

**MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS****Regulamento n.º 459/2021**

Sumário: Alteração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Arruda dos Vinhos.

Alteração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Arruda dos Vinhos

André Filipe dos Santos Matos Rijo, Presidente da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro que aprova o CPA que, a Assembleia Municipal em sessão ordinária realizada no dia 30 de abril de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de 08 de março de 2021, aprovou o Regulamento supra identificado.

O referido regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República* e o seu conteúdo encontra-se disponível no sítio da Internet www.cm-arruda.pt.

3 de maio 2021. — O Presidente da Câmara, *André Filipe dos Santos Matos Rijo*.

Regulamento

Preâmbulo

No exercício da faculdade prevista no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), a Assembleia Municipal em sessão extraordinária de 19 de fevereiro de 2010, deliberou por unanimidade aprovar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Arruda dos Vinhos, através do qual se definiram as regras e os procedimentos relativos à urbanização e edificação no concelho de Arruda dos Vinhos.

Tendo em conta que o RJUE tem vindo a sofrer sucessivas alterações, o regulamento municipal sofreu uma alteração que foi aprovada pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2016.

Nos últimos anos, o município sofreu um incremento na sua população, fazendo-se sentir uma maior pressão no mercado habitacional, especialmente no do arrendamento, que, tem sofrido um aumento incomportável para as famílias de menos rendimentos, conduzindo a que uma das estratégias definidas na «Estratégia Local de Habitação Social do Município de Arruda dos Vinhos», consistisse em «Introduzir em urbanizações novas uma percentagem de habitação social, como contrapartida urbanística, de modo a afirmar ainda mais a estratégia de integração social [...]».

Em resultado das novas políticas de habitação, a Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro (LBH — Lei de Bases da Habitação) veio consagrar, no n.º 5 do artigo 34.º, a possibilidade de nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal, poderem ser afetadas a programas públicos de habitação ou realojamento, ampliando os fins a que aquelas cedências podem ser destinadas e estabelecendo uma base legal para a prossecução da estratégia fixada naquele documento.

Em face do novo regime que dá cobertura às atuais políticas públicas de habitação, mostra-se pertinente proceder à atualização da definição de «equipamentos de utilização coletiva» plasmada no regulamento em vigor, por forma a ficar claro o enquadramento daquelas cedências, quando destinadas a programas públicos de habitação, e ainda, ampliar a tipologia de bens imóveis que podem ser objeto de compensação em espécie, em substituição das cedências, adequando-os à realização do mesmo fim.

Por outro lado, decorrido mais de quatro anos desde a última alteração, verifica-se a necessidade de esclarecimento de mais algumas normas e a incorporação de contributos dos serviços municipais que aplicaram o regulamento ao longo deste período de tempo, nomeadamente, no que respeita à atualização das normas vigentes, com inclusão de novos formatos de ficheiros, mais e melhor informação a ser apresentada, de modo a facilitar a análise dos projetos ou pedidos e adequação



às novas tecnologias das energias renováveis de uso habitacional, cada dia mais acessíveis aos cidadãos.

Destas alterações, não resultam quaisquer custos adicionais, pois trata-se de pequenos ajustes introduzidos às normas vigentes, no sentido da sua atualização.

Nos termos do disposto no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o novo Código do Procedimento Administrativo, procedeu-se à publicação do início do procedimento de elaboração e participação na internet, no sítio do Município de Arruda dos Vinhos, não tendo daí resultado qualquer apresentação de contributos ou constituição de interessados para a elaboração do presente regulamento.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferida pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro a Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos elaborou e aprovou o presente Regulamento, em reunião de 08 de fevereiro de 2021, que nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, foi submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, pelo prazo de trinta dias úteis contados a partir da data da publicação, não tendo sido apresentada qualquer sugestão.

O presente regulamento foi aprovado nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pela Assembleia Municipal de Arruda dos Vinhos na sessão ordinária de 30 de abril de 2021.

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Arruda dos Vinhos

Os artigos 2.º, 6.º, 7.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 17.º, 18.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 36.º, 44.º, 50.º, 63.º, 64.º e 73.º do regulamento municipal de urbanização e edificação de Arruda dos Vinhos, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

- 1 —
- 2 —

«Equipamentos de utilização coletiva»: As edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil e ainda dos programas públicos de habitação ou realojamento.

3 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é conferido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro ou o que lhe suceder, e o conferido pelo artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal do Arruda dos Vinhos e restante legislação aplicável.

Artigo 6.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 — Para a tramitação em papel os pedidos, comunicações e respetivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado e em formato digital guardados em pastas com o formato PDF,



DWG, DWF, DWFx ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho no que respeita à implantação da operação urbanística.

5 —

Artigo 7.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 — O levantamento topográfico deverá estar ligado à rede geodésica nacional no sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89, com indicação dos limites da parcela e confrontações, numa faixa envolvente de pelo menos 10,00 m contados a partir do limite do terreno.

8 — Do levantamento topográfico devem constar todos os elementos existentes e construídos ou naturais, nomeadamente, todas as construções ainda que a título precário ou em ruínas, muros, linhas de água permanentes e temporárias, tanques, poços, represas, minas, nascentes e captações, infraestruturas, identificando linhas aéreas, condutas, postes, instalações técnicas e caixas de visita, devendo todos os símbolos estarem legendados.

9 —

10 —

11 —

a)

b)

c)

d)

12 —

13 — As peças desenhadas devem ser impressas à escala indicada na legenda e todos os elementos constantes na mesma devem estar legíveis.

Artigo 10.º

[...]

1 —

a)

b)

c) Tela final das obras de urbanização, em suporte informático, em formato DWG, DWF, DWFx ou DXF.

2 —

3 —

Artigo 11.º

[...]

1 —

a)

b)



- c)
- d)
- 2 —
- 3 —
- a)
- b)

4 — Caso seja uma alteração em propriedade horizontal já constituída ou em edifício existente a submeter a propriedade horizontal deverá ser entregue uma cópia da ata do condomínio com autorização expressa dos condóminos.

Artigo 12.º

[...]

- 1 —
- 2 — Para averbamento de técnico autor do projeto ou coordenador dos projetos deverá o pedido ser instruído com o termo de responsabilidade do novo técnico ou coordenador e declaração das habilitações emitida pela respetiva ordem ou associação profissional.
- 3 — Para averbamento do técnico responsável pela obra deverá o pedido ser instruído com termo de responsabilidade do novo técnico, prova de inscrição e declaração de habilitações emitida pela respetiva ordem ou associação profissional.
- 4 —
- 5 — Para averbamento do empreiteiro o pedido deverá ser instruído com declaração de titularidade de alvará emitido pelo IMPIC, I. P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar.

Artigo 13.º

[...]

-
- a)
- b)
- c)
- d) Peças desenhadas que elucidem as alterações.

Artigo 17.º

[...]

-
- a)
- b)
- c) Plantas de localização à escala 1:2 000 e 1: 25 000 a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio e dos edifícios a certificar;
- d)
- e)
- f)



Artigo 18.º

[...]

- a)
- b) Plantas de localização à escala 1:2 000 e 1:25 000, com o prédio devidamente delimitado a vermelho;
- c)

Artigo 20.º

[...]

- a)
- b)
- c) Plantas de localização à escala 1:2 000 e 1: 25 000 a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização, e delimitação do prédio;
- d)

Artigo 21.º

[...]

	Coeficiente
Construção de edifícios de habitação, comércio e serviços, por metro quadrado de a.b.c.	0,80
Construção de armazéns e pavilhões industriais, por metro quadrado de a.b.c.	0,35
Construção de piscinas, tanques ou similares por m ² de a.b.c.	0,20
Construção de muros de suporte, por metro	0,20
Construção de muros de vedação, por metro	0,15
Construção de anexos (arrecadações, garagens, etc.) por m ² de a.b.c.	0,30
Construções de outro tipo, por m ²	0,20
Execução de arranjos exteriores (pavimentos, jardins, etc.) por m ²	0,03
Remodelação de terrenos	0,03

Artigo 22.º

[...]

- 1 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- k) Painéis de energia solar, antenas recetoras de sinal áudio e vídeo, para raios, geradores eólicos e dispositivos similares, associados a edificação principal, em edifícios não localizados



em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, em loteamentos que o autorizem expressamente e desde que não comprometam, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais ou não prejudiquem a beleza da paisagem;

l)

m) As obras de pintura das edificações com alteração de cor desde que não comprometa a estética do edificado nem provoque impactes visuais significativos.

2 —

a)

b)

c)

d) Loteamentos urbanos.

3 —

a)

b)

c)

4 —

5 —

6 —

a)

b)

c)

d)

e)

7 — Os painéis solares e os geradores eólicos devem ainda, no primeiro caso, não ultrapassar a área da cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura e no segundo caso a cêrcea destes não deve ultrapassar mais de 4 m a cêrcea da edificação nem ter um raio superior a 1,5 m.

8 — O pedido de licenciamento ou a comunicação da instalação de painéis de energia solar, antenas recetoras de sinal áudio ou vídeo, geradores eólicos ou outros equipamentos similares bem como ainda, de equipamentos de climatização ou de ventilação, é sempre acompanhado, para além dos outros elementos instrutórios exigíveis, de termo de responsabilidade do cumprimento dos níveis de ruído estabelecidos na lei geral do ruído ou no mapa de ruído, de ficha técnica detalhada da instalação fornecida pelo fabricante e ainda, por declaração do dono da obra em como se compromete a realizar a manutenção periódica do equipamento e a adotar medidas de minimização ou anulação de eventuais ruídos ou incómodos para terceiros.

Artigo 23.º

[...]

Para além dos elementos expressamente previsto no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, deverá constar na memória descritiva, uma descrição detalhada da instalação, incluindo área de implantação, área de construção e altura máxima, bem como, a área total do prédio onde pretende proceder à instalação do equipamento, bem como, anexar planta de localização à escala 1:2 000, com a delimitação total de terreno e planta à escala 1:25 000 com a localização assinalada.



Artigo 36.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

5 — Não é admitida a colocação de geradores eólicos, painéis solares, para-raios, antenas ou outros dispositivos similares, em locais visíveis da via pública ou espaço público ou de outras panorâmicas perceptíveis em espaço público e que provoquem impacto visual, sendo admissível a sua colocação em casos excepcionais e desde que se adotem soluções de ocultação, integradas na composição do edificado e da paisagem e que não proporcionem descontinuidades na leitura urbana e da paisagem.

6 — A instalação de geradores eólicos e antenas de receção áudio ou vídeo em prédios integrados em loteamentos urbanos, só é admissível caso o alvará de loteamento o preveja expressamente.

7 — Em prédios de habitação coletiva deverá ser prevista a utilização de antena coletiva, evitando assim a proliferação de congéneres individuais.

Artigo 44.º

[...]

1 — Nos logradouros, é permitida a construção de anexos desde que se destinem exclusivamente a apoio do edifício principal ou suas frações, tais como garagens e ou arrumos, e devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes nos aspetos da estética, insolação e da salubridade, devendo ainda respeitar os seguintes condicionalismos:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)

2 — A construção de edificações referidas no n.º 1 deve cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos planos de ordenamento do território, servidões e restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, e as do património cultural.

3 — As obras referidas no n.º 1, estão sujeitas a apresentação de um pedido de licenciamento, comunicação prévia ou comunicação de obras de escassa relevância urbanística consoante a sua natureza.

Artigo 50.º

Muros e vedações

- 1 —

2 — Sem prejuízo do previsto noutras disposições legais ou regulamentares, aquando do licenciamento ou autorização de operações urbanísticas, nas vedações e nos muros de vedação existentes ou a construir confinantes com as vias públicas observar-se-ão as seguintes regras:

- a)
- b)
- c)
- d)



3 — Será ainda garantida a perfeita interligação visual e estética entre o muro alvo de transformação ou de construção e os muros confinantes com o mesmo em terrenos vizinhos.

4 — 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 e muros de vedação não confinantes com a via pública, será de 1,50 metros, sempre referenciada às cotas naturais do terreno.

5 — Acima das alturas previstas nos números anteriores, poderá eventualmente admitir-se outro tipo de proteção desde que, seja constituída por elementos vazados e esteja devidamente justificado o seu enquadramento urbanístico.

6 —

7 —

8 —

Artigo 63.º

Regras de gestão das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva

1 —

2 —

Artigo 64.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 — A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de prédios rústicos ou urbanos, designadamente, frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações emergentes da operação urbanística ou situados noutra local do território municipal, podendo a Câmara Municipal recusar a compensação em espécie, sempre que tal se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.

6 —

Artigo 73.º

[...]

1 —

a)

b)

2 —

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g)

3 —

a)



- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- k)
- l)

4 — Para efeitos de averbamento de compatibilidade do equilíbrio urbano e ambiental da atividade com a autorização de utilização deverá o mesmo ser requerido com a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Certidão da descrição do prédio na conservatória do registo predial;
- c) Plantas de localização à escala 1:25 000 e de implantação à escala 1:2 000 com o prédio devidamente delimitado e o edifício assinalado;
- d) Cópia da ata do condomínio com autorização dos condóminos, caso a instalação seja em fração autónoma;
- e) Memória descritiva com descrição detalhada da atividade, indicação dos CAE e demonstrativa do cumprimento das disposições referidas em 2 e 3 consoante os casos;
- f) Outros documentos que se tornem necessários, incluindo termos de responsabilidade de técnicos habilitados para o efeito.

Artigo 2.º

Republicação

É republicado, em anexo o regulamento municipal de urbanização e edificação de Arruda dos Vinhos com a redação atual.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

As alterações ao presente regulamento entram em vigor no dia seguinte após a sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 2.º)

Republicação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Arruda dos Vinhos

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objeto

O presente regulamento estabelece os princípios e fixa as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, respetivos usos ou atividades, de forma a disciplinar a ocupação do solo

e a qualidade da edificação, a preservação e defesa do meio ambiente, da salubridade, segurança e saúde pública e aplica-se à totalidade do Território do Município de Arruda dos Vinhos.

Artigo 1.º-A

Norma habilitante

O presente Regulamento é elaborado nos termos do n.º 8 do artigo 112.º e artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, ao abrigo do disposto no artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação.

Artigo 2.º

Definições

1 — Para os devidos efeitos consideram-se, no presente regulamento as definições contidas no RJUE.

2 — Para efeitos do presente regulamento entende-se ainda:

«Alinhamento»: Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela interseção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

«Alpendre»: Zona exterior coberta diretamente ligada à construção principal;

«Altura das construções»: Altura da construção medida ao ponto mais elevado da cobertura, incluindo-se nessa altura as frentes livres das caves, podendo ser excedida em silos, depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas;

«Andar recuado»: Recuo do espaço coberto de um piso ou andar (geralmente o último) de um edifício, relativamente ao plano de fachada, pode ser consequência da determinação da sua altura por aplicação da regra da cércea;

«Anexo(s)»: Pequenas construções referenciadas a um edifício principal, de um só piso, com função complementar da construção principal e apresentando isolamento físico e funcional do mesmo, destinados designadamente a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros. Não possui título de propriedade autónoma, nem constitui unidade funcional;

«Área de cedência»: 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 e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e com a licença, comunicação prévia ou autorização da operação urbanística em causa, devem integrar o domínio municipal;

«Áreas comuns do edifício»: Áreas de pavimentos cobertos e logradouros, expressas em metros quadrados (m²), correspondentes a 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 meação das paredes;

«Área de construção (a.c.)»: Valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores;

«Área de equipamentos»: Área relativa a todos os equipamentos urbanos de utilização coletiva (desportivos, culturais, comércio, serviços, etc.) existentes ou a prever;

«Área habitável do fogo»: Área resultante do somatório das áreas dos compartimentos da habitação, com exceção de vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar, medida pelo perímetro interior das paredes divisórias, descontando encaços (ou enchalços) até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas;

«Área de implantação»: Valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais) com todas as suas partes constituintes, incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas, palas, pérgolas e outros elementos decorativos;

«Área útil do fogo»: Área resultante do somatório das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, medida pelo perímetro interior das paredes e divisórias, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas;

«Arruamento»: Qualquer via de circulação em solo urbano, usualmente designado 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;

«Cércea»: Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

«Condomínio fechado»: Pode compreender uma de duas realidades:

Edifício sujeito ao regime de propriedade horizontal que foi dotado de um conjunto de serviços complementares aos condóminos, vedados ao público designadamente *health club*; jardins e áreas de lazer, etc.;

Vários edifícios, sujeitos ou não ao regime de propriedade horizontal, usufruindo de áreas comuns a todos eles, encontrando-se tais áreas habitualmente vedadas ao público ou com acesso condicionado;

«Construção principal do lote ou parcela»: Construção individualizável, com acesso feito por arruamento ou espaço público, e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infraestruturas;

«Corpo balançado»: Elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;

«Cota de soleira»: Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal, devendo esta apresentar-se de uma forma inequívoca;

«Densidade habitacional»: Valor expresso em fogos/ha ou fogos/km², correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.

«Equipamentos de utilização coletiva»: As edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil e ainda dos programas públicos de habitação ou realojamento;

«Equipamentos lúdicos ou de lazer»: Edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência para finalidade lúdica ou de lazer;

«Espaços verdes e de utilização coletiva»: Espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados;

«Estufas de jardim ou hortícolas»: As edificações destinadas ao cultivo e resguardo de plantas e produtos hortícolas, constituídas por estruturas amovíveis de carácter ligeiro que não impliquem obras de alvenaria;

«Fachada»: Frente de construção de um edifício que opera a separação entre o interior e o exterior do mesmo. Identifica-se pela sua orientação em relação aos pontos cardiais (Fachada Norte, Fachada Sul, Fachada Este, Fachada Oeste). Podem ainda encontrar-se as designações: fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachadas laterais (esquerda e direita), e fachada tardoz (fachada posterior);

«Impasse»: Arruamento sem saída, no topo do qual existe um alargamento suficiente para uma viatura automóvel manobrar em contínuo uma inversão de marcha;

Qualquer zona de um edifício sem acesso a saídas distintas, designadamente de vias de evacuação onde a fuga só seja possível num único sentido;

«Índice de construção»: Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área bruta de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice;

«Infraestruturas»: A designação de infraestruturas, transcendendo o sentido etimológico do termo, designa, na área de urbanismo, tudo aquilo que diz respeito, como complemento, ao funcionamento correto do habitat, compreendendo nomeadamente a rede viária, incluindo a sinalização horizontal e vertical (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento, o abastecimento de água, as redes elétrica e de telecomunicações, a rede de gás, e ainda o saneamento e o escoamento das águas pluviais bem como os arranjos exteriores;

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

«Número de pisos»: Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes totalmente livres;

«Obras de edificação»: As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência;

«Obras de demolição»: As obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

«Obras de urbanização»: As obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

«Operações de loteamento»: As ações que tenham por objeto ou por efeito, a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu reparcelamento;

«Parcela»: Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

«Polígono de implantação»: Linha poligonal que demarca a área na qual deve ser implantado integralmente o edifício, incluindo os seus corpos balanceados e telheiros mas excluindo elementos ornamentais. Podendo ser superior à área de implantação do edifício ou coincidente com ela, em situações excecionais decorrentes do desenho urbano;

«Telas finais»: Consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;

«Terraço»: Pavimento descoberto sobre edifício ou nível de andar, com ligação aos espaços interiores do edifício, podendo funcionar como prolongamento dos espaços cobertos;

«Unidade funcional»: Cada um dos espaços autónomos de um edifício, associado a uma determinada utilização ou uso.

3 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é conferido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro ou o que lhe suceder, e o conferido pelo artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal do Arruda dos Vinhos e restante legislação aplicável.

Artigo 3.º

Siglas

Para efeitos de aplicação deste regulamento as siglas utilizadas leem-se da seguinte forma:

CIMI — Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis;

IMPIC. I. P. — Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, I. P.;

NTRS — Normas Técnicas para deposição e armazenamento de resíduos sólidos urbanos em edificações;

PDM — Plano Diretor Municipal;



PMOT — Plano Municipal de Ordenamento do Território;
RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na redação atualizada);
RMUE — Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação;
RPDM — Regulamento do Plano Diretor Municipal;
RSU — Resíduos Sólidos Urbanos;
RCD — Resíduos de Construção e Demolição;
SIR — Sistema de Indústria Responsável.

CAPÍTULO II

Normas de apresentação e organização dos processos

Artigo 4.º

Licença, comunicação prévia e autorização

A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença, admissão de comunicação prévia e autorização nos termos prescritos na lei, sem prejuízo das isenções nela previstas.

Artigo 5.º

Utilização e ocupação do solo

1 — Está sujeita a controlo prévio municipal, nas formas de procedimento definidos no RJUE, a utilização ou ocupação do solo, ainda que com carácter temporário, desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água.

2 — Encontram-se abrangidas pelo disposto no número anterior todas as utilizações com carácter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e ou exposição de bens ou produtos, incluindo estaleiros, ainda que se trate de áreas que constituam o logradouro de edificações licenciadas, autorizadas ou admitidas.

SECÇÃO I

Da instrução

Artigo 6.º

Instrução do pedido

1 — Os procedimentos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE, e salvo situações especiais, legalmente previstas, serão instruídos com os elementos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou a que lhes suceder, no RJUE e nas normas de instrução dos procedimentos aprovadas pelo Município, que serão disponibilizadas pelos serviços da Câmara Municipal.

2 — A Câmara Municipal pode ainda solicitar a entrega de outros elementos complementares quando se mostrem necessários à correta apreciação da pretensão em função, nomeadamente, da natureza, localização e complexidade da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações o disposto no n.º 3 do artigo 11.º do RJUE.

3 — Se e enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, os procedimentos far-se-ão com recurso à tramitação em papel.

4 — Para a tramitação em papel os pedidos, comunicações e respetivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado e em formato digital guardados em pastas com o formato PDF,

DWG, DWF, DWFx ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho no que respeita à implantação da operação urbanística.

5 — Sempre que for entregue um pedido acompanhado de peças em papel e em formato digital deve ser entregue declaração de conformidade, entre ambos, assinado pelo autor do projeto ou na ausência deste pelo requerente.

Artigo 7.º

Normas de apresentação dos pedidos

1 — Todos os pedidos e comunicações que forem apresentados em papel deverão ter o formato A4 ou conseguido por dobragem, deixando uma margem esquerda destacada de no mínimo 2,5 cm.

2 — As peças desenhadas e escritas devem estar redigidas em português e apresentar boas condições de legibilidade, sem rasuras, datadas e assinadas pelo autor, com exceção dos documentos oficiais e dos requerimentos assinados pelo requerente, comunicante ou seu representante legal.

3 — Das peças que acompanham os projetos sujeitos a aprovação ou controle prévio municipal, constam obrigatoriamente todos os elementos necessários a uma definição clara e completa da operação urbanística visada.

4 — As peças desenhadas são apresentadas com legenda no canto inferior direito, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça, nomeadamente, o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a designação da peça desenhada e o nome do autor.

5 — As escalas indicadas na legenda das peças desenhadas não dispensam a cotação em todos os desenhos.

6 — Os projetos relativos a operações urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento e suas alterações, obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração devem incluir a representação dos prédios confinantes, numa extensão de 10 m para cada lado, incluindo as edificações neles existentes.

7 — O levantamento topográfico deverá estar ligado à rede geodésica nacional no sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89, com indicação dos limites da parcela e confrontações, numa faixa envolvente de pelo menos 10,00 m contados a partir do limite do terreno.

8 — Do levantamento topográfico devem constar todos os elementos existentes e construídos ou naturais, nomeadamente, todas as construções ainda que a título precário ou em ruínas, muros, linhas de água permanentes e temporárias, tanques, poços, represas, minas, nascentes e captações, infraestruturas, identificando linhas aéreas, condutas, postes, instalações técnicas e caixas de visita, devendo todos os símbolos estarem legendados.

9 — O pedido de informação prévia deverá ser acompanhado com a certidão da conservatória do registo predial e identificação do proprietário do prédio.

10 — Sempre que a operação urbanística diga respeito a obras de reconstrução, demolição, ampliação ou alteração, devem ser apresentados os desenhos de sobreposição da situação atual e da situação final e fotografias do existente.

11 — Nos desenhos de sobreposição deverão ser utilizadas as seguintes cores convencionais:

- a) Preto para identificação dos elementos a manter;
- b) Vermelho para a identificação dos elementos a construir;
- c) Amarelo para a identificação dos elementos a demolir;
- d) Azul para a identificação dos elementos a legalizar.

12 — Deverá ainda ser cumprido o disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

13 — As peças desenhadas devem ser impressas à escala indicada na legenda e todos os elementos constantes na mesma devem estar legíveis.

Artigo 8.º

Novo pedido ou nova comunicação prévia

1 — No âmbito de um novo pedido ou comunicação prévia os elementos constantes em processos caducados, indeferidos, rejeitados, que tenha ocorrido desistência dos interessados, podem ser utilizados, em obediência ao princípio da economia processual.

2 — O disposto no número anterior é aplicável aos elementos que se mantenham válidos e adequados, desde que no novo requerimento ou comunicação sejam apresentados no prazo máximo de 18 meses a contar da data da caducidade, indeferimento, rejeição ou desistência, ou se este prazo estiver esgotado, não existirem alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º-B do RJUE.

3 — Nos casos em que os pedidos estejam sem impulso processual há menos de dois anos, podem ser utilizados os elementos que não caducaram e não exista, alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação, em obediência ao princípio da economia processual.

4 — O requerente ou comunicante deve indicar expressamente no novo pedido ou comunicação os elementos dos quais pretende beneficiar de economia processual, podendo a Câmara Municipal solicitar novos elementos sempre que tal se justifique.

5 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores os termos de responsabilidade, bem como outros elementos que, nos termos de diploma especial, não possam ser aproveitados.

Artigo 9.º

Pedidos de redução da caução das obras de urbanização

1 — Para efeitos de redução do valor da caução deverá o pedido ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Indicação do montante pretendido para a redução;
- b) Cópia do livro de obra;
- c) Descrição dos trabalhos efetuados e sua quantificação;
- d) Documento comprovativo das entidades certificadoras das infraestruturas concluídas.

2 — Sempre que a Câmara Municipal entender necessário será efetuada vistoria para redução da caução das obras de urbanização.

Artigo 10.º

Pedidos de receção provisória e definitiva 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 próprio, devidamente instruído;
- b) Levantamento topográfico ligado à rede geodésica nacional que permita confirmar a implantação dos lotes;
- c) Tela final das obras de urbanização, em suporte informático, em formato DWG, DWF, DWFx ou DXF.

2 — Para a realização da vistoria, para efeitos da eventual receção provisória ou definitiva das infraestruturas de águas residuais e pluviais executadas nas operações de urbanização, constitui obrigatoriedade e encargo do promotor entregar à Câmara Municipal, comprovativos da boa e regular execução e funcionamento das canalizações de transporte das águas residuais e pluviais e respetivos elementos acessórios ou instalações complementares, implantados ou executados na operação de urbanização licenciada.

3 — Os comprovativos referidos no número anterior incluem, certificados das entidades exteriores, relatório de análise, declaração de responsabilidade do promotor e sempre que solicitado pela Câmara Municipal, filmagens das diferentes partes constituintes das infraestruturas (troços de canalização, elementos acessórios, órgãos complementares, etc.).

Artigo 11.º

Instrução de pedidos de constituição em regime de propriedade horizontal

1 — O pedido de certidão camarária para a constituição em regime de propriedade horizontal do edifício é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
- b) Memória descritiva onde conste, a descrição sumária do prédio, com a indicação da área do mesmo, área coberta e descoberta e identificação das frações autónomas designadas por letras;
- c) A descrição das frações é feita com indicação da sua composição, bem como a permissão ou percentagem de cada uma delas, relativamente ao valor total do edifício, devendo as zonas comuns estarem devidamente discriminadas;
- d) Plantas onde constem a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns, com diferenciação através de cores ou tramas.

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 licença de utilização, o pedido é instruído com todos os elementos mencionados no ponto 1, e ainda com:

- 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 — Caso seja uma alteração em propriedade horizontal já constituída ou em edifício existente a submeter a propriedade horizontal deverá ser entregue uma cópia da ata do condomínio com autorização expressa dos condóminos.

Artigo 12.º

Pedido de averbamento

1 — Para averbamento do requerente deve o pedido ser instruído com certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitidas pela Conservatória do Registo Predial, ou sua fotocópia autenticada, referente ao prédio ou prédios abrangidos.

2 — Para averbamento de técnico autor do projeto ou coordenador dos projetos deverá o pedido ser instruído com o termo de responsabilidade do novo técnico ou coordenador e declaração das habilitações emitida pela respetiva ordem ou associação profissional.

3 — Para averbamento do técnico responsável pela obra deverá o pedido ser instruído com termo de responsabilidade do novo técnico, prova de inscrição e declaração de habilitações emitida pela respetiva ordem ou associação profissional.

4 — Para averbamento do titular do alvará de licença ou do título da admissão o pedido deve ser instruído com certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitidas pela Conservatória do Registo Predial, ou sua fotocópia autenticada, referente ao prédio ou prédios abrangidos.

5 — Para averbamento do empreiteiro o pedido deverá ser instruído com declaração de titularidade de alvará emitido pelo IMPIC, I. P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar.

Artigo 13.º

Alterações durante a execução da obra

As alterações de projetos de obras, durante a execução da obra, com título em vigor, previstas no n.º 3 artigo 83.º do RJUE, devem ainda conter:

- a) Termo de responsabilidade referente às alterações apresentadas;
- b) Memória descritiva e justificativa, na qual conste a descrição e justificação da proposta de alteração, seu enquadramento com os diplomas legais aplicáveis e quais as peças desenhadas do projeto inicial que são alteradas;
- c) Estimativa orçamental e calendarização, quando sofram alterações em relação ao projeto inicial e restantes elementos que se entendam necessários ao conhecimento da proposta;
- d) Peças desenhadas que elucidem as alterações.

Artigo 14.º

Prorrogação dos prazos para a conclusão das obras

1 — Os pedidos de prorrogação dos prazos de execução das obras devem ser efetuados dentro do prazo de validade do alvará de licença ou da admissão de comunicação prévia, com a antecedência mínima de 10 dias úteis em relação ao seu termo, salvo se o prazo da licença for inferior a um mês.

2 — Os pedidos de prorrogação do prazo para a execução das obras de urbanização e edificação, previstos no artigo 53.º e artigo 58.º do RJUE, devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Justificação do pedido de prorrogação pretendido;
- b) Nova calendarização dos trabalhos a executar;
- c) Cópia do livro de obra;
- d) Alvará do empreiteiro declaração de titularidade de alvará emitido pelo IMPIC, I. P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97, de 13 de setembro;
- f) Apólice de seguro de construção, quando exigível nos termos da Lei.

Artigo 15.º

Autorização de utilização e autorização de alteração de utilização de edifícios ou frações

1 — O pedido de autorização de utilização deve ser instruído com os elementos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou a que lhe suceder e ainda com:

- a) Cópias dos certificados de conformidade (das redes elétrica, telecomunicações, gás, energético, ascensores) e outras certificações previstas na lei;
- b) Outros documentos que sejam exigidos em legislação específica.

2 — Sempre que por uma razão devidamente fundamentada, não for possível ao requerente apresentar o termo de responsabilidade do Diretor Técnico da Obra ou o Livro de Obra, a autorização de utilização ficará condicionada à realização de vistoria.

3 — O pedido de autorização de alteração de utilização de edifícios ou frações, em regime de propriedade horizontal, deverá ser instruído com os elementos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou a que lhe suceder e ainda com cópia da ata do condomínio a autorizar expressamente a mudança de utilização.

Artigo 16.º

Projeto de arranjos exteriores

1 — Nas operações de loteamento ou sempre que a natureza das intervenções o justifique, a Câmara Municipal exigirá a entrega de projeto de arranjos exteriores, devendo este projeto, apresentar em escala adequada os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Medições e orçamentos;
- c) Condições técnicas gerais e especiais;
- d) Levantamento topográfico a uma escala adequada e georreferenciado;
- e) Plano geral;
- f) Plano de modelação;
- g) Plano de implantação;
- h) Plano de pavimentos;
- i) Plano de plantação (árvores, arbustos, herbáceas e sementeiras);
- j) Plano de drenagem;
- k) Plano de rega;
- l) Plano geral de iluminação;
- m) Plano de equipamento e mobiliário urbano;
- n) Pormenores de construção (muros, escadas, etc.).

2 — Poderão ser dispensadas ou admitir-se que sejam apresentadas conjuntamente algumas das peças desenhadas acima enumeradas, desde que, em conjunto com a memória descritiva sejam consideradas suficientes para a correta compreensão do projeto.

SECÇÃO II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 17.º

Certidão de edificação erigida antes da entrada em vigor do RGEU

O pedido de certidão de edificação erigida antes da entrada em vigor do RGEU é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- c) Plantas de localização à escala 1:2 000 e 1: 25 000 a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio e dos edifícios a certificar;
- d) Fotografias a cores da edificação;
- e) Cópia da caderneta predial;
- f) Outros elementos que se mostrem necessários.

Artigo 18.º

Pedido de parecer de compropriedade ou de ampliação do número de compartes

O pedido de parecer sobre compropriedade ou sobre a ampliação do número de compartes nos prédios rústicos, para os efeitos do disposto no artigo 54.º da Lei n.º 64/2003, de 23 de agosto deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão do Registo da Conservatória relativa ao prédio;
- b) Plantas de localização à escala 1:2 000 e 1:25 000, com o prédio devidamente delimitado a vermelho;
- c) Indicação expressa dos atuais e futuros proprietários.

Artigo 19.º

Certidão de destaque

O pedido de certidão de destaque é instruído com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva com a descrição atual do prédio, da parcela a destacar e da parcela remanescente incluindo construções existentes e artigos prediais, áreas e respetivas confrontações;
- b) Planta de implantação à escala 1/200 ou outra escala, sob levantamento topográfico, ligado à rede geodésica nacional (DATUM 73), com a indicação precisa dos limites da propriedade, da parcela destacada e a sobrança e as áreas de cedência ao domínio público quando for o caso e ainda quadro com as respetivas áreas;
- c) Plantas de localização à escala 1/25.000, com indicação do local;
- d) Planta da situação à escala 1/2.000, com indicação do local;
- e) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- f) Outros elementos que se mostrarem necessários.

Artigo 20.º

Outras certidões

Os restantes pedidos de certidões são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao prédio;
- c) Plantas de localização à escala 1:2 000 e 1: 25 000 a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização, e delimitação do prédio;
- d) Outros elementos que se mostrarem necessários.

Artigo 21.º

Estimativa orçamental das obras de edificação

Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental das obras de edificação, deverá ter-se como referência o preço de construção por m², que sai anualmente por Portaria do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, ao qual se aplicam os seguintes coeficientes de redução:

	Coeficiente
Construção de edifícios de habitação, comércio e serviços, m ² de a.b.c.	0,80
Construção de armazéns e pavilhões industriais, m ² de a.b.c.	0,35
Construção de piscinas, tanques ou similares por m ² de a.b.c.	0,20
Construção de muros de suporte, por metro	0,20
Construção de muros de vedação, por metro	0,15
Construção de anexos (arrecadações, garagens, etc.) por m ² de a.b.c.	0,30
Construções de outro tipo, por m ²	0,20
Execução de arranjos exteriores (pavimentos, jardins, etc.) por m ²	0,03
Remodelação de terrenos	0,03

Artigo 22.º

Obras de escassa relevância urbanística isentas de licença e de comunicação prévia

1 — Para efeitos do disposto do n.º 1 e n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras e instalações, as quais ficam isentas de licenciamento ou comunicação prévia:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com pé-direito não superior a 2,30 m ou, em alternativa, à altura do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 15 m² e que não confinem com a via pública;

- b) Pequenas edificações com altura não superior a 2,30 m e com área igual ou inferior a 4 m², desde que não exista no terreno qualquer outra edificação e não confinem com a via pública;
- c) Pequenas edificações para abrigo de animais até 6 m²;
- d) A edificação de muros de vedação, de suporte de terras ou outras vedações, não confinantes com a via pública até 1,80 m de altura a contar da cota mais baixa dos terrenos e que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes, nas condições do artigo 50.º deste regulamento;
- e) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m² bem como outras estufas, de estrutura ligeira, para cultivo de plantas, sem recurso a quaisquer fundações permanentes, destinadas exclusivamente a exploração agrícola, produção de cogumelos ou helicultura, desde que a ocupação do solo não exceda 50 % do terreno, não seja feita impermeabilização do solo e cumpram um afastamento mínimo de 30 m à via pública;
- f) As obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- g) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- h) As edificações, estruturas ou aparelhos para *barbecue* ao ar livre, até 4 m²;
- i) As estruturas amovíveis temporárias, tais como *stands* de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida;
- j) A instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão climatização, energia alternativa e outros similares no exterior das edificações, incluindo chaminés;
- k) Painéis de energia solar, antenas recetoras de sinal áudio e vídeo, para raios, geradores eólicos e dispositivos similares, associados a edificação principal, em edifícios não localizados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, em loteamentos que o autorizem expressamente e desde que não comprometam, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais ou não prejudiquem a beleza da paisagem;
- l) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outros de construção precária;
- m) As obras de pintura das edificações com alteração de cor desde que não comprometa a estética do edificado nem provoque impactes visuais significativos.

2 — Excetuam-se as obras e as instalações referidas no número anterior que se realizem em:

- a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
- b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.
- d) Loteamentos urbanos.

3 — São ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações qualificadas com a classe B1 do Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua atual redação:

- a) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520 m³;
- b) Postos de reservatórios de GPL isolados com capacidade inferior a 1,5 m³;
- c) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5 m³, com exceção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C.

4 — Atendendo à sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, poderão outras obras ser consideradas de escassa relevância urbanística, desde que sejam consideradas pela Câmara Municipal dispensadas de licença ou de apresentação de comunicação prévia.



5 — O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relativas aos PMOT, RGEU e RMUE.

6 — Não obstante se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, os interessados, nos termos e para os efeitos previstos no RJUE, terão de, até 5 dias antes do início das obras, dar conhecimento à Câmara Municipal, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos e sob a forma de requerimento escrito, acompanhado com os seguintes elementos:

- a) Planta de localização à escala 1:25 000;
- b) Planta cadastral à escala 1:2 000;
- c) Descrição dos trabalhos;
- d) Fotografias;
- e) Cópia da ata do condomínio com autorização expressa dos demais condóminos, caso as obras se realizarem em edifício ou fração submetida a regime de propriedade horizontal.

7 — Os painéis solares e os geradores eólicos devem ainda, no primeiro caso, não ultrapassar a área da cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura e no segundo caso a cêrcea destes não deve ultrapassar mais de 4 m a cêrcea da edificação nem ter um raio superior a 1,5 m.

8 — O pedido de licenciamento ou a comunicação da instalação de painéis de energia solar, antenas recetoras de sinal áudio ou vídeo, geradores eólicos ou outros equipamentos similares bem como ainda, de equipamentos de climatização ou de ventilação, é sempre acompanhado, para além dos outros elementos instrutórios exigíveis, de termo de responsabilidade do cumprimento dos níveis de ruído estabelecidos na lei geral do ruído ou no mapa de ruído, de ficha técnica detalhada da instalação fornecida pelo fabricante e ainda, por declaração do dono da obra em como se compromete a realizar a manutenção periódica do equipamento e a adotar medidas de minimização ou anulação de eventuais ruídos ou incómodos para terceiros.

Artigo 23.º

Autorização municipal para instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações

Para além dos elementos expressamente previsto no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, deverá constar na memória descritiva, uma descrição detalhada da instalação, incluindo área de implantação, área de construção e altura máxima, bem como, a área total do prédio onde pretende proceder à instalação do equipamento, bem como, anexar planta de localização à escala 1:2 000, com a delimitação total de terreno e planta à escala 1:25 000 com a localização assinalada.

Artigo 24.º

Consulta pública

1 — Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2 — Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, entende-se que a população do aglomerado urbano é a respeitante à população total do aglomerado referido nos últimos censos oficiais.

Artigo 25.º

Procedimento de consulta pública

1 — Nas situações previstas no artigo anterior, a aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública a efetuar nos termos dos números seguintes.

2 — Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, proceder-se-á a consulta pública, anunciada com uma antecedência de 5 dias úteis, e que durará por um prazo de 15 dias úteis, contados da data da afixação do edital nos locais de estilo.

3 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou *site* da Autarquia.

4 — A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no *site* da autarquia.

Artigo 26.º

Alterações à operação de loteamento objeto de licença

1 — A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública, a efetuar nos termos definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior, quando seja ultrapassado algum dos limites previstos no artigo 25.º

2 — O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deverá ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus proprietários e respetivas moradas, sendo a notificação dispensada no caso dos interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida.

3 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

4 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustre a notificação nos termos do n.º 2 e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação será feita por edital a afixar nos locais do estilo ou anúncio a publicar no *site* da autarquia ou boletim municipal.

Artigo 27.º

Alterações à operação de loteamento objeto de comunicação prévia

A alteração de operação de loteamento admitida objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação.

Artigo 28.º

Dispensa de apresentação de projeto de execução

É dispensada a apresentação de projeto de execução a todas as operações urbanísticas, salvo aquelas que se localizem em áreas classificadas ou em vias de classificação, ou aquelas que pela sua complexidade os serviços técnicos recomendem a sua apresentação.

Artigo 29.º

Telas finais

1 — A Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos da engenharia de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada,

nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do RJUE.

2 — Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deverá ser instruído com planta das infraestruturas executadas e ainda com levantamento topográfico do qual constarão obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas.

3 — Os elementos previstos nos números anteriores devem ser entregues em suporte digital.

Artigo 30.º

Obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia

1 — Para efeitos do n.º 1 do artigo 53.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

a) O requerente deve instruir o pedido com o 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 valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração;

c) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 4 anos, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE;

d) A Câmara Municipal reserva-se o direito de, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, corrigir o valor constante dos orçamentos bem como o prazo proposto para execução das obras.

2 — Para feitos do disposto no n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, o valor da caução será calculado nos termos do presente artigo.

Artigo 31.º

Obras de edificação ou de urbanização sujeitas a licenciamento e a comunicação prévia

Para efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º, do n.º 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, as obras de urbanização e as obras de edificação devem estar concluídas no prazo proposto pelo comunicante, o qual não pode exceder os 4 anos, salvo nos casos devidamente justificados e sem prejuízo das prorrogações.

Artigo 32.º

Cauções para limpeza de área e reparação de estragos

1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o levantamento do estaleiro, limpeza da respetiva área bem como a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas ou noutros bens do domínio municipal.

2 — Para além das situações previstas no número anterior, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento de quaisquer obrigações impostas ao titular da operação urbanística.

3 — O valor da caução será fixado pela Câmara Municipal em função da localização, dimensão e da natureza da obra ou trabalhos em causa.

Artigo 33.º

Queixas e denúncias particulares

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao regime

jurídico da urbanização e edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

- a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, estado civil, da residência e dos números dos respetivos documentos de identificação pessoal e fiscal;
- b) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;
- c) A data e assinatura do queixoso ou denunciante.

2 — As queixas e denúncias particulares devem ser acompanhadas de:

- a) Fotocópias dos documentos de identificação pessoal e fiscal do queixoso ou denunciante;
- b) Fotografias, plantas de localização ou quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado assim como aqueles que o queixoso ou denunciante considere relevantes para a correta compreensão da sua exposição.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contraordenação, com a queixa ou denúncia particular tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos e à adoção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada e que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.

4 — O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.

5 — Não são admitidas as denúncias anónimas nos termos do artigo 101.º-A do RJUE.

Artigo 34.º

Verificação de alinhamentos e cotas de soleiras

1 — A implantação das edificações respeitará o alinhamento das edificações preexistentes e ou confinantes, de modo a garantir uma correta integração urbanística e arquitetónica, devendo a implementação desse alinhamento ser materializado 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 exigidos, se devidamente fundamentadas, outras soluções para alinhamento das edificações.

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

5 — Sempre que a Câmara Municipal entenda necessário, não poderá ser iniciada a construção de qualquer obra licenciada ou admitida sem a prévia verificação do respetivo alinhamento, cota de soleira e perímetro de implantação relativamente aos limites do prédio, o qual será efetuado pelo topógrafo municipal.

Artigo 34.º-A

Procedimento de legalização

Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, a Câmara Municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas indicando um prazo adequado para o efeito, o qual não pode ser inferior a 10 dias nem superior a 180 dias, sem prejuízo de possibilidade de prorrogação por uma única vez, nos termos gerais do CPA.

Artigo 34.º-B

Instrução do pedido de legalização

1 — O procedimento a que se refere o artigo anterior, e sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 102.º-A, do RJUE, inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos em Portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:

- a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Calendarização da execução da obra;
- d) Livro de Obra;
- e) Projeto de estabilidade, sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;
- f) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- g) Projeto de instalação de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás;
- h) Projeto de ITED, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
- i) Projeto de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água;
- j) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar no Interior dos Edifícios;
- k) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação, por ensaios, do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
- l) Documento comprovativo da prestação de caução, quando aplicável;

2 — Poderá dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos referidos nas alíneas e) a l), do n.º 1 do presente artigo, desde que à data da construção não haja previsão legal da sua exigência.

3 — Nas situações referidas no número anterior competirá ao requerente fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística através de relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma, ou por intermédio de vistoria municipal e de mais três dos seguintes elementos:

- a) Levantamento aerofotogramétrico;
- b) Certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial;
- c) Certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz anteriormente ao RGEU;
- d) Mapas do cadastro;
- e) Declaração testemunhal.

4 — A dispensa dos elementos instrutórios previstos nos números anteriores é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou alteração, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios licenciados bem como às operações realizadas na sequência de licença especial de obras inacabadas.

5 — O disposto no número anterior não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

Artigo 34.º-C

Designações da utilização dos edifícios

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo, as autorizações de utilização tomarão, preferencialmente, as seguintes designações:

- a) Autorização de utilização para habitação;
- b) Autorização de utilização para comércio;
- c) Autorização de utilização para serviços;
- d) Autorização de utilização para armazém;
- e) Autorização de utilização para indústria;
- f) Autorização de utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado (designadamente, garagem, armazém agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo, etc.).

2 — Não obstante o previsto no número anterior, poderá autorizar-se a cumulação de diferentes utilizações, para o mesmo edifício ou fração, desde que estes se encontrem devidamente licenciados ou com a comunicação prévia, em conformidade com o uso pretendido.

CAPÍTULO III

Princípios orientadores de conceção do desenho urbano

SECÇÃO I

Princípios e condições gerais

Artigo 35.º

Das condições gerais

1 — É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para edificação e ou urbanização quando satisfaça cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

- a) Que a sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas à utilização ou aproveitamento previstos, em boas condições de integração arquitetónica, paisagística, funcional e económica;
- b) Que seja servido por via pública com infraestrutura mínima ou a sua execução se mostre garantida;
- c) Que, nos arruamentos existentes, sejam sempre salvaguardadas as boas condições de acessibilidade a veículos e peões, prevendo-se e impondo-se, se for necessário, a sua beneficiação, nomeadamente no que se refere ao traçado longitudinal e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.

2 — Nas zonas rurais e ou por condicionante local, quando não houver lugar à construção de passeios, podem impor-se outras condicionantes, designadamente no que respeita às bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais ou a quaisquer outros elementos.

3 — A drenagem de águas pluviais dos pavimentos de baías de estacionamento será sempre efetuada no sentido da faixa de rodagem adjacente com uma pendente máxima de 2 %.

4 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de arruamentos, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e espaço público.

5 — As rampas de acesso ao interior das parcelas, lotes ou edifícios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento nos espaços e vias públicas.

Artigo 36.º

Condições estéticas das edificações

1 — Sempre que os edifícios a construir, ampliar ou a reabilitar venham a ficar contíguos, ou não, a outros já existentes, deve procurar-se uma harmonia entre fachadas de uns e outros.

2 — Os edifícios devem apresentar a sua envolvente física, designadamente fachadas, empenas e coberturas em condições que valorizem e contribuam para a potencialização da imagem urbana e paisagística.

3 — Os paramentos das empenas laterais não colmatadas por encostos a construções existentes, deverão ter tratamento adequado e concordante com o das restantes fachadas, com preocupações de ordem estética.

4 — A proposta da solução a adotar deve instruir o pedido licenciamento ou comunicação prévia, devendo constar do desenho dos alçados.

5 — Não é admitida a colocação de geradores eólicos, painéis solares, para-raios, antenas ou outros dispositivos similares, em locais visíveis da via pública ou espaço público ou de outras panorâmicas perceptíveis em espaço público e que provoquem impacto visual, sendo admissível a sua colocação em casos excecionais e desde que se adotem soluções de ocultação, integradas na composição do edificado e da paisagem e que não proporcionem descontinuidades na leitura urbana e da paisagem.

6 — A instalação de geradores eólicos e antenas de receção áudio ou vídeo em prédios integrados em loteamentos urbanos, só é admissível caso o alvará de loteamento o preveja expressamente.

7 — Em prédios de habitação coletiva deverá ser prevista a utilização de antena coletiva, evitando assim a proliferação de congéneres individuais.

Artigo 37.º

Compatibilidade de usos e de atividades

1 — Constituem fundamentos de indeferimento ou de rejeição de operações urbanísticas que:

a) Produzam fumos, cheiros ou resíduos que afetem gravemente as condições de salubridade e habitabilidade;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou sejam suscetíveis de criar sobrecarga nas infraestruturas existentes;

c) Introduzam agravados riscos de incêndio ou explosão;

d) Afetem de alguma forma a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental ou provoquem desordenamento urbano e fora de qualquer plano de expansão e de alinhamentos previstos para a zona;

e) Não estejam em conformidade com a legislação específica.

2 — Sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável, só é permitida a instalação de estabelecimentos de prédios ou frações cujo uso licenciado ou autorizado seja o uso genérico de serviços ou comércio.

Artigo 38.º

Condicionantes de outra natureza

De forma a preservar os valores inerentes ao correto planeamento e urbanismo, nos quais se compreendem, designadamente, paisagísticos, culturais, históricos, arquitetónicos e o edificado existente, a Câmara Municipal pode:

a) Impor condições nos alinhamentos, implantação, volumetria, aspeto exterior dos edifícios, diferente percentagem de impermeabilização do solo da prevista no presente regulamento e na alteração do coberto vegetal;



b) Impedir a demolição, total ou parcial, de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas e arbustivas;

c) Sempre que haja lugar a trabalhos de demolição que tenham por objeto edifícios antigos ou classificados, a Câmara Municipal reserva-se o direito de, na sequência de parecer técnico fundamentado, tomar guarda e posse de elementos construtivos validados como relevantes, entre outros, peças de arte em cantaria, azulejo, serralharia e marcenaria.

SECÇÃO II

Da edificação

Artigo 39.º

Afastamentos

1 — Serão garantidos 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 a tardoz para moradias unifamiliares — 5.00 m para fachadas com vãos de compartimentos de habitação, 3.00 m nos restantes casos;

c) Afastamentos a tardoz para edifícios multifamiliares — 6.00 m desde que tenha logradouro próprio, conforme o disposto no RGEU.

2 — A aplicação do tijolo de vidro, ainda que este não seja considerado como vão, deverá ser translúcido e guardará um afastamento mínimo 3.00 m à estrema confinante com propriedade privada.

3 — No caso de existirem corpos salientes em relação ao plano geral de fachada, nomeadamente escadas, varandas, marquises, ou corpos balançados, os afastamentos são medidos a partir desses elementos, excetuando-se apenas palas ou cobertos similares, elementos quebra-luz, cornijas e beirados.

4 — Em casos especiais e não contemplados nos números anteriores, e desde que devidamente justificados, poderão ser admitidos afastamentos inferiores.

5 — O disposto no presente artigo não é aplicável aos procedimentos relativos à alteração do uso para comércio ou serviços quando respeitem a moradias unifamiliares licenciadas ao abrigo de normas regulamentares anteriores à entrada em vigor do RMUE e desde que seja mantido o uso habitacional em parte do edifício e se mostre garantido, face ao uso pretendido, o cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 40.º

Edificações de utilização mista

1 — Os pisos, ou parte deles, destinados a comércio, serviços, armazéns e indústrias, quando for admissível, ou outras atividades similares em edificações de utilização mista, serão exclusivamente admitidos em rés do chão e eventualmente em caves com frente livre e 1.º andar, se daí não resultar qualquer inconveniente para os pisos destinados a habitação, à exceção do previsto nos PMOT.

2 — Os acessos verticais às frações (constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime de propriedade horizontal) destinadas a habitação, deverão ser independentes dos acessos às restantes frações com outros usos.

Artigo 41.º

Caves

1 — Os espaços situados em cave e destinados a armazém ou arrumos de estabelecimentos comerciais ou frações (constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime da propriedade horizontal) de uso não habitacional, devem ter acessos diretos a esses estabelecimentos ou frações, desde que lhes sejam contíguos.

2 — Na falta da contiguidade prevista no número anterior, o acesso deverá ser feito através de espaço público ou logradouro do edifício.

Artigo 42.º

Desvão dos telhados

1 — Os desvãos dos telhados podem ser destinados a arrecadações, não podendo, neste caso, constituir fração autónoma, permitindo-se a sua utilização como espaço habitável, desde que fiquem garantidas para o próprio desvão, para o edifício onde se insere e para os edifícios vizinhos, todas as condições de segurança e de habitabilidade.

2 — O uso habitacional do desvão ou o seu acesso direto através de qualquer fração, implica que o mesmo seja considerado como piso.

3 — Não é admitido qualquer volume de construção acima do plano inclinado da cobertura, a qual poderá atingir uma inclinação máxima de 35 %, sendo esta definida pelo ângulo formado pelos planos que constituem a esteira horizontal e a vertente da cobertura.

4 — Excetuam-se do disposto no número anterior, os volumes destinados à instalação de elevadores, saídas de segurança para a cobertura, chaminés de exaustão e ventilação ou outras instalações técnicas.

Artigo 43.º

Edifícios em regime de propriedade horizontal

1 — Todos os novos edifícios constituídos (ou passíveis de serem constituídos) no regime de propriedade horizontal, com seis ou mais frações, terão que ser dotados de um espaço comum construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e de manutenção das coisas comuns.

2 — Os espaços referidos no número anterior devem obedecer às seguintes condições:

a) Possuir uma dimensão mínima de 12 m², acrescida de 1 m² por cada fração quando exceder 10 frações, até ao máximo de 40 m²;

b) Possuir pé-direito mínimo de 2,40 m em, pelo menos, 80 % da área;

c) Possuir arejamento e iluminação;

d) Possuir instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de sanita.

3 — Nos edifícios constituídos (ou passíveis de serem constituídos) no regime de propriedade horizontal deve existir um espaço destinado a arrecadação para o material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir desse espaço, dotado de ponto de luz e água.

4 — Os espaços destinados aos fins previstos no presente artigo serão obrigatoriamente espaços comuns, não podendo constituir frações autónomas nem ser utilizados para outros fins, podendo localizar-se nos desvãos dos telhados, não sendo, neste caso, considerado como piso.

5 — O disposto no presente artigo não se aplica às moradias geminadas ou em banda.

Artigo 44.º

Anexos e outras construções de apoio

1 — Nos logradouros, é permitida a construção de anexos desde que se destinem exclusivamente a apoio do edifício principal ou suas frações, tais como garagens e ou arrumos, e devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes nos aspetos da estética, insolação e da salubridade, devendo ainda respeitar os seguintes condicionalismos:

- a) Não ter mais de um piso, exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização;
- b) Não possuir terraços acessíveis, sendo proibida a existência de elementos de acesso e a utilização da sua cobertura, salvo se garantirem os afastamentos legais e regulamentares;
- c) A área de anexos não exceder 10 % da área do lote ou parcela, podendo ser acrescida de mais 10 %, desde que este acréscimo de área se destine exclusivamente a estacionamento, não podendo em qualquer dos casos exceder a área de implantação da construção principal;
- d) A sua implantação não criar altura de meação superior a 4 m relativamente à cota natural dos terrenos vizinhos;
- e) Desenvolver-se preferencialmente na zona posterior do terreno, fora da área de influência das edificações vizinhas, exceto se se tratar de anexos, garantindo um afastamento mínimo de 3,00 m relativamente ao alinhamento dos planos das fachadas vizinhas mais próxima;
- f) Não exceder um pé-direito máximo de 2,30 m no caso de possuir cobertura plana; no caso de possuir cobertura inclinada, a altura média do pé-direito poderá ser de 2,40 m, não podendo, em nenhum dos seus pontos, exceder a altura de 2,80 m; em casos devidamente justificados, e até uma área máxima de 40 m² destinada a estacionamento, poderão admitir-se alturas superiores.

2 — A construção de edificações referidas no n.º 1 deve cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos planos de ordenamento do território, servidões e restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, e as do património cultural.

3 — As obras referidas no n.º 1, estão sujeitas a apresentação de um pedido de licenciamento, comunicação prévia ou comunicação de obras de escassa relevância urbanística consoante a sua natureza.

Artigo 45.º

Materiais do espaço público

1 — Os materiais a utilizar na pavimentação das faixas de rodagem não condicionadas, integradas no domínio público, deverão ser resistentes e de fácil manutenção e idênticos aos utilizados nas vias envolventes.

2 — As marcações referentes a sinalização horizontal de tráfego automóvel e marcação de lugares de estacionamento, sempre que impostas na licença ou comunicação prévia, serão executadas pelo requerente de acordo com a legislação em vigor.

3 — A marcação da separação entre a faixa de rodagem e o estacionamento deverá ser em material distinto consoante o tipo de via existente, sua localização e enquadramento.

4 — A marcação da separação entre o passeio e estacionamento ou faixa de rodagem deverá ser em material distinto consoante o tipo de via existente, sua localização e enquadramento.

5 — Poderão ainda admitir-se soluções de pavimento contínuo em asfalto ou betão quando o uso não seja exclusivo do peão.

6 — Nas caldeiras de árvores, a orla será executada em guia de pedra/betão ou barra metálica, e nas fechadas só serão admitidos dispositivos em ferro fundido ou aço inox.

7 — Por razões de integração na envolvente, podem admitir-se outras soluções diferentes das previstas no presente artigo.

SECÇÃO III

Elementos acessórios das construções

Artigo 46.º

Chaminés e exaustão de fumos

1 — Em edifícios e frações destinadas a atividades económicas, a instalação de estabelecimento de restauração está condicionado à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos, a que se refere o capítulo VI do RGEU (legislação vigente).

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

Artigo 47.º

Equipamentos de climatização e sua inserção nas edificações

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

Artigo 48.º

Fecho de varandas em edifícios existentes e elementos decorativos como divisórias ou outros

1 — Nos edifícios existentes, constituídos em regime de propriedade horizontal, podem ser admitidas varandas envidraçadas, vulgo marquises, nas fachadas confinantes com a via ou praças públicas, desde que:

- a) Os materiais e cores utilizados sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício;
- b) Haja concordância dos proprietários das frações, nos termos definidos no regime jurídico da propriedade horizontal.

2 — A área correspondente à varanda envidraçada não será contabilizada para efeitos de índice de construção.

3 — O pedido de licenciamento ou comunicação prévia deverá ser instruído com o desenho do alçado, sobre o qual se assinalará a solução arquitetónica e pormenorização da estrutura que se pretende implementar bem como as marquises existentes.

4 — O fecho ou o envidraçado de varandas em edifícios existentes obedece ao disposto no RGEU, dependendo de licenciamento ou admissão municipal, e apenas podem ser admitidos, se preencheram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Se garantir de forma comprovada a sua integração urbana e arquitetónica e que não afeta a linha arquitetónica do prédio e o arranjo estético do mesmo;
- b) Se garantir de forma comprovada a sua adequação a um bom desempenho térmico do edifício, garantindo que a obra não conduz à necessidade subsequente de utilização de equipamentos de climatização;
- c) Seja apresentada solução global para as fachadas onde se pretende realizar a instalação, tanto em termos de desenho arquitetónico, como dos materiais aplicados, utilizando uma única tipologia construtiva.

Artigo 49.º

Estendais

1 — Todos os edifícios de habitação coletiva devem acautelar através de solução conjunta a todos os pisos, um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitetura e volumetria envolvente que oculte a roupa estendida de modo que esta não seja visível a partir da via pública.

2 — Os estendais devem ter luminosidade, funcionalidade e ventilação direta, e salvaguardar o encaminhamento das águas.

SECÇÃO IV

Da vedação e recetáculos postais dos prédios

Artigo 50.º

Muros e Vedações

1 — Os muros de vedação constituem elementos construtivos caracterizadores do espaço público, pelo que as suas qualidades estéticas e plásticas serão 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 autorização de operações urbanísticas, nas vedações e nos muros de vedação existentes ou a construir confinantes com as vias públicas observar-se-ão as seguintes regras:

a) O afastamento ao eixo da via pública será no mínimo de 5,00 metros, 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 ou no PMOT;

b) As vedações opacas não poderão exceder a altura de 1.20 metros relativamente à cota do passeio ou da via, se aquele não existir, bem como ao perfil natural do terreno;

c) Por motivos de topografia natural poderão ser aceites muros de suporte com alturas superiores às mencionadas na alínea b) desde que os mesmos não se elevem mais de 0.50 metros relativamente à cota natural mais elevada do terreno, sendo, no entanto, privilegiadas soluções em socalcos ou com o perfil do terreno rampeado, por forma a se evitarem impactos visuais negativos;

d) Não é admitida a utilização de arame farpado em vedações que confinem com espaço público.

3 — Será ainda garantida a perfeita interligação visual e estética entre o muro alvo de transformação ou de construção e os muros confinantes com o mesmo em terrenos vizinhos.

4 — 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 e muros de vedação não confinantes com a via pública, será de 1,50 metros, sempre referenciada às cotas naturais do terreno.

5 — Acima das alturas previstas nos números anteriores, poderá eventualmente admitir-se outro tipo de proteção desde que, seja constituída por elementos vazados e esteja devidamente justificado o seu enquadramento urbanístico.

6 — Nos casos previstos no número anterior, será permitida, no máximo uma altura suplementar de 50 %, em relação à superfície opaca, no que se refere à altura total da vedação, sendo a percentagem de vazamento no mínimo de 75 % da superfície opaca.

7 — A localização de aparelhos de medição, designadamente contadores de energia elétrica, abastecimento de águas, de gás e outros, bem como caixa de correio e número de polícia, será coordenada em projeto e, tanto quanto possível, constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro.

8 — 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 51.º

Recetáculos postais

Os recetáculos postais domiciliários serão colocados de modo que a distribuição postal se faça pelo exterior das edificações, devendo ser estudada a correta inserção nos alçados, bem como obedecer à legislação que lhe é aplicável.

SECÇÃO V

Edificações existentes

Artigo 52.º

Do edificado

1 — As edificações bem como as suas utilizações licenciadas ao abrigo da legislação e regulamentação anteriores não podem ser afetadas pelas presentes normas regulamentares e respetivas leis habilitantes, sem prejuízo de terem de salvaguardar, em qualquer momento, as exigências de segurança e salubridade de forma a melhorar as condições de utilização.

2 — Nos casos de moradias unifamiliares, anexos e muros a edificar, os respetivos afastamentos, alturas, e meações poderão, mediante decisão da Câmara Municipal, ser semelhantes aos do edificado do mesmo tipo se, técnica e urbanisticamente, for devidamente justificado e daí não resultar qualquer prejuízo para o interesse público.

3 — Por deliberação expressa da Câmara Municipal, relativamente a edificações existentes, total ou parcialmente não licenciadas ou autorizadas, poderão ser admitidas, nas operações urbanísticas a promover pelos interessados com vista à sua regularização, soluções diferentes das previstas no presente regulamento, desde que a sua adequação se revele de execução impossível ou se mostre desproporcionada face a interesses legalmente protegidos e ou possa acarretar grave lesão ou prejuízo do interesse público.

SECÇÃO VI

Sistemas de deposição de resíduos

Artigo 53.º

Definição e princípios gerais

1 — O sistema de deposição de resíduos sólidos é o conjunto de infraestruturas destinadas ao armazenamento de resíduos no local de produção.

2 — O sistema de deposição e armazenamento dos resíduos sólidos urbanos nas edificações encontra-se definido nas NTRS, de acordo com o regime aplicável.

3 — Sem prejuízo de outras normas específicas, as áreas ou espaços destinados ao depósito dos resíduos sólidos urbanos devem garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos, devendo ainda garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar o bem-estar das pessoas que usufruam do espaço envolvente, bem como a salubridade e a estética das edificações e do local.

4 — Os resíduos de construção e demolição provenientes das operações urbanísticas deverão respeitar o regime de operações de gestão de resíduos resultantes de obras ou demolições, designadamente o disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março.

Artigo 54.º

Nos edifícios

1 — As novas edificações com mais de seis frações (constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime de propriedade horizontal), deverão incluir obrigatoriamente um sistema de deposição de resíduos sólidos, de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

2 — A reconstrução, ampliação e remodelação de edifícios com mais de seis frações (constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime de propriedade horizontal), devem, sempre que possível, incluir um sistema de deposição de resíduos sólidos.

3 — Os procedimentos relativos às operações urbanísticas referidas nos números anteriores devem ser instruídos com o projeto do sistema de deposição, elaborado de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

4 — O equipamento de deposição previsto deve ser normalizado e do tipo homologado pela Câmara Municipal.

5 — A aceitação de projetos de sistemas de deposição de resíduos sólidos diferentes dos referidos no n.º 1 ou com características diferentes das previstas nas NTRS bem como a isenção de aplicação do disposto nos n.ºs 1 e 2, ficarão sempre dependentes de parecer favorável da Unidade Orgânica responsável pela área do Ambiente da Câmara Municipal.

6 — O equipamento de deposição dos resíduos deve estar instalado nos locais previstos e aprovados no âmbito do licenciamento ou comunicação prévia aquando do pedido de emissão do alvará de autorização de utilização do edifício ou suas frações, sendo tal instalação condição necessária para a sua emissão.

7 — Não se aplica o disposto no presente artigo às moradias unifamiliares em banda.

Artigo 55.º

Operações de loteamento/obras de urbanização

Todos os projetos de loteamento e ou obras de urbanização com mais de 50 fogos deverão prever a colocação de equipamentos para a deposição seletiva dos RSU (ecopontos) e de papeleiras calculados de forma a satisfazer as necessidades do loteamento e em quantidade e tipologia aprovadas pela Câmara Municipal, ou nas situações em que seja considerada necessária pelos serviços técnicos tendo em conta a densidade populacional da localidade.

SECÇÃO VII

Urbanização e ou loteamento

Artigo 56.º

Obras de urbanização e ou loteamento

1 — Os promotores das obras de urbanização que impliquem intervenção, mesmo que mínima, na rede viária onde se inserem devem cuidar de a manter ou melhorar.

2 — Quaisquer novas obras de urbanização deverão:

a) Corresponder a uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, pelo que deverão ser cuidados todos os aspetos que respeitem à interação entre novos espaços públicos criados e entre estes e os conjuntos urbanos existentes;

b) Promover a qualificação dos novos espaços públicos criados no sentido de os tornar suportes efetivos ao convívio urbano em condições de conforto e segurança;

c) Cuidar da diversificação funcional urbana propondo a colmatação de eventuais défices na oferta do espaço público existente;

3 — Os novos espaços públicos a criar, sendo orientados para o lazer, deverão ser equipados com mobiliário urbano que permitam orientar a sua utilização.

CAPÍTULO IV

Áreas de cedência

Artigo 57.º

Áreas verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 — Tanto nas operações de loteamento quer nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento e nos considerados de impacte urbanístico relevante quer ainda nas demais obras de edificação sempre que, pela sua natureza, impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2 — O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem, gratuitamente, ao Município as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, regulamento, licença ou a admissão de comunicação prévia devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará ou, nas situações previstas no artigo 34.º do RJUE, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da Câmara Municipal.

3 — O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas consideradas de impacte urbanístico relevante referidas no artigo 58.º

4 — As áreas para parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas urbanísticas são calculados através dos parâmetros estabelecidos nos artigos 63.º e 64.º do regulamento do Plano Diretor Municipal.

5 — Nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamentos as áreas de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas urbanísticas, calculados nos artigos 63.º e 64.º do Plano Diretor Municipal, serão reduzidas em 50 %.

6 — Nas operações urbanísticas consideradas como geradoras de impacte semelhante a loteamento e referidas no artigo 59.º, no caso de ser proposta, pelo requerente ou comunicante, a cedência de áreas para os fins previstos no presente artigo, serão as mesmas contabilizadas para efeitos de aferir do cumprimento daqueles parâmetros.

7 — Para aferir, no caso de ampliações de edificações já existentes, os parâmetros dos artigos 58.º e 59.º deverá contabilizar-se toda a área de construção e o número de frações total do prédio sendo os cálculos referentes apenas à área a ampliar.

Artigo 58.º

Impacte urbanístico relevante

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se de impacte relevante as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, tais como:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 10 frações ou unidades autónomas;
- b) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e ou serviços superiores a 500 m²;
- c) Armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 500 m² e, nas zonas industriais, com áreas brutas de construção superiores a 10.000 m²;
- d) Postos de abastecimento de combustíveis;
- e) Grandes e médias superfícies comerciais.

Artigo 59.º

Edifício gerador de impacte semelhante a loteamento

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se geradoras de impacte semelhante a uma operação de loteamento, as operações urbanísticas que ultrapassem qualquer um dos seguintes limites:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 3 frações ou unidades autónomas em número inferior a 10;
- b) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e ou serviços superiores a 100 m² e iguais ou inferiores a 500 m²;
- c) Armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 100 m² e iguais ou inferiores a 500 m² e, nas zonas industriais, com áreas brutas de construção superiores a 1.000 m² e iguais ou inferiores a 10.000 m²;
- d) Empreendimentos turísticos;
- e) Equipamentos de apoio social, desportivo, recreativo, escolar, cultural e saúde.

Artigo 60.º

Condicionantes

1 — Os espaços verdes e de utilização coletiva e as áreas para equipamentos a ceder à Câmara Municipal devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar.

2 — Quando as áreas a urbanizar e ou edificar sejam atravessadas ou confinem com linhas de águas ou servidões que possam constituir uma mais-valia à fruição dos espaços verdes e de utilização coletiva ou sejam contíguas a espaços públicos, aquelas deverão ser associadas aos espaços verdes de cedência.

3 — Excecionalmente, podem ser contabilizadas para efeitos do disposto no artigo 61.º, as áreas correspondentes às faixas de passeio público que excedam as dimensões de 2,25 m desde que neste existam arborização e mobiliário urbano.

4 — Os espaços verdes e as áreas para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Em áreas de fácil acesso público e preferencialmente ao longo das vias;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Junto à estrutura verde, sempre que possível.

5 — As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos poderão ser afetadas a um único destes dois fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.

6 — As parcelas de terreno a ceder ao Município devem ser assinaladas em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia, com indicação do uso proposto.

7 — A Câmara Municipal poderá não aceitar as áreas de cedência propostas, nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente quando, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, não permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou do público em geral.

Artigo 61.º

Dimensionamento de estacionamento e acessos

1 — Os lugares destinados a estacionamento e espaços de circulação devem ser dimensionados conforme Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março conjugada com o disposto no artigo 64.º do RPDM e de forma a permitir o aparcamento e manobras de qualquer veículo ligeiro.

2 — No âmbito das operações de loteamento, para o cálculo do número de lugares de estacionamento em caves, deve prever-se uma área de 35 m² por lugar.

3 — Nos edifícios, os lugares de estacionamento devem possuir uma dimensão mínima de 2,5 m por 5 m, admitindo-se, em casos excepcionais devidamente justificados, para estacionamentos perpendiculares, uma redução parcial daquelas dimensões até 10 %.

4 — As zonas de manobra para acessos a estacionamento perpendicular devem possuir uma largura mínima de 5 m, admitindo-se, em casos excepcionais e devidamente justificados, uma redução até 10 %.

5 — As entradas para estacionamento no interior do edifício não devem possuir largura inferior a 3 m e, nas mudanças de direção, devem garantir um raio mínimo interno de 5 m e externo de 8 m, com uma tolerância de 10 %.

Artigo 62.º

Rede viária

1 — Os arruamentos a criar no âmbito das operações urbanísticas deverão harmonizar-se, quer ao nível funcional quer ao nível do desenho urbano, com os arruamentos existentes.

2 — Nos novos arruamentos a executar não é admitida a adoção de dispositivos complementares, do tipo lomba, para controlo de velocidade, sendo apenas considerada a possibilidade da sua utilização em arruamentos existentes, como recurso, devidamente fundamentado.

3 — A proposta e a execução da rede viária deverão dar cumprimento às normas técnicas em vigor em matéria de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada.

4 — Mediante a especificidade das obras de urbanização/loteamentos, a Câmara Municipal pode exigir proposta geral e respetiva execução de toda a sinalização horizontal e vertical, na área de influência da operação urbanística.

5 — Poderá ser aceite, em casos devidamente fundamentados, o alargamento dos arruamentos públicos existentes em apenas metade da dimensão prevista na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março ou que a substituir, para efeitos de operações de loteamento ou obras de urbanização.

Artigo 63.º

Regras de gestão das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo no artigo 46.º do RJUE, as áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva serão conservadas e mantidas pelos serviços municipais, cabendo sempre a sua realização inicial ao promotor da operação urbanística.

2 — A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições impostas pelos serviços técnicos municipais e conforme projeto específico de arranjos exteriores a apresentar na fase de apresentação dos restantes projetos de especialidades.

Artigo 64.º

Compensação

1 — Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação, calculada nos termos do disposto nos artigos 65.º, 66.º e 67.º do presente regulamento.

2 — Nas operações urbanísticas geradoras de impacte semelhante a loteamento e nas consideradas de impacte urbanístico relevante em que haja lugar a compensação e se verifique um número deficitário de lugares de estacionamento público e um número excedentário de lugares de estacionamento privados face aos números mínimos exigíveis, poderá o número excedentário ser contabilizado para efeitos do número de lugares públicos de estacionamento em falta, desde que

os mesmos fiquem, e se mantenham, afetos a utilização coletiva pública, livre de qualquer restrição, enquanto se mantiverem o uso e a atividade propostos no procedimento.

3 — Nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento em que haja lugar ao pagamento de compensação, o valor relativo a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos será calculado em função do estabelecido no artigo 65.º

4 — Na alteração de uso de uma fração ou espaço destinado a comércio para serviços, não haverá lugar a compensação.

5 — A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de prédios rústicos ou urbanos, designadamente, frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações emergentes da operação urbanística ou situados noutra local do território municipal, podendo a Câmara Municipal recusar a compensação em espécie, sempre que tal se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.

6 — Nas operações urbanísticas que se traduzam na alteração de parâmetros urbanísticos, nomeadamente que envolvam ampliações e alterações, em que seja devida compensação, o valor devido resulta da diferença entre o valor calculado com a alteração pretendida e o valor que seria atualmente devido sem aquela alteração, sendo ambas as taxas calculadas de acordo com a mesma fórmula.

Artigo 65.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

O valor, em numerário, da compensação prevista no presente regulamento, será determinado com a seguinte fórmula:

$$V_n = I_{imp} \times A \times C \times K_1$$

em que:

V_n — é o valor em numerário, em euros;

I_{imp} — é o índice de implantação da operação de loteamento, até ao máximo de 0,25;

A — é a área do terreno a ceder, em conformidade com artigo 57.º (cedências);

C — é o custo da construção por metro quadrado, fixado por Portaria do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e Energia ou outro que tenha esta matéria sob tutela;

K_1 — é um coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante o nível da área urbana:

- a) $K_1 = 0,100$ para espaço urbano de nível I;
- b) $K_1 = 0,085$ para espaço urbano de nível II;
- c) $K_1 = 0,070$ para espaço urbano de nível III;
- d) $K_1 = 0,060$ para espaço urbano de nível IV;
- e) $K_1 = 0,150$ para áreas industriais existentes e propostas;
- f) $K_1 = 0,050$ para outras áreas.

Artigo 66.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento e nos considerados de impacte urbanístico relevante e aos pedidos de licença ou de comunicação prévia de obras de construção ou ampliação

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento e nos considerados de impacte urbanístico relevante e aos pedidos de licença ou de autorização de obras de construção ou ampliação, com as necessárias adaptações.



Artigo 67.º

Compensação em espécie

1 — Sempre que a Câmara Municipal opte pela compensação em espécie, haverá lugar à determinação do valor das parcelas de terreno ou imóveis de acordo com as regras estabelecidas nos números seguintes.

2 — Após determinação do valor, em numerário, da compensação, a apurar nos termos da fórmula constante no artigo 65.º deste regulamento, efetuar-se-á a avaliação dos imóveis.

3 — A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois representantes da autarquia e um do proprietário do prédio a lotear.

4 — Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, será requerida uma avaliação com recurso à intervenção de um perito avaliador, constante da lista oficial, cuja decisão será definitiva.

5 — As despesas com deslocações de honorários a peritos, no âmbito dos números anteriores, serão da responsabilidade do loteador, sendo calculados de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria.

6 — Sempre que se verifiquem divergências entre o valor da compensação a entregar em espécie, haverá lugar à satisfação das respetivas diferenças:

a) Se o diferencial for favorável à autarquia, será o mesmo pago em numerário pelo loteador, no prazo que lhe vier a ser concedido para o efeito;

b) Verificando-se a situação inversa, será aquele diferencial liquidado pela Câmara no momento em que ocorrer a liquidação das taxas a suportar pelos loteadores no âmbito da operação de loteamento.

Artigo 68.º

Contratos de urbanização

Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à celebração de contratos de urbanização ou protocolos, os quais devem fixar, para o futuro, as condições de execução, manutenção e gestão das obras de urbanização, bem como do equipamento a instalar no espaço público.

Artigo 69.º

Da delimitação dos lotes

A identificação e demarcação dos lotes resultantes de uma operação de loteamento serão feitas através de colocação de marcos aquando da receção provisória das obras de urbanização ou no início da primeira construção.

CAPÍTULO V

Ocupação, segurança e limpeza do espaço público e privado em espaço urbano não construído

Artigo 70.º

Ocupação do espaço público

1 — Sem prejuízo do disposto noutras disposições regulamentares, a utilização ou ocupação do espaço público está sujeita a licenciamento municipal, ainda que a mesma tenha carácter temporário, designadamente nos seguintes casos:

a) Ocupação do espaço relacionada com a realização de obras;

b) A utilização do subsolo em redes viárias municipais ou de outro domínio público municipal ou, ainda, do espaço aéreo, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações

de redes de telecomunicações, de eletricidade, de gás, ou outras, com exceção das redes de água, saneamento e águas pluviais.

2 — A ocupação do espaço do domínio público deve garantir adequadas condições de integração no espaço urbano, não podendo criar dificuldades à circulação de tráfego e de peões nem comprometer a sua segurança nem afetar a visibilidade dos locais, designadamente, junto de travessia de peões e zonas de visibilidade de cruzamentos e entroncamentos.

3 — Encontram-se abrangidas no presente artigo todas as utilizações com caráter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e exposição de produtos ou bens, abrangendo o solo, o subsolo e o espaço aéreo.

4 — Encontram-se ainda abrangidos pelo presente artigo, designadamente, os armários de infraestruturas elétricas, de telecomunicações, de gás, de televisão por cabo, suportes de publicidade, de informação ou animação urbana ou ainda quaisquer disposições ou equipamentos de fornecimentos de bens ou serviços.

Artigo 71.º

Ocupação de espaço público por motivo de obras

1 — A ocupação da via ou espaços públicos com resguardos, apetrechos, equipamentos, acessórios ou outros materiais, no decurso da execução de qualquer operação urbanística, carece sempre de prévio licenciamento de ocupação.

2 — Para efeitos do número anterior, deverão ser indicados, no respetivo pedido, a área e o período de ocupação e junção de planta de implantação com a implantação do espaço a ocupar e respetiva inserção no espaço.

3 — Na execução de quaisquer operações urbanísticas, serão obrigatoriamente tomadas as precauções e observadas as disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público, evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público e garantir o trânsito normal de peões e veículos em condições de segurança.

4 — É obrigatória, nomeadamente, a construção de tapumes que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos, entulhos e aos materiais.

5 — Para efeitos de colocação de tapumes, deverá no respetivo pedido ser indicado qual o material de vedação a utilizar de entre os materiais de vedação em chapa lacada, madeira pintada ou malha-sol com ráfia opaca.

6 — A instalação de andaimes à face da via pública obriga ao seu revestimento vertical, a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com telas ou redes de malha fina, de forma a garantir a segurança em obra e fora dela.

7 — No caso de telas, estas podem conter suporte de mensagem publicitária, quando programada de forma integrada e devidamente licenciada, de acordo com o Regulamento Municipal em vigor nesta matéria.

8 — Quando seja necessária a ocupação total do passeio ou, ainda, de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de pé direito, imediatamente confinantes com o tapume e vedados pelo exterior com prumos e corrimão, em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

9 — Sempre que se verificar a necessidade de garantir o acesso de transeuntes a edificações, deverão prever-se soluções que garantam a sua segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

10 — No termo da ocupação caberá ao requerente a reposição integral ao estado anterior do espaço público utilizado, devendo, no decurso da operação urbanística, o espaço público envolvente da obra ser sempre mantido cuidado e limpo.



Artigo 71.º-A

Limpeza de espaços livres não florestais privados

1 — Todos os espaços livres não florestais, privados não abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação, devem ser mantidos limpos, designadamente livres de matos, arbustos ou quaisquer plantas invasoras, de resíduos, de materiais combustíveis que possam favorecer a proliferação de pragas urbanas ou comprometer o enquadramento paisagístico.

2 — Os proprietários ou detentores a qualquer título de espaços livres não florestais privados, são responsáveis pela sua manutenção e limpeza, bem como pelo respetivo tratamento e encaminhamento dos resíduos sobrantes da respetiva limpeza.

3 — Sempre que os serviços municipais verifiquem o incumprimento do disposto no número anterior, os proprietários ou detentores são notificados para proceder à regularização da situação verificada, no prazo que lhes vier a ser expressamente indicado para o efeito.

4 — Decorrido o prazo referido no número anterior sem que se mostrem realizados os trabalhos de limpeza e manutenção, o Município poderá substituir-se aos proprietários ou detentores faltosos, e o seu Presidente determinar a posse administrativa do respetivo imóvel ou prédio, de forma a permitir a execução coerciva dos trabalhos, por administração direta ou recorrendo a um prestador de serviços contratado para o efeito, nos termos da legislação em vigor sobre contratação pública.

5 — O ato administrativo que tiver determinado a posse administrativa é notificado a todos os proprietários ou detentores do imóvel ou prédio, por carta registada com aviso de receção ou notificação pessoal.

6 — Todas as quantias que o Município tenha que suportar relativas às despesas realizadas com a execução coerciva dos trabalhos são da responsabilidade dos proprietários ou detentores dos imóveis.

7 — Quando as quantias mencionadas no número anterior não forem pagas voluntariamente pelos responsáveis, no prazo de 20 dias úteis a contar da notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou notificação pessoal para o efeito, as mesmas serão cobradas coercivamente em processo de execução fiscal, servindo a certidão emitida pelos serviços competentes, comprovativa das despesas suportadas, de título executivo.

Artigo 71.º-B

Resíduos de construção e demolição (RCD)

1 — A reutilização de materiais e ou encaminhamento de RCD para reciclagem ou outras formas de valorização, obrigam à criação de condições em obra no sentido de uma adequada triagem dos materiais e resíduos, sendo obrigatória a aplicação em obra de uma metodologia de triagem, ou em alternativa, o encaminhamento para operador de gestão licenciado para realizar essa operação.

2 — O dono da obra deve apresentar na Câmara Municipal, após a conclusão da obra relatório sobre o encaminhamento dos resíduos com indicação do operador de gestão licenciado para onde foram encaminhados os RCD.

CAPÍTULO VI

Infraestruturas de telecomunicações, de energia e outras

Artigo 72.º

Infraestruturas

1 — As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à execução de operações urbanísticas, incluindo as pro-

movidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a sua impossibilidade técnica de execução.

2 — As redes de infraestruturas devem ser enterradas e os respetivos terminais ou dispositivos aparentes devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.

3 — O projeto de abastecimento de água deve sempre contemplar as redes de rega e combate a incêndios.

4 — Em casos excepcionais, a Câmara Municipal reserva-se o direito de determinar a instalação das infraestruturas urbanísticas em galeria técnica subterrânea comum.

CAPÍTULO VII

Sistema da indústria responsável

Artigo 73.º

Critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

1 — Pode ser autorizada a instalação de estabelecimento industrial quando se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, a que se refere a parte 2-A e B do anexo I ao SIR, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio, serviços ou armazenagem e desde que:

a) Se enquadrem nas atividades económicas com classificação (CAE) enquadrada na parte 2-A e B do anexo I ao SIR;

b) Em edifício constituído em regime de propriedade horizontal, exista autorização de todos os condóminos.

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

a) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas, podendo ser admitida a produção de eventuais resíduos especiais, desde que, não coloque em causa o bem-estar e saúde pública das populações, devendo o promotor contratualizar o tratamento desses resíduos com entidades certificadas para o efeito;

b) Os resíduos resultantes da atividade produzida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;

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

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

e) O ruído resultante da laboração não deverá causar incómodos a terceiros, havendo que garantir o cumprimento do disposto no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro na sua atual redação;

f) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, constante no Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios em vigor;

g) Não perturbar as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga.

3 — Pode ainda ser autorizada a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do anexo I ao SIR, em prédio urbano destinado à habitação, desde que:

a) Sejam estabelecimentos com potência elétrica contratada não superior a 15 KVA e potência térmica não superior a 4×10^5 KJ/h;

b) A atividade económica seja desenvolvida a título individual ou em microempresa até 5 trabalhadores;



- c) A atividade económica desenvolvida enquadrar-se na classificação (CAE) identificada na parte 2-A do anexo I ao SIR;
- d) O valor anual de produção da atividade exercida no estabelecimento seja inferior ao limite máximo estabelecido na parte 2-A do anexo I ao SIR;
- e) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece da autorização de todos os condóminos;
- f) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas;
- g) Os resíduos resultantes da atividade produzida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;
- h) Deve ser assegurada uma adequada exaustão dos efluentes gasosos resultantes da atividade desenvolvida, de modo a evitar a proliferação de cheiros e ou vapores;
- i) Deve ser assegurada uma adequada exaustão de partículas e ou poeiras resultantes da atividade desenvolvida;
- j) O ruído resultante da laboração não deverá causar incómodos a terceiros, havendo que garantir 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;
- k) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, constante no Regime Jurídico de Segurança contra Incêndios em Edifícios em vigor;
- l) Não perturbar as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga.

4 — Para efeitos de averbamento de compatibilidade do equilíbrio urbano e ambiental da atividade com a autorização de utilização deverá o mesmo ser requerido com a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Certidão da descrição do prédio na conservatória do registo predial;
- c) Plantas de localização à escala 1:25 000 e de implantação à escala 1:2 000 com o prédio devidamente delimitado e o edifício assinalado;
- d) Cópia da ata do condomínio com autorização dos condóminos, caso a instalação seja em fração autónoma;
- e) Memória descritiva com descrição detalhada da atividade, indicação dos CAE e demonstrativa do cumprimento das disposições referidas em 2 e 3 consoante os casos;
- f) Outros documentos que se tornem necessários, incluindo termos de responsabilidade de técnicos habilitados para o efeito.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 74.º

Alterações à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito, caso se trate de revogação.

Artigo 74.º-A

Conta para autoliquidação de taxas

O depósito dos montantes para pagamento, por autoliquidação, das taxas devidas pela realização de determinadas operações urbanísticas pode ser efetuado à ordem do Município de Arruda dos Vinhos, na sua conta bancária, e nos serviços de atendimento e tesouraria do Município.



Artigo 75.º

Direito subsidiário

Em tudo quanto não estiver especificamente previsto neste regulamento, aplicar-se-á a legislação em vigor.

Artigo 76.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento fica revogado o anterior regulamento municipal da realização de operações urbanísticas e respetivas taxas de urbanização e edificação.

Artigo 77.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação no *Diário da República* e nos termos do artigo 91.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a sua redação atualizada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro.

314203888