domiciliários e contadores devem inserir-se harmoniosamente nos alçados e permitir que o acesso aos mesmos se faça a partir de espaço público ou de espaço de utilização pública.

2 — O número de recetáculos postais deve ser o correspondente ao número de frações ou unidades, acrescido de mais um destinado ao condomínio.

3 — As dimensões dos recetáculos postais e das áreas técnicas são as constantes na legislação aplicável.

Artigo 60.º

Eficiência energética

Sem prejuízo das disposições constantes do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e demais diplomas em vigor, os proprietários, promotores e projetistas devem aplicar as devidas medidas nos seus projetos e na execução das obras, de forma a tornar os futuros edifícios o mais energeticamente eficientes possível, obtendo tendencialmente a “Classe A” do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE).

SECÇÃO V

Estacionamento

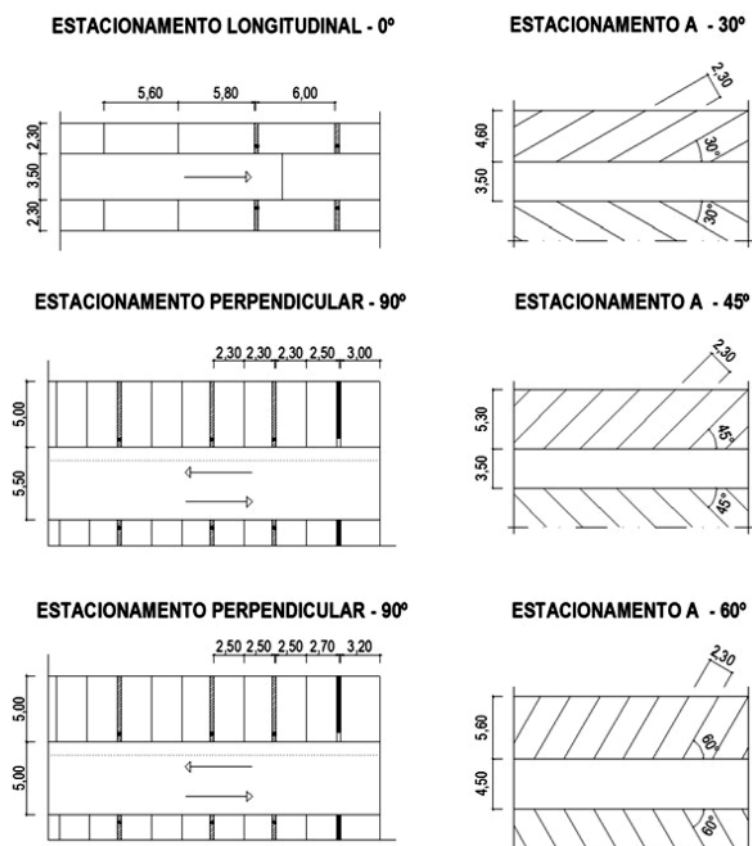
Artigo 61.º

Estacionamento em espaços edificadas

1 — Os edifícios a construir, reconstruir, alterar ou ampliar devem possuir as dotações de lugares de estacionamento exigidas na legislação em vigor e com os respetivos condicionalismos.

2 — Os lugares de estacionamento e corredores de circulação e distribuição devem respeitar as dimensões mínimas da Fig. 1, variando no caso do estacionamento perpendicular, conforme a existência de paredes ou pilares.

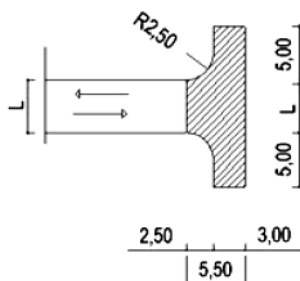
Figura 1 — Configuração do estacionamento em espaços edificados



3 — Quando os corredores de circulação forem de dois sentidos, no caso de estacionamento oblíquo, a sua largura deve ser pelo menos 5,50 m.

4 — Quando os corredores de circulação, de largura L, possuírem apenas uma saída e o estacionamento seja público devem possuir um impasse com as dimensões mínimas da Fig. 2.

Figura 2 — Dimensões mínimas dos impasses em espaços edificados



5 — O acesso viário ao estacionamento em estrutura edificada, a partir da via pública, deve:

- Localizar-se à maior distância possível de cunhais;
- Localizar-se no arruamento de menor intensidade de tráfego, caso o edifício ou terreno seja ladeado por duas ou mais vias;
- Agrupar-se dois a dois em edifícios contíguos, sempre que a topografia ou a existência de outros elementos não condicione, de forma a interromper o menos possível a circulação marginal;

- d) Subordinar-se à disposição do mobiliário urbano, bem como à sinalética já existente;
- e) Fazer-se através de arruamentos urbanos, evitando os acessos diretos pelas Estradas Nacionais, Estradas Municipais e Caminhos Municipais.

6 — As rampas de acesso automóvel, quer se localizem no interior dos edifícios, quer em logradouro privado, devem apresentar uma inclinação máxima de 15 %, bem como uma largura mínima de 3,00 m.

7 — Excecionalmente, desde que fundamentada e tecnicamente justificável, nomeadamente face à exiguidade do espaço disponível, à topografia do terreno ou à configuração da construção, pode admitir-se uma inclinação superior à referida no número anterior, mas nunca superior a 20 %, medida no troço da rampa de maior inclinação, devendo sempre assegurar-se curvas de transição ou trainéis nos topos com inclinação adequada à utilização segura da rampa.

8 — Devem ser considerados espaços livres junto do início ou do fim das rampas, de forma a permitir a passagem e/ou o cruzamento de viaturas.

9 — As rampas devem desenvolver-se obrigatoriamente em espaço privado, não sendo permitidas, designadamente, soluções que alterem o plano regular do espaço público e das vias públicas, incluindo passeios.

10 — Sempre que possível, para garantir a visibilidade dos condutores devem ser previstas zonas de espera, junto à via pública, e com o comprimento mínimo de 4 m.

11 — O pé-direito mínimo livre dos pisos destinados a estacionamento não deve ser inferior a 2,20 m, medidos à face inferior de vigas ou de quaisquer outras estruturas técnicas.

12 — Os pisos destinados a estacionamento devem possuir um ponto de água, bem como um sistema de escoamento de águas, possuir sistemas de segurança contra risco de incêndio, nos termos da lei em vigor, bem ainda como ventilação natural ou forçada.

13 — Os lugares de estacionamento exigíveis por lei não podem constituir frações autónomas daquelas a que estão adstritas, nem ser comercializáveis separadamente das mesmas.

14 — Os lugares de estacionamento destinados ao aparcamento de veículos de condutores deficientes devem localizar-se no piso mais acessível à via pública, junto aos acessos pedonais, às caixas de escadas, bem como o mais próximo possível dos ascensores e dimensionados de acordo com a legislação específica vigente.

Artigo 62.º

Estacionamento a descoberto e em espaço público, incluindo loteamentos

1 — Para efeitos de dimensionamento de lugares de estacionamento devem considerar-se as dimensões mínimas das Fig. 3 e 4.

2 — Os lugares de estacionamento devem agrupar-se em áreas específicas e de forma homogénea ao longo dos arruamentos, segundo dimensões e localização que não prejudiquem a definição e a continuidade de circulação de pessoas ou a qualidade dos espaços verdes, bem como a presença de mobiliário urbano.

3 — Nas áreas industriais e/ou de armazéns, os lugares de estacionamento para veículos ligeiros devem localizar em lugar distinto dos lugares para pesados.

4 — Sem prejuízo do disposto nas Fig. 3 e 4, as vias de circulação em parques de estacionamento para ligeiros devem possuir a largura mínima de 7,00 m em casos de duplo sentido de circulação.

5 — Os parques de estacionamento para pesados devem possuir zonas livres confinantes aos mesmos e ligadas à via de acesso, com dimensões que permitam a facilidade de manobra dos veículos.

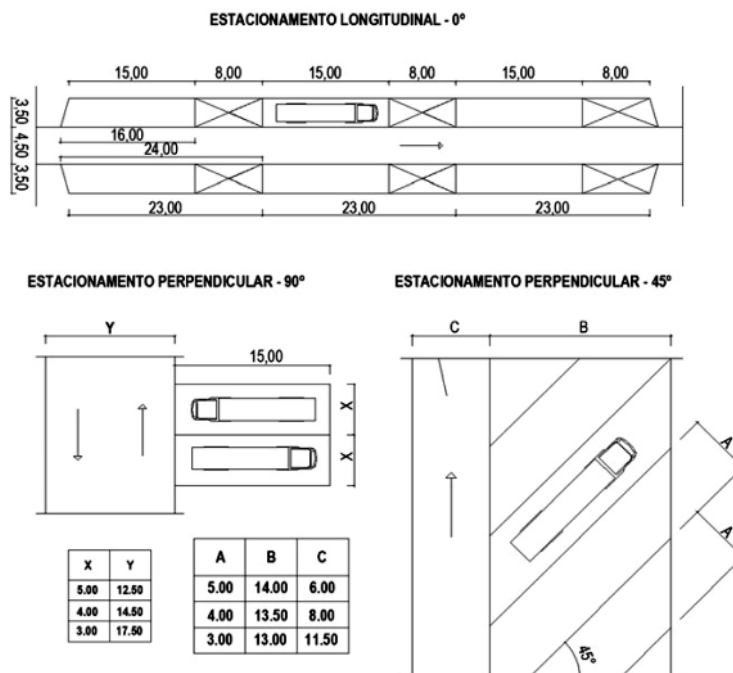
6 — Os acessos a partir da via pública devem garantir uma concordância adequada, de modo a que a respetiva interceção não afete a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões.

7 — Para o caso de instalações industriais ou similares, os acessos rodoviários à via pública devem possuir uma zona de espera, compreendida entre o limite da propriedade e o arruamento público, com uma profundidade não inferior a 5,00 m, para veículos ligeiros, e de 10,00 m para veículos pesados.

Figura 3 — Configuração do estacionamento a descoberto e em espaço público (veículos ligeiros)



Figura 4 — Configuração do estacionamento a descoberto e em espaço público (veículos pesados)



SECÇÃO VI

Ocupação do espaço público por motivo de obras ou demolições

Artigo 63.º

Ocupação

- 1 — A ocupação do espaço público carece de licenciamento municipal.
- 2 — O pedido de ocupação do espaço público deve ser instruído com planta de localização à escala adequada, onde conste a delimitação da área a ocupar e o tempo pretendido.

3 — A Câmara Municipal pode exigir projeto de estaleiro a montar, sempre que o volume da obra e a sua localização o justifiquem, tendo em conta a segurança das pessoas e bens e a proteção do ambiente, o qual deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Memória Descritiva e Justificativa;
- b) Planta de localização à escala 1:2500;
- c) Planta de implantação à escala 1:200, com indicação da área de influência das gruas, quando as houver;
- d) Planta do estaleiro à escala 1:200.

4 — A ocupação do espaço público deve ser sempre pelo menor tempo possível e aquando da sua finalização a área ocupada deve ficar devidamente restaurada e limpa, com vista à sua utilização no estado anterior, tendo em conta a reposição de pavimentos danificados, bem como a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações ocorridos ou causados durante a obra às infraestruturas públicas.

5 — A ocupação do espaço público está sempre condicionada à correta sinalização temporária, destinada quer a veículos, quer a peões.

Artigo 64.º

Tapumes

1 — Em todas as obras de construção, reparação, ampliação, demolição, reparações em telhados, fachadas, etc., desde que confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de tapumes.

2 — Sempre que a colocação de tapumes elimine a possibilidade de circulação pelos passeios existentes, deve ser garantido um passadiço com pé direito mínimo de 2,50 m, devidamente sinalizado e iluminado, sem que este interfira com a faixa de rodagem.

3 — Os tapumes e a respetiva área circundante devem estar em bom estado de conservação e higiene, devendo manter os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, e entulhos resultantes das mesmas, no interior dos tapumes, salvo quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito.

Artigo 65.º

Estaleiros e depósitos de materiais

Os estaleiros e depósitos de materiais só em casos excecionais podem ser autorizados no espaço público e desde que devidamente justificados, vedados e resguardados.

Artigo 66.º

Amassadouros, caldeamentos e depósito de entulhos

1 — Os amassadouros e depósitos de entulhos devem ficar no interior dos tapumes. Só em casos especiais, e devidamente fundamentados, podem situar-se em espaço público, quando a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo neste caso ser resguardados com taipais devidamente sinalizados e de forma a não prejudicar o trânsito.

2 — Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre pavimentos construídos.

3 — Na via pública não é permitido caldear, preparar cal hidráulica, preparar argamassas ou misturar produtos químicos usados na construção civil, que ponham em perigo a saúde pública.

4 — Os vazamentos de entulhos do alto dos edifícios devem ser efetuados através de condutas fechadas para um depósito, devendo ser indicado qual o destino dos mesmos.

5 — Os entulhos resultantes de operação urbanística devem ser removidos e transportados para local licenciado para o efeito, nos termos da lei vigente.



Artigo 67.º

Andaimes

A instalação de andaimes e respetiva zona de trabalhos deve ser vedada com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento suscetível de colocar em causa a segurança e higiene dos utentes da via pública.

Artigo 68.º

Ocupações de curta duração

1 — Excecionalmente, durante os trabalhos de betonagem da estrutura da obra é permitida a ocupação da via pública pelo tempo estritamente necessário, devendo o dono da obra tomar todas as providências para garantir a segurança dos utentes da via pública.

2 — A todas as cargas e descargas de materiais, entulhos destinados ou provenientes da execução de obras, aplica-se o disposto no número anterior.

Artigo 69.º

Resguardos

1 — Quando existam árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de equipamento ou mobiliário urbano, devem ser colocados resguardos que impeçam danos nos mesmos.

2 — No caso das árvores, o resguardo deve localizar-se no perímetro da projeção horizontal da copa ou, em casos em que tal for comprovadamente impossível e previamente autorizado, a 1,00 m de afastamento do tronco.

Artigo 70.º

Palas de proteção

1 — Nos edifícios em obras com dois ou mais pisos a partir do nível da menor cota da via pública, é obrigatória a colocação de palas para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, fixadas e inclinadas para o interior e colocadas a uma altura nunca inferior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 — Se necessário, devem também ser colocadas palas no lado interior do tapume.

3 — Em ambos os casos, as palas devem ter sempre um rebordo em toda a sua extensão, com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 71.º

Manutenção da disponibilidade de infraestruturas públicas

Quando a instalação de um tapume ocupar, ocultar ou indisponibilizar uma infraestrutura pública, nomeadamente, boca-de-incêndio, sarjeta, sumidouro, caixa de ramal, placa de sinalização, o promotor tem de instalar um equipamento equivalente do lado de fora do tapume, nas condições a indicar pelos serviços municipais competentes.

SECÇÃO VII

(Revogada.)

Artigo 72.º

(Revogado.)

SECÇÃO VIII

Urbanização

Artigo 73.º

Inserção de novos loteamentos na estrutura urbana existente

1 — Os novos loteamentos devem promover a coesão com o tecido urbano envolvente, procurando a sua integração morfológica e da rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades.

2 — O desenho dos novos loteamentos tratará de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais da nova urbanização e sua relação com os terrenos confinantes, com especial atenção para os conjuntos urbanos preexistentes.

3 — As propostas, bem como a implantação das edificações, devem estabelecer uma relação com o terreno que possibilite preservar os valores naturais, urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só são aceites em casos devidamente justificados.

4 — As operações urbanísticas devem incluir o projeto e a instalação de sinalização de trânsito vertical e horizontal, mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente, floreiras, papeleiras, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, bocas-de-incêndio, a instalar nos espaços exteriores públicos, de acordo com modelo e tipologia a fornecer pela Câmara Municipal.

5 — A implementação de novos loteamentos deve requalificar os arruamentos já existentes.

Artigo 74.º

Estudo de tráfego

1 — Estão sujeitos a estudo de tráfego:

a) As urbanizações destinadas exclusivamente a habitação, comércio retalhista e serviços, com mais de 150 lugares de estacionamento;

b) As urbanizações destinadas exclusivamente a comércio retalhista e serviços, com mais de 75 lugares de estacionamento;

c) Todos os restantes usos, nomeadamente indústrias, armazéns, comércio grossista, hipermercados, empreendimentos turísticos, equipamentos, escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas.

2 — O estudo de tráfego deve conter elementos que permitam avaliar, designadamente:

a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e coletivo;

b) O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento;

c) Os acessos à edificação;

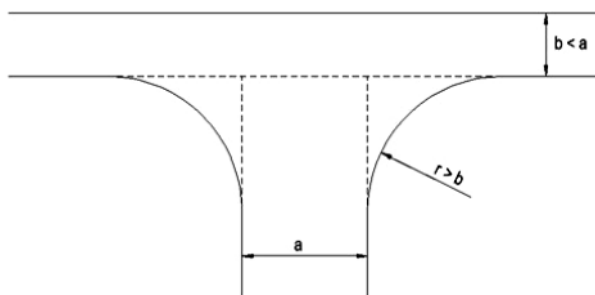
d) A capacidade das vias envolventes;

e) A capacidade de estacionamento na parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;

f) O funcionamento das operações de carga e descarga;

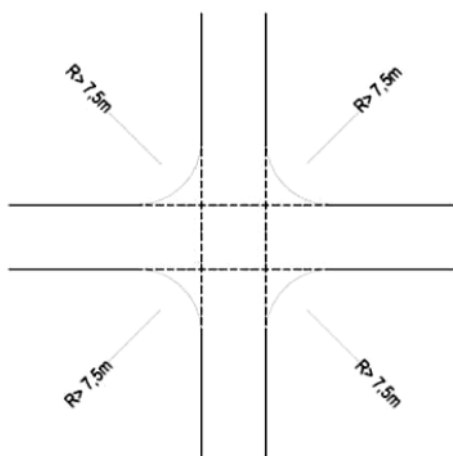
g) O impacto gerado pelo empreendimento na rede viária;

h) A proposta geral de colocação de sinalização vertical e horizontal.



6 — Os raios de concordância nos entroncamentos devem ser, no mínimo, de 15,00 m (ver Fig. 7).

Figura 7 — Raios de concordância nos entroncamentos



Artigo 76.º

Passeios

Na execução de passeios deve obedecer-se às normas legais e regulamentares em vigor aplicáveis e, ainda, às seguintes regras:

- a) A largura mínima dos passeios é de 2,20 m, para zonas de habitação, armazéns ou indústria e de 2,50 m para as zonas de comércio e serviços;
- b) Nas zonas consolidadas ou com alinhamentos definidos a largura do passeio pode ser inferior, desde que a dimensão da frente de rua não permita outra solução;
- c) Não pode ser alterado o perfil regular do passeio com degraus, lombas, muretes, ou quaisquer outros desníveis;
- d) No passeio não podem ser implantados elementos, designadamente, postes, mobiliário urbano, sinalética, parquímetros, marcos de incêndio, recipientes para o lixo, postos de transformação, que obstruam ou interrompam um espaço livre de 1,50 m de largura e 2,20 m de altura, em todo o seu comprimento;
- e) Os elementos referidos na alínea anterior, quando implantados no passeio, devem distar 0,40 m do limite exterior do lancil;
- f) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, quando no passeio se prevejam árvores em caldeira deve ser garantido mais 1 m na largura do passeio para a sua implantação;
- g) O lancil de passeio não deve ter uma altura superior a 0,15 m quando haja estacionamento longitudinal;
- h) Em regra, os passeios e lancis devem ser executados com materiais de revestimento idênticos aos utilizados nos passeios da envolvente mais próxima, sem prejuízo de poder ser exigida, quando justificável, a utilização de outros materiais;
- i) Nos locais em que se localizem passadeiras para peões, entradas para garagens, armazéns e outros em que se verifique a necessidade de acesso a veículos, os lancis devem ser rebaixados, com um espelho máximo de 0,02 m.

Artigo 77.º

Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

1 — O dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem cumprir os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor.

2 — Estes devem possuir a dimensão e forma adequada aos objetivos funcionais pretendidos, nomeadamente uma área mínima total de 150,00 m², apresentando sempre uma dimensão mínima, do lado menor do polígono, não inferior a 10,00 m, salvo em situações devidamente justificadas.

3 — Devem concentrar-se preferencialmente numa única zona, a fim de permitir uma melhor manutenção dos mesmos e sempre que possível:

- a) Ao longo de vias estruturantes;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Junto a estruturas análogas já existentes.

4 — Devem possuir declive inferior a 8 % (em, pelo menos, 30 % da área total afeta a Espaços Verdes de Utilização Coletiva), exceto se tal não puser em causa a sua adequação ao uso previsto. Os taludes devem apresentar inclinações estáveis, sempre que possível na proporção de um para três, e devem ser revestidos com espécies herbáceas e arbustivas adequadas à estabilização dos mesmos.

5 — Devem sempre possuir acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização deve contribuir efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

6 — Quando estas áreas forem atravessadas por linhas de água, ou confinarem com estas, o projeto dos arranjos exteriores deve prever a execução de trabalhos necessários à sua limpeza, tratamento e integração paisagística, com vista ao usufruto da população e requalificação da paisagem, e prever a execução das obras hidráulicas necessárias, de naturalização e de consolidação de margens com vista à valorização do funcionamento dos sistemas naturais e paisagísticos, devidamente autorizados nos termos da lei, pela autoridade competente em matéria de recursos hídricos.

7 — Não são contabilizados como espaços verdes e de utilização coletiva, nos termos da legislação aplicável, os espaços residuais.

8 — São contabilizados como espaços verdes de utilização coletiva, nos termos da legislação aplicável, os alinhamentos em caldeira, no valor de 1 m² por exemplar arbóreo.

9 — A escolha do material vegetal a aplicar deve excluir espécies potencialmente perigosas em virtude da sua toxicidade ou agressividade e espécies invasoras.

10 — Deve ser identificada a vegetação existente a preservar e a abater, promovendo a erradicação de espécies invasoras, nomeadamente *Arundo donax* (canavial), *Acacia sp* (acácia), *Carprobrotus edulis* (chorão das praias), *Rubus sp* (silvado), *Cortaderia sellowana* (erva das pampas), e de material vegetal potencialmente tóxico.

11 — Na presença de exemplares de alguma das espécies arbóreas protegidas por lei, devem ser apresentadas as medidas cautelares a adotar durante a obra para a sua proteção ou ser apresentado parecer emitido pela autoridade competente nesta matéria, caso se pretenda o seu abate ou poda.

12 — Devem ser assegurados os necessários afastamentos ao limite da propriedade das espécies arbóreas a plantar em função do seu porte adulto e do tipo de condução.

13 — Os espaços verdes de utilização coletiva devem ser realizados pelo promotor, mediante projeto específico a apresentar conjuntamente com os projetos das especialidades da operação urbanística a que respeite.

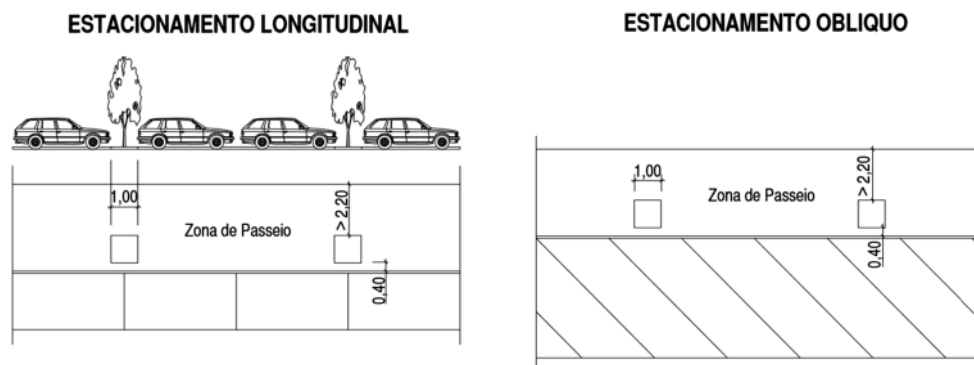
14 — Entendendo a Câmara não se justificar a criação dos referidos espaços, o promotor deve ficar obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie.

Artigo 78.º

Passeios arborizados e caldeiras

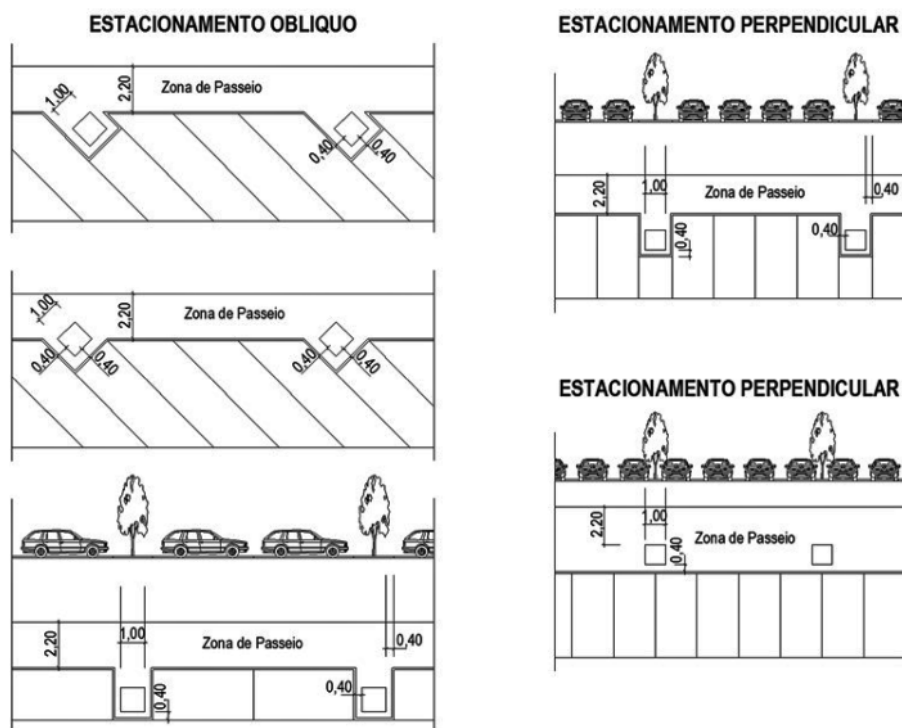
1 — Sempre que seja prevista arborização na zona do passeio, este deve ser acrescido na sua largura segundo as medidas da Fig. 8.

Figura 8 — Integração da arborização no estacionamento



2 — Em alternativa, pode adotar-se uma solução de arborização intercalada com o estacionamento, que deve obedecer as dimensões mínimas indicadas na figura 9, assim como aplicar-se protetores ao tronco dos exemplares arbóreos a plantar.

Figura 9 — Intercalação da arborização no estacionamento



3 — Caso a opção seja a execução de canteiros, estes devem localizar-se marginalmente às vias de circulação rodoviária, constituindo uma faixa de proteção e de segurança.

4 — As caldeiras das árvores, com dimensão mínima de 1,00 m³, devem ser revestidas por grelhas de proteção ou outra solução durável que assegure a continuidade com o pavimento adjacente, ou estar assinaladas com um separador com altura não inferior a 0,30 m que permita a sua identificação por pessoas com deficiência visual.

5 — Para a possibilitar a rega manual localizada e favorecer o arejamento radicular, dever ser instalada nas árvores em caldeira, em simultâneo com a colocação de terra vegetal, tubagem de tubo corrugado de 80 mm com filtro (tubo perfurado revestido a geotêxtil), em espiral desde a base da cova de plantação até à cota final da superfície de solo da caldeira (aproximadamente 10 ml por árvore), providenciando a colocação de tampa na abertura da boca (metal/cortiça/plástico) para impedir o entulhamento do mesmo.

Artigo 79.º

Contentorização e equipamentos para deposição de resíduos urbanos (RU)

1 — As operações urbanísticas devem contemplar a colocação de equipamentos para deposição indiferenciada e seletiva de RU, de forma a satisfazer as necessidades dos respetivos produtores e/ou detentores de RU (população residente, estabelecimentos comerciais, industriais ou similares).

2 — Os equipamentos devem ser normalizados e dimensionados de acordo com os modelos e critérios indicados pela Câmara Municipal, conforme as necessidades e o tipo de ocupação em causa.

3 — A área ou espaço destinado a esse efeito deve garantir uma boa acessibilidade e espaço de manobra aos veículos de recolha de resíduos sólidos (veículos pesados). Deve ser ainda dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar o bem-estar da população que vive ou usufrui do espaço envolvente, bem como a salubridade e estética das edificações e do local.

4 — As áreas destinadas à instalação de equipamentos para deposição de RU têm de garantir o acesso permanente a pessoas e veículos a partir do domínio público.

5 — Nas áreas destinadas a instalação de equipamentos enterrados ou semienterrados para deposição de RU é interdita a ocupação do subsolo por qualquer infraestrutura, nomeadamente condutas de águas residuais, pluviais, abastecimento, cabos de telecomunicações, eletricidade e gás.

6 — Os sistemas e equipamentos de deposição para RU devem ser executados pelo promotor, mediante projeto específico a apresentar conjuntamente com os projetos das infraestruturas da operação urbanística a que respeitam, sendo da responsabilidade do mesmo a respetiva conceção, projeto, aquisição, instalação e/ou construção, bem como a sua manutenção, conservação, reparação ou substituição durante o prazo de garantia legalmente aplicável às operações urbanísticas.

Artigo 80.º

Regulamentos e normativos relativos a saneamento básico

1 — Em tudo o que se encontra omissos relativos aos projetos e obras de saneamento básico nas operações urbanísticas, o presente regulamento complementa-se e fica subordinado aos regulamentos, normas, especificações ou disposições vigentes, de âmbito municipal, intermunicipal ou nacional, que tenham aplicação sobre a matéria.

2 — As normas municipais aplicáveis à execução dos ramais de ligação das edificações às redes públicas municipais encontram-se disponíveis no site www.cm-mafra.pt e no balcão de atendimento da Câmara, nos Paços do Município.

CAPÍTULO IV

Sistema da indústria responsável

Artigo 80.º-A

Compatibilidade com o uso industrial

1 — Nos termos do Sistema da Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, quando se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode ser declarado compatível com o uso industrial:

a) O alvará de autorização de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinado ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR;

b) O alvará de autorização de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinado ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

2 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade, referida no número anterior, rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios e das suas frações, constante do RJUE, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

3 — Pela apreciação do pedido de declaração de compatibilidade a que se reportam os números anteriores são devidas as taxas estabelecidas na Tabela de Taxas do Município de Mafra em vigor.

Artigo 80.º-B

Avaliação do impacto no equilíbrio urbano e ambiental

Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação de estabelecimentos industriais referidos no artigo anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

a) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às águas residuais domésticas e cumprir toda a legislação aplicável, nomeadamente o Regulamento de Descargas de Águas Residuais Industriais do Município de Mafra;

b) Deve ser assegurada uma adequada exaustão dos efluentes gasosos resultantes da atividade desenvolvida, de modo a evitar a proliferação de cheiros e ou vapores;

c) Deve ser assegurada uma adequada exaustão de partículas e ou poeiras resultantes da atividade desenvolvida;

d) Os resíduos resultantes da laboração da atividade devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;

e) Caso a produção de resíduos resultantes da laboração da atividade seja superior a 1100 litros diários, compete ao respetivo produtor assegurar a sua gestão, em conformidade com o estabelecido na legislação aplicável;

f) Caso a atividade produza resíduos não equiparados a resíduos urbanos, deve ser assegurado o adequado encaminhamento a destino final, nos termos da legislação aplicável;

g) O ruído resultante da laboração da atividade desenvolvida não pode causar incómodos a terceiros, devendo-se assegurar o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, nomeadamente no que concerne ao cumprimento do critério de incomodidade;

h) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e na Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, que aprovou o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios;

i) A instalação não deve causar incómodos ou prejuízos a terceiros.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 81.º

Interpretação e casos omissos

As lacunas, omissões ou dúvidas interpretativas suscitadas na aplicação do presente Regulamento devem ser preenchidas ou resolvidas, na linha do seu espírito, pela Câmara Municipal, ou no caso de estar delegada ou subdelegada a competência, respetivamente, pelo Presidente da Câmara ou Vereador.



Artigo 82.º

Norma revogatória

São revogados quaisquer regulamentos, despachos e deliberações em vigor, cuja matéria esteja regulada no presente regulamento.

Artigo 83.º

Regime transitório

1 — O presente regulamento aplica-se a todos os processos em curso na Câmara Municipal.

2 — Se, no decurso da realização de audiência prévia, forem introduzidas alterações à proposta inicial, considera-se que se está perante uma nova proposta, a qual fica sujeita às regras do presente regulamento e ao pagamento das taxas em conformidade.

Artigo 84.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação, nos termos legais.

ANEXO I

Normas técnicas para a instrução em formato digital

1 — Regras gerais

i) A cada elemento instrutório deverá corresponder apenas um ficheiro (passível de um único carregamento na instrução de um processo/requerimento).

ii) Cada ficheiro, correspondente a um elemento instrutório, deve ter um tamanho máximo de 30 MB e cada folha de uma peça desenhada não deve ocupar mais do que 512 KB em média, devendo ser sempre garantida a qualidade de visualização dos mesmos.

iii) No caso de um elemento instrutório corresponder a mais do que um documento com subscritores/ autores distintos, poderão os mesmos ser constituídos num único ficheiro que reúna esses vários documentos, sem prejuízo das regras de formato e assinatura. Para reunir os documentos num único ficheiro pode ser utilizado, por exemplo, o programa PDF24 (www.pt.pdf24.org/).

iv) Os ficheiros devem ter uma designação que identifique, inequivocamente, a que elemento correspondem, contendo, obrigatoriamente, no início a sigla atribuída ao respetivo elemento instrutório, de acordo com o indicado no quadro de siglas de ficheiros, disponível para consulta na página da Internet https://www.cm-mafra.pt/p/operacoes_urbanisticas. Depois da sigla poderá completar-se a designação do ficheiro, desde que não sejam utilizados espaços (estes devem ser substituídos pelo símbolo:_) e não seja colocada acentuação nem cedilhas.

Exemplo: O ficheiro relativo ao termo de responsabilidade do autor de projeto de arquitetura deverá ser designado:

TRARQ ou, por exemplo, TRARQ_Termo_Responsabilidade_Autor_Projeto_Arquitetura

2 — Apresentação do requerimento ou comunicação e dos elementos instrutórios

Os requerimentos ou comunicações e respetivos elementos instrutórios apresentados em formato digital através de envio ou entrega de dispositivos de armazenamento (PenDrive), nos casos de indisponibilidade de acesso à plataforma eletrónica de Atendimento Online, por causas

imputáveis à Câmara Municipal, ficam na posse do Município, podendo ser reclamados num prazo de 6 meses.

a) No caso da apresentação presencial o dispositivo de armazenamento apenas será utilizado pelo Município para descarregamento dos elementos sendo posteriormente devolvido;

b) Independentemente da forma de apresentação, os ficheiros devem ser gravados numa única pasta/diretoria por requerimento ou comunicação, para simplificar o processo de leitura.

3 — Formatos

i) Sem prejuízo de formatos específicos previstos em legislação especial, os elementos instrutórios devem ser apresentados nos seguintes formatos:

a) Documentos, peças escritas, imagens, plantas de localização, fotografias e levantamentos fotográficos:

PDF/A com conteúdo pesquisável (É utilizado o formato PDF/A uma vez que permite arquivo de longo prazo de documentos eletrónicos).

b) Peças desenhadas:

DWFX — As peças desenhadas devem ser apresentadas em formato DWFX, que suporta assinatura digital;

DWG ou DXF — As peças desenhadas georreferenciadas referentes, designadamente, ao levantamento topográfico, à planta de síntese do loteamento, à planta de implantação, com a indicação, quando aplicável, do destaque de parcela, das áreas de cedência para o domínio municipal e dos arruamentos públicos, para além de serem apresentadas em DWFX, devem também ser apresentadas em formato editável (DWG ou DXF), devidamente georreferenciados, no sistema de coordenadas oficial de Portugal e segundo as regras definidas nestas normas;

4 — Especificações dos documentos, peças escritas, plantas de localização, fotografias e levantamentos fotográficos (PDF/A)

i) Os elementos instrutórios constituídos por documentos e peças escritas devem corresponder a um único ficheiro, em formato PDF/A, em tamanho A4 (excetuando-se as plantas de localização, nos casos em que seja necessário um formato superior).

ii) As fotografias, imagens e levantamentos fotográficos também devem ser entregues num único ficheiro em formato PDF/A.

5 — Especificações das peças desenhadas georreferenciadas (DWG ou DXF)

i) As peças desenhadas georreferenciadas devem ser instruídas da seguinte forma:

a) Constar de ficheiro em formato DWG ou DXF e de ficheiro em formato DWFX com igual conteúdo assinado digitalmente pelo(s) autor(es), tendo este ficheiro que respeitar as regras constantes no ponto 6 com exceção do ponto 6. iv), das presentes normas técnicas;

b) Incluir legenda contendo todos os elementos necessários à identificação e leitura da peça, designadamente o nome do requerente/ titular, a localização, o número do desenho, a escala, a designação ou título do desenho, o nome do(s) autor(es) e a data de execução (em formato dd-mm-aaaa).

ii) O levantamento topográfico deverá ser instruído nos termos do Anexo II ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra.

iii) A planta de síntese do loteamento e a planta de implantação, com a indicação, quando aplicável, do destaque de parcela, das áreas de cedência para o domínio municipal e dos arruamentos públicos, devem ser instruídas nos seguintes termos:

a) A planta de implantação/ síntese deve ser georreferenciada no Sistema de Referência Planimétrico PT-TM06/ETRS89, e Sistema de Referência Altimétrico Cascais Helmert 1938, conforme parâmetros definidos oficialmente pela Direção-Geral do Território (DGT);

b) O ficheiro da planta de implantação/ síntese deve ser entregue em formato compatível com DWG ou DXF;

c) A planta de implantação/ síntese deve ser entregue de acordo com os *layers* definidos no ficheiro modelo (CMMaфра_Implantacao.dwg) disponibilizado pela Autarquia e tendo em atenção as regras definidas na seguinte tabela:

Layer	Descrição	Cor (RGB)	Tipo geometria
01_Limite_Propriedade	Limite da Propriedade alvo de intervenção	255,0,255	Polígono.
02_Limite_Cadastro	Limites do Cadastro Rústico.	255,0,255	Polígono.
03_Limite_Lotes	Limites dos Lotes (Loteamentos)	0,191,255	Polígono.
04_Limite_Area_Implantacao	Limites das áreas de implantação (Loteamentos)	0,191,255	Polígono.
05_Areas_Destaque	Limites das áreas a destacar e restante terreno	0,255,0	Polígono.
06_Area_Cedencia	Limites das áreas de cedência	255,127,0	Polígono.
07_Area_Verde	Limites das áreas verdes	0,255,0	Polígono.
08_Area_Equipamento	Limites das áreas de equipamentos	127,0,0	Polígono.
09_Edificacao_Construir	Limite da implantação da construção no terreno a construir.	255,0,0	Polígono.
10_Edificacao_Legalizar	Limite da implantação da construção no terreno a legalizar.	0,0,255	Polígono.
11_Edificacao_Demolir	Limite da implantação da construção no terreno a demolir.	255,255,0	Polígono.
12_Muros_Construir	Limite dos muros ou vedações a construir	255,0,0	Polilinha.
13_Muros_Legalizar	Limite dos muros ou vedações a legalizar	0,0,255	Polilinha.
14_Muros_Demolir	Limite dos muros ou vedações a demolir	255,255,0	Polilinha.
15_Outros_Construir	Limites de outros elementos a construir	255,0,0	Polilinha.
16_Outros_Legalizar	Limites de outros elementos a legalizar	0,0,255	Polilinha.
17_Outros_Demolir	Limites de outros elementos a demolir	255,255,0	Polilinha.
18_Infra_Agua	Linha de Infraestrutura da rede de abastecimento de águas a construir.	0,255,255	Polilinha.
19_Infra_Gas	Linha de Infraestrutura da rede de distribuição de gás a construir.	255,255,0	Polilinha.
20_Infra_Residuais	Linha de Infraestrutura da rede de águas residuais a construir.	165,124,0	Polilinha.
21_Infra_Pluviais	Linha de Infraestrutura da rede de águas pluviais a construir.	0,63,255	Polilinha.
22_Infra_Eletrica	Linha de Infraestrutura da rede de energia elétrica a construir.	255,0,0	Polilinha.
23_Infra_IluminPublica	Linha de Infraestrutura da rede de iluminação pública a construir.	255,0,0	Polilinha.
24_Infra_Telecomunicacoes	Linha de Infraestrutura da rede de telecomunicações a construir.	0,255,0	Polilinha.

d) Nas plantas de implantação e de síntese cada lote ou parcela deve ser individualizado com as coordenadas retangulares (X, Y) dos seus limites, devendo o número de pontos definir corretamente o limite, com um mínimo de 4 pontos, no sistema acima indicado;

e) O ficheiro deverá seguir as seguintes regras:

O sistema de unidades definido deve ser o métrico e deverá estar definido o World Coordinate System (WCS);

Todos os elementos gráficos devem estar com tipo de Linha, Cor e Espessura definido em "ByLayer";

Quando existe coincidência espacial de entidades, o troço comum deve ser replicado nos vários layers, mantendo a continuidade da informação em cada layer;

Polígono fechado com o limite da propriedade e/ ou área de intervenção;
Polígonos fechados com a delimitação das áreas de implantação das construções;
Todos os elementos devem ser representados de acordo com as seguintes propriedades geométricas:

- (1) Os elementos do tipo “polígono” devem ser polilinhas ou linhas únicas e de geometria simples, corretamente fechadas (erro topológico nulo);
- (2) Os elementos do tipo “linha” devem utilizar geometria simples, não sendo permitidos elementos do tipo arco;
- (3) Os elementos do tipo “texto” não podem ser partidos, ou seja, cada texto é uma *string* única.

Nota. — Em situações omissas é permitida a criação de *layer* extra, ficando ao critério do serviço a aceitação do ficheiro nessas condições.

6 — Especificações das peças desenhadas (DWFx)

i) As peças desenhadas respeitantes ao projeto de arquitetura (plantas, cortes, alçados, pormenores, etc.) devem ser apresentadas num único ficheiro em formato DWFx.

ii) As peças desenhadas respeitantes a cada um dos projetos das especialidades devem ser apresentadas num único ficheiro em formato DWFx.

iii) Cada folha do ficheiro DWFx, que obrigatoriamente corresponde a uma peça desenhada, deve incluir legenda contendo todos os elementos necessários à identificação e leitura da peça designadamente o nome do requerente/ titular, a localização, o número do desenho, a escala, a designação ou título do desenho, o nome do(s) autor(es) e a data de execução (em formato dd-mm-aaaa).

iv) A primeira folha dos ficheiros DWFx deverá ser uma folha de “índice”, identificando todas as páginas que compõem o ficheiro. Este “índice” deve ser criado em qualquer programa de texto e “impresso” em DWFx usando o driver gratuito “DWF Writer”.

v) A última folha dos ficheiros DWFx deverá conter uma lista de *standards*, nomeadamente a listagem de todos os nomes dos *layers* com as respetivas descrições.

vi) Todas as folhas contidas num ficheiro DWFx devem ser criadas com o formato/ escala igual ao da impressão (Por exemplo, um desenho que seria impresso em A1 deverá passar a DWFx com o mesmo formato/ escala), não dispensando as escalas indicadas nos desenhos a cotagem dos mesmos.

vii) A unidade utilizada deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais. A impressão deve ser configurada para que a componente vetorial do ficheiro tenha uma definição (DPI) suficiente para garantir esta precisão (no mínimo 180 DPI).

viii) Todas as folhas do ficheiro DWFx deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos *layers*/ camadas.

7 — Assinatura digital

i) Os requerimentos ou comunicações devem ser assinados através de um certificado de assinatura digital qualificada, como o cartão do cidadão, pelos requerentes ou pelos seus representantes legais, devidamente mandatados.

ii) Os elementos instrutórios devem ser assinados através de um certificado de assinatura digital qualificado, como o cartão do cidadão, pelos seus subscritores/autores.

iii) Os ficheiros resultantes da digitalização de documentos entregues em papel por entidades externas são entregues no formato PDF/A e não são assinados digitalmente, reservando-se a Câmara Municipal de Mafra no direito de solicitar a exibição dos documentos originais quando se mostre necessária a verificação da sua conformidade.

iv) Os ficheiros emitidos por entidades externas assinados digitalmente devem ser entregues na sua forma original.

8 — Junção, correção e substituição de documentos

i) Aos pedidos de junção de elementos aplicam-se as regras e as especificações da apresentação dos elementos instrutórios.

ii) A apresentação de elementos instrutórios para correção de elementos já entregues implica a entrega de um novo ficheiro referente ao elemento a substituir, com a totalidade de folhas desse elemento, ficheiro este que deve manter as características dos ficheiros substituídos no que se refere ao formato e nome/ designação.

iii) No caso de substituição de peças desenhadas, o novo ficheiro deverá ter a totalidade das folhas/ desenhos e os desenhos devem manter todas propriedades, nomeadamente a designação ou título do desenho, assim como a ordem, a escala e o posicionamento na respetiva folha.

9 — Responsabilidade pela apresentação

i) A elaboração e o conteúdo dos ficheiros são da total responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) e do coordenador dos projetos.

ii) O Município não pode efetuar qualquer alteração ou correção aos ficheiros, como garantia da autenticidade dos mesmos.

iii) A instrução dos requerimentos ou comunicações deve ser realizada em conformidade com as presentes normas técnicas, sob pena de despacho de aperfeiçoamento e/ ou rejeição liminar.

10 — Devolução de documentos originais e certificação de cópias

i) Os documentos originais apresentados em papel, para comprovação de afirmações ou factos, são devolvidos logo que dispensáveis.

ii) A devolução dos documentos deverá ser registada com menção à respetiva autenticidade e conformidade, à entidade emissora e à data de emissão.

iii) A cópia ou certificação de cópia em suporte papel de qualquer elemento entregue em formato digital depende de requerimento do interessado, sujeito às taxas devidas, previstas no Regulamento e Tabelas de Taxas do Município de Mafra.

11 — Arquivo

No final do procedimento de autorização de utilização, a Câmara Municipal procede, para arquivo físico, à impressão em formato papel, das peças desenhadas referentes às telas finais do projeto de arquitetura, dos respetivos termos de responsabilidade do autor e do coordenador do projeto, bem como da memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura.

ANEXO II

Levantamentos Topográficos

1 — Apresentação dos levantamentos topográficos

i) Todos os levantamentos topográficos constantes nos pedidos de urbanização ou edificação devem ser apresentados de acordo com as seguintes regras:

a) Devem ser georreferenciados no Sistema de Referência Planimétrico PT-TM06/ETRS89, e Sistema de Referência Altimétrico Cascais Helmert 1938, conforme parâmetros definidos oficialmente pela DGT (www.dgterritorio.gov.pt);

b) Devem obedecer às normas da DGT;

c) Só pode ser apresentada cartografia elaborada por entidades certificadas pela DGT;

d) Devem ser realizados com um nível de pormenor correspondente à escala do levantamento (representação de todos os elementos geográficos relevantes à escala considerada), incluindo a representação de altimetria e respeitar as tolerâncias mínimas de erro posicional estabelecidas pela DGT para as diferentes escalas;

- e) Devem incluir planimetria e altimetria num raio mínimo de 5,00 m para além do limite da intervenção em todo o seu perímetro, incluindo as edificações existentes há pelo menos cinco anos;
- f) Os terrenos alvo de operações urbanísticas devem ser representados no levantamento topográfico com a indicação das coordenadas retangulares (X, Y) dos seus limites, devendo o número de pontos definir corretamente o limite, com um mínimo de 4 pontos, no sistema acima indicado;
- g) Devem indicar a entidade responsável pelo levantamento topográfico e/ou pela elaboração da cartografia, incluindo o nome e o contacto do técnico responsável pelo levantamento topográfico, bem como o nome do programa informático utilizado e da respetiva versão.

ii) Os levantamentos topográficos, para além do correspondente ficheiro em formato DWFX, devem ser entregues em formato editável (DWG ou DXF), de acordo com as seguintes regras:

a) O sistema de unidades definido deve ser o métrico e deverá estar definido o World Coordinate System (WCS);

b) Todos os elementos gráficos devem estar com tipo de Linha, Cor e Espessura definido em “ByLayer”;

c) Quando existe coincidência espacial de entidades, o troço comum deve ser replicado nos vários *layers*, mantendo a continuidade da informação em cada *layer*;

d) Todos os elementos devem ser representados de acordo com as seguintes propriedades geométricas:

(i) Os elementos do tipo “polígono” devem ser polilinhas ou linhas únicas e de geometria simples, corretamente fechadas (erro topológico nulo);

(ii) Os elementos do tipo “linha” devem utilizar geometria simples, não sendo permitidos elementos complexos (ex: arco);

(iii) Os elementos do tipo “texto” não podem ser partidos, ou seja, cada texto é uma *string* única;

(iv) Os elementos do tipo “ponto” devem ser representados como blocos, com símbolos normalizados e nunca como elementos desenhados, ou como linhas de comprimento nulo.

2 — Ficheiro DWG ou DXF — Designação dos níveis

O Levantamento Topográfico deve ser entregue de acordo com os *layers* definidos no ficheiro modelo (CMMafra_Lev_Topografico.dwg) disponibilizado pela Autarquia e tendo em atenção as regras definidas na seguinte tabela:

Nível (<i>Layer</i>)	Descrição	Tipo geometria
Poly_Limite_Propriedade	Limite da Propriedade alvo de intervenção	Polígono.
Poly_Limite_Cadaastro	Limites do Cadastro Rústico	Polígono.
Poly_Edificacao	Limites das edificações existentes	Polígono.
Poly_Telheiro	Limites dos telheiros existentes	Polígono.
Poly_Ruina	Limites das ruínas existentes	Polígono.
Poly_EspacoVerde	Limite dos Espaço Verde	Polígono.
Poly_Equipamento	Limite das áreas de equipamentos	Polígono.
Poly_Outros	Outros elementos no terreno representáveis por polígono	Polígono.
Line_Muro	Limite dos muros existentes	Polilinha.
Line_Vedacao	Limite das vedações existentes	Polilinha.
Line_Limite_Passeio	Limite do Passeio	Polilinha.
Line_Limite_Arruamento	Limite do Arruamento	Polilinha.
Line_Limite_Estacionamento	Limite do Estacionamento	Polilinha.
Line_Eixo_Via	Linha do Eixo da Via	Polilinha.
Line_Pontao_Aqueduto	Linha de Pontão ou Aqueduto	Polilinha.
Line_Outros	Outros elementos no terreno representáveis por linha	Polilinha.
Curva_Nivel_Mestra	Curva de Nível Mestra	Polilinha.
Curva_Nivel_Secundaria	Curva de Nível Secundária	Polilinha.
Line_Relevo	Limites de Taludes, Escarpados, Aterros ou Desaterros	Polilinha.
Point_Marco_Propriedade	Ponto de Marco de Propriedade	Ponto.
Point_Lev_Top	Ponto de apoio do levantamento topográfico	Ponto.



Nível (Layer)	Descrição	Tipo geometria
Point_Vert_Geod	Ponto do vértice geodésico	Ponto.
Point_Cota	Ponto de Cota.	Ponto.
Point_Caixa	Ponto de Caixa com bloco de cartografia (símbolo) — ponto de inserção do no centro da caixa.	Ponto.
Point_Poste	Ponto de Poste com bloco de cartografia (símbolo).	Ponto.
Point_Arvore.	Ponto de exemplar arbóreo com bloco de cartografia (símbolo)	Ponto.
Point_Int_Relevante	Ponto de interesse relevante	Ponto.
Point_Outros.	Outros elementos no terreno representáveis por ponto.	Ponto.
Txt_Caixa	Texto identificado do tipo de caixa a que se refere o símbolo (lista tipos) — ponto de inserção do texto no centro da caixa.	Texto.
Txt_Poste	Texto identificado do tipo de caixa a que se refere o símbolo (lista tipos) — ponto de inserção do texto no centro do poste.	Texto.
Txt_Arvore	Texto identificativo do exemplar arbóreo	Texto.
Txt_Cota.	Designação das cotas do terreno.	Texto.
Txt_Cota_CVN	Designação das cotas das curvas de nível	Texto.
Txt_Toponimia	Designação dos topónimos existentes (nome de arruamento, lugar e freguesia).	Texto.
Legenda_Line.	Todas as linhas referentes à legenda.	Polilinha.
Legenda_Txt.	Todos os textos referentes à legenda.	Texto.

Lista de textos a utilizar nas Caixas (Nível: “Txt_Caixa”):

PLU — Pluviais
 DOM — Domésticos
 SAN — Saneamento
 AG — Água
 GAS — Gás
 SUM — Sumidouro
 EDP — Eletricidade
 TEL — Telecomunicações
 ARM — Armário

Lista de textos a utilizar nos Postes (Nível: “Txt_Poste”):

EDP — Energia Elétrica
 TEL — Telecomunicações
 IP — Iluminação Pública



ANEXO III

Quadro sinótico da operação urbanística — Edificação e demolição

		Existente	A demolir	Proposto	Total
Áreas (m²)	Área total da parcela				
	Área de intervenção				
	Área de implantação dos edifícios	Edifício/Fração			
	Área total de implantação				
	Área total do logradouro				
	Superfície total permeável				
	Superfície total impermeável				
	Área de construção dos edifícios	N.º de pisos acima da cota de soleira			
		Edifício/fração	Pisos	Tipo de uso	
		N.º de pisos abaixo da cota de soleira			
		Edifício/fração	Pisos	Tipo de uso	
		Área total de construção (incluindo anexos)			
	Muros (ml)	Confinante com a via pública			
		Não confinante com a via pública			
	Telheiros/alpendres e similares				
	Varandas				
	Corpos balançados sobre a via pública				
	Terraços visitáveis (exceto manutenção)				
	Anexos				
	Piscinas (m³)				
Parâmetros gerais	Altura da fachada (ml)				
	Altura da edificação				
	Volumetria (m³)				
	Número de fogos				
	Tipologia dos fogos				
Áreas de Cedência (m²)	Infraestruturas (viárias, passeios, parqueamentos)				
	Espaços verdes de utilização coletiva				
	Equipamentos de utilização coletiva				



ANEXO IV

Quadro sinótico de operações de loteamento

		Existente	Proposto	Total
Parâmetros urbanísticos.	Área total da parcela			
	Área da parcela em solo urbano			
	Área de intervenção			
	Área remanescente			
	Área total de espaços verdes de utilização coletiva			
	Área total de equipamentos de utilização coletiva			
	Área total de infraestruturas (viárias, passeios, parqueamentos)			
	Área dos lotes privados			
	Área de implantação das construções			
	Áreas de construção	Área de construção de uso habitacional		
		Área de construção anexos		
		Área de construção comércio/serviços/indústria		
		Área total de construção		
	Número de lotes			
	Número de fogos			
	Densidade Habitacional			
	Índice de ocupação do solo (incluindo anexos)			
	Índice de utilização do solo (incluindo anexos)			
Cedências	Infraestruturas (viárias, passeios, parqueamentos)			
	Espaços verdes de utilização coletiva			
	Equipamentos de utilização coletiva			
	Cedências ao domínio privado			



ANEXO V

Declaração de áreas/quadro regulamentar

Lote		Pisos acima da soleira								Pisos abaixo da soleira				Área total de construção	Número de fogos	Tipologia máxima	Número lugares estacionamento interior
N.º	Área (m²)	Edificação principal				Anexo			Área total de construção	Número pisos	Tipo de utilização	Área implantação (m²)	Área construção (m²)				
		Número pisos	Tipo de utilização	Área implantação (m²)	Área construção (m²)	Tipo de utilização	Área construção (m²)	% da área da construção principal									
Total																	
Cedências (m²)	Infraestruturas (viárias, passeios, parqueamentos)																
	Espaços verdes de utilização coletiva																
	Equipamentos de utilização coletiva																
	Área total de cedências																
Parcela (m²)	Sobrante																
	Área total																
N.º lugares estacionamento exterior																	

314860863