



## **MUNICÍPIO DE OLHÃO**

### **Regulamento n.º 628/2021**

*Sumário:* Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão.

#### **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão**

##### **Preâmbulo**

Considerando as sucessivas alterações legislativas desde a última atualização ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, a necessidade de responder às novas exigências em termos da edificação urbana e do espaços envolventes, tendo por base a experiência adquirida da aplicação do anterior regulamento municipal, e dando cumprimento à obrigação prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, vem o Município de Olhão proceder à elaboração de um novo Regulamento destinado a estabelecer as regras aplicáveis à urbanização e edificação na totalidade do território do Município de Olhão.

Neste procedimento foi ainda considerada a necessidade de esclarecer não só o procedimento de legalização previsto no artigo 102.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, mas também a data concreta em que o Regulamento Geral das Edificações Urbanas foi estendido a todo o Município.

Assim, no uso das competências previstas no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, e conferidas pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/ 2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à mesma Lei, atento o previsto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, o disposto no Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, que aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e nos termos do disposto nos artigos 97.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, foi elaborada a presente alteração ao Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Olhão.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições preliminares**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

O Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Olhão é elaborado ao abrigo e nos termos do n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, e conferidas pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/ 2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à mesma Lei, atento o previsto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/ 99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, o disposto no Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, que aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e nos termos do disposto nos artigos 97.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito e objetivo**

1 — O presente regulamento tem como objetivo estabelecer, em complemento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (doravante designado por RJUE), do Regulamento Geral



das Edificações Urbanas (RGEU) e da restante legislação aplicável, as regras a que devem obedecer as operações urbanísticas e outras ações com elas relacionadas, na área do município de Olhão, designadamente em matéria de definições, procedimentos e instrução, valorização e condicionamentos patrimoniais, ambientais e de segurança, normas técnicas relativas às edificações e obras de urbanização.

2 — O presente Regulamento aplica-se em toda a área do território do Município de Olhão, sem prejuízo do disposto em legislação específica aplicável, nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

### **Artigo 3.º**

#### **Definições**

1 — Para efeitos do disposto no presente regulamento são aplicáveis os conceitos técnicos estabelecidos na legislação em vigor e ainda as seguintes:

- a) «Alpendre» ou «telheiro» o coberto executado em material duradouro de construção, não encerrado entre paredes;
- b) «Área impermeável» valor expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo (edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas) e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que resultem no mesmo efeito;
- c) «Área total de demolição» a soma de todas as áreas pavimentadas a eliminar e de todas as construções a demolir, medida pela sua superfície de contacto com o solo e pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo da cota de soleira;
- d) «Áreas comuns do edifício» as áreas de pavimento de uso comum, com estatuto de parte comum em condomínio, ou aptas para esse estatuto, expressas em metros quadrados, tais como átrios, espaços de circulação horizontal e vertical de edifícios, delimitadas pelo perímetro que passa pela meação de paredes meeiras e pelo limite exterior de paredes exteriores;
- e) «Arruamento» espaço de circulação, podendo ser qualificada como rodoviária, ciclável, pedonal ou mista, conforme o tipo de utilização e inclui a faixa de rodagem, passeios, bermas, separadores e áreas ajardinadas das bermas e valetas, cuja largura é medida entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via;
- f) «Balanço» ou «corpo balançado» toda a saliência que se projeta para além do plano de fachada dado pelo alinhamento proposto para o local;
- g) «Cave» o piso localizado imediatamente abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado;
- h) «Edificação anexa» — edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal, por exemplo, garagem, arrecadação, arrumos e área técnica;
- i) «Elementos dissonantes» todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica descaracterizadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, seja uso de cor e/ou material, elementos decorativos ou outros, como a falta de qualidade dos elementos ou a ausência de integração na paisagem urbana ou natural;
- j) «Envolvente» também designado por área, espaço ou zona envolvente, é a porção de espaço, construído ou não, que rodeia ou envolve um monumento, edifício, conjunto de edifícios ou localidade;
- k) «Equipamento urbano» o conjunto de elementos instalados no espaço público com a função específica de assegurar a gestão das estruturas e sistemas urbanos (por exemplo: sinalização viária, candeeiros de iluminação pública, armários técnicos, equipamentos de deposição de Resíduos Sólidos Urbanos [RSU], etc.);
- l) «Estrutura da fachada ou forma da fachada» para os efeitos da alínea c) do artigo 2.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE: características do dimensionamento, da composição e dos materiais dos planos de fachada, vãos, beirais, platibandas e todos os elementos que possuam um caráter permanente e relevante para a imagem do edifício;
- m) «Frente do prédio» a dimensão do prédio confinante com a via pública;



- n) «Frente urbana» extensão definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com via pública e compreendida entre arruamentos sucessivos que nela concorrem;*
- o) «Kitchenette» o módulo compacto de confeção de alimentos não autonomizado em fogos;*
- p) «Lugar de estacionamento» a área destinada exclusivamente ao estacionamento de um veículo;*
- q) «Marquise» o espaço envidraçado em varanda da fachada do edifício, fechado, na totalidade ou em parte, por estrutura fixa ou amovível, com exclusão de elementos de cobertura;*
- r) «Mobiliário urbano» todos os artefactos integrados no espaço público que se destinem a satisfazer as necessidades de funcionamento e fruição da vida urbana;*
- s) «Número de pisos» número de pavimentos sobrepostos de uma edificação;*
- t) «Obra» todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;*
- u) «Pala» coberto constituído por uma superfície contínua, não visitável e projetado em relação ao plano da fachada;*
- v) «Parque de estacionamento» espaço exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos;*
- w) «Passeio» superfície da via pública, em geral sobrelevada, destinada à circulação de peões que ladeia a faixa de rodagem;*
- x) «Pé-direito» a altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento;*
- y) «Pérgula» estrutura de ensombramento, composta por elementos verticais de apoio à estrutura horizontal superior, podendo servir de suporte a espécies vegetais, pano-cru ou caniço;*
- z) «Piso recuado» volume habitável em que, pelo menos, uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos pisos inferiores;*
- aa) «Ruína» construção existente em elevado estado de degradação, mas com uma estrutura edificada e volumetricamente definida;*
- bb) «Sótão» espaço correspondente ao desvão do telhado, entre o teto do último andar e a cobertura, sem condições de habitabilidade;*
- cc) «Telas finais» Peças desenhadas e escritas finais do projeto, integrando as retificações e alterações não sujeitas a controlo prévio, introduzidas no decurso da obra e que traduzem o que foi efetivamente construído, que acompanham o pedido de autorização de utilização;*
- dd) «Toldo» coberto provisório não rígido;*
- ee) «Vala técnica» corredor ou espaço canal, no subsolo, que se destina à implantação e funcionamento de redes de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, de águas, esgotos e gás;*
- ff) «Varanda» o espaço exterior, balançado ou recuado, total ou parcialmente aberto, com acesso pelo interior do edifício;*
- gg) «Ventilação natural» a renovação do ar conseguida por diferença de pressão criada entre a envolvente e o interior do edifício.*

#### **Artigo 4.º**

##### **Siglas**

Para efeitos do presente Regulamento, utilizam-se as seguintes siglas:

- a) «PDM» Plano Diretor Municipal de Olhão;*
- b) «RGEU» Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, com a sua redação em vigor;*
- c) «RGRCD» Regime da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, com a sua redação em vigor;*
- d) «RJIGT» Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a sua redação em vigor;*
- e) «RJUE» Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a sua redação em vigor;*
- f) «SIG» Sistema de informação geográfica.*



## **CAPÍTULO II**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 5.º**

##### **Instrução do pedido**

1 — O pedido de informação prévia, licença e comunicação prévia relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9.º do RJUE e será instruído com os elementos referidos na correspondente Portaria.

2 — Devem ainda ser juntos ao pedido, sempre que solicitados pelo presidente da Câmara Municipal ou vereador com competência delegada, os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, 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 — Os requerimentos devem ser apresentados através do sistema informático previsto no artigo 8.º-A do RJUE, cabendo à Câmara Municipal definir as respetivas regras de apresentação e submissão bem como publicá-las no sítio institucional do Município.

4 — Os levantamentos topográficos devem ser interligados à rede geodésica nacional, utilizando o sistema *PT-TM06/ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) SRC:3763*.

5 — No interesse do requerente, para garantir o correto alinhamento das operações urbanísticas integradas nos perímetros urbanos, em áreas não abrangidas por operação de loteamento ou plano de pormenor, quando sujeitas a procedimento de comunicação prévia e não sejam antecedidas de informação prévia, pode o mesmo solicitar, previamente, o alinhamento da implantação da operação pretendida.

6 — Na estimativa orçamental a apresentar deve constar o valor do custo da construção por metro quadrado, de acordo com o fixado anualmente pela portaria publicada para determinação do preço de habitação por metro quadrado, a custos controlados, sem prejuízo da Câmara Municipal deliberar fixar valores diferenciados para outros tipos de construções.

#### **Artigo 6.º**

##### **Regras gerais de instrução do pedido**

De modo a promover a simplificação e desmaterialização dos processos de obras particulares, nos quais se inclui a implementação de um construtor de processos digitais, é obrigatória a entrega dos processos em formato digital.

#### **Artigo 6.º-A**

##### **Elementos de instrução**

1 — Todos os elementos instrutórios de qualquer processo obra, submetido por acesso direto aos Serviços On-line ou ainda que apresentados presencialmente, são obrigatoriamente entregues em suporte digital, através do construtor de processos aplicável, como referido anteriormente:

a) Os ficheiros em formato digital, devem ser inseridos, um a um, na aplicação Construtor de Processos aplicável, de acordo com o tipo, tamanho máximo (Kb) conforme a pretensão, e submetido no final;

b) A cada elemento deve corresponder a um ficheiro (PDF/A, DWFX ou DWG) autenticado através de assinatura digital qualificada.

2 — Nos casos de indisponibilidade do Construtor de Processos aplicável, no atendimento presencial, devem os mesmos ser apresentados em suporte digital do seguinte modo:

a) Os ficheiros devem ser entregues, uma única vez, em CD, PenDrive ou outro similar e estar gravados/zipados numa única diretoria para simplificar o processo de leitura;



b) A diretoria deve ser gravada com referência ao NIF do requerente e processo obra, se for o caso, por forma a facilitar o seu carregamento na referida aplicação.

Artigo 6.º-B

**Formato e caracterização específica de ficheiros**

Os projetos deverão ser apresentados em ficheiros informáticos nos seguintes formatos digitais:

1) Formato PDF ou PDF/A — Peças Escritas:

a) Um ficheiro individual para cada documento que integra as peças escritas;

2) Formato DWFx — Peças Desenhadas do(s) Projeto(s) de Arquitetura e Especialidades:

a) A primeira folha de qualquer ficheiro DWFx deverá ser uma folha de índice, identificando todas as páginas que compõem o ficheiro;

b) Este índice pode ser criado em qualquer programa de texto e «impresso» para DWFx;

c) Todas as folhas contidas num ficheiro DWFx deverão ser criadas com o formato/escala igual ao de impressão. Por exemplo, um desenho que seria impresso em A1 deverá passar a DWFx com o mesmo formato/escala;

d) A última folha dos ficheiros DWFx, deverá conter uma lista de standards, nomeadamente, a listagem de todos os nomes de *layers* com as respetivas descrições;

e) A unidade utilizada deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais. O autor deverá configurar a impressão para que a componente vetorial do ficheiro tenha uma definição (DPI) suficiente para garantir esta precisão;

f) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a contagem dos mesmos, assim como as cores deverão respeitar o estipulado no ponto 6 do Anexo II da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;

g) Quando um ficheiro DWFx se refere a uma especialidade, deverá conter todas as folhas relativas às peças desenhadas dessa especialidade;

h) As peças desenhadas devem incluir legendas, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada, o nome do autor do projeto e a data.

3) Formato Vetorial (DWG ou DXF) — Levantamento Topográfico e Planta de Implantação:

a) Peças desenhadas em formato DWG ou DXF, em planimetria e altimetria, deverão estar georreferenciadas no sistema cartográfico atrás indicado e em que se identifique a(s) parcela(s) da(s) pretensão(ões) num *layer* autónomo. Também poderá ser apresentado, ficheiro digital em formato *Shapefile* (shp);

b) A Planta de implantação deve ser sobreposta sobre levantamento topográfico, devidamente georreferenciada, e conter *layers* independentes nas seguintes situações:

Polígono fechado com a delimitação do cadastro da propriedade;

Polígonos fechados com a delimitação das áreas de construção;

Polígonos fechados com a delimitação das áreas impermeabilizadas;

c) Os *layers* ou níveis de desenho, do ficheiro digital (vetorial), terão de ser designados com um nome alfanumérico que caracterize os elementos;

d) O levantamento topográfico deve conter, a implantação dos seguintes elementos:

Definição dos arruamentos com arranques mínimos de 50 metros para cada um dos lados do terreno;

Representação das cotas altimétricas do terreno onde se implanta a construção e dos terrenos confinantes. Deve ser contemplada uma faixa envolvente ao perímetro correspondente ao limite



da propriedade, para se aferir as diferenças de níveis entre os terrenos confinantes e a modelação proposta;

Definição das empenas das construções confinantes voltadas para o terreno e respetivas cotas altimétricas (empenas e cumeeiras);

Pontos cotados e curvas de nível 3D com equidistância máxima de 0,2 ou 0,5 metros;

Cotas no topo dos muros confinantes, em *layer* próprio;

4) O desenho vetorial deverá ser estruturado, para que, as suas cores e níveis de informação permitam uma simples leitura e interpretação do desenho para a escala 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos;

5) Os levantamentos topográficos serão da responsabilidade de técnicos habilitados para o efeito, sendo obrigatória a identificação destes na planta de levantamento e respetiva assinatura digital qualificada;

6) Poderão, ainda, ser solicitadas sondagens arqueológicas ou geológicas sempre que se justifique.

#### **Artigo 6.º-C**

##### **Projeto de arquitetura ou projetos de especialidades**

1 — A informação contida nos ficheiros DWFx ou PDF deverá ser validada por assinatura digital qualificada, pelo autor do documento. Após a receção da informação em formato digital, a mesma será de imediato inserida no sistema informático e associada às peças desenhadas e escritas ao registo do processo e requerimento interno, com as respetivas medidas de segurança para ficheiros;

2 — Todas as folhas contidas no ficheiro DWFx deverão ser criadas com o formato/dimensão igual ao de impressão.

3 — Os desenhos deverão ser apresentados com a relação «uma unidade/um metro»;

4 — O mínimo exigível em termos de unidades medíveis num desenho em DWFx é o milímetro. Deverá o autor configurar a impressão de modo que a componente vetorial do ficheiro tenha DPI suficiente para garantir esta precisão;

5 — Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD terão de permitir a identificação e controle da visibilidade e dos *layers* no visualizador de ficheiros DWFx.

#### **Artigo 6.º-D**

##### **Consultas a entidades externas**

Outros projetos sujeitos a consulta prévia a entidades externas devem ser apresentados em ficheiro em formato PDF ou PDF/A com a digitalização de todo o projeto devidamente aprovado e carimbado pela entidade externa.

#### **Artigo 7.º**

##### **Direito à informação**

O pedido de informação efetuado ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 110.º do RJUE, deve ser instruído com os elementos instrutórios constantes no construtor de processos digitais disponibilizado nos serviços *online* do *site* do município.

#### **Artigo 8.º**

##### **Propriedade horizontal**

1 — A constituição dos edifícios em regime de propriedade horizontal devem cumprir o disposto nos artigos 1414.º e seguintes, aplicáveis, do código civil.



2 — Os elementos a apresentar nos pedidos da constituição/modificação do regime de propriedade horizontal, deverão contemplar: a composição, identificação e designação de todas as frações e áreas comuns de uso exclusivo, por letra maiúscula e sequencial, delimitadas através de cores e/ou tramas diferenciadas.

#### **Artigo 9.º**

##### **Licenciamento simplificado**

1 — As situações sujeitas a licenciamento simplificado, previstas no presente regulamento, são instruídas com os seguintes elementos:

Certidão da conservatória do registo predial, comprovativo da legitimidade do requerente:

- a) Memória descritiva sumária com indicação de materiais e cores a aplicar através da sua referência RAL;
- b) Alçado a intervir abrangendo a totalidade do prédio à escala 1/100, com indicação dos materiais a aplicar e cores com referência RAL;
- c) Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto nos termos do artigo 10.º do RJUE;
- d) Cópia da ata da assembleia de condóminos, onde conste a autorização para a alteração pretendida, aprovada nos termos do n.º 3 do artigo 1422.º do Código Civil, caso se trate de edifício em regime de Propriedade Horizontal.

2 — O licenciamento simplificado está sujeito a aprovação por parte dos serviços municipais, encontrando-se isento de emissão de alvará de obras, dado o tipo de intervenção.

#### **Artigo 10.º**

##### **Legalização**

1 — A legalização de operações urbanísticas que indevidamente hajam sido prosseguidas, no todo ou em parte, à margem de controlo administrativo prévio, ou tenham sido realizadas em desconformidade com o mesmo, em violação ao regime jurídico em matéria urbanística aplicável à data da respetiva edificação, obedece ao procedimento regulado no RJUE para a operação urbanística em causa.

2 — Salvo disposição legal em contrário, a apreciação dos pressupostos de eventual ato de legalização deve, por força do princípio *tempus regit actum*, fazer-se à luz das normas legais e regulamentares vigentes à data da prolação do ato administrativo, e não à data da edificação da obra a legalizar.

3 — Para efeitos do presente Regulamento entende-se por legalização, o procedimento específico, que visa regularizar as operações urbanísticas ilegais, por terem sido executadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, ou em desconformidade com os mesmos, conforme decorre do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE.

4 — A partir de 15 de fevereiro de 1963, momento em que o RGEU passou a aplicar-se também fora dos perímetros urbanos através do Regulamento Municipal de Edificações Urbanas do Município de Olhão, aprovado pelo Conselho Municipal em sessão realizada nessa data, em que qualquer operação urbanística passou a estar sujeita a controlo prévio.

5 — A apreciação urbanística incide sobre a conformidade das operações urbanísticas efetuadas com os planos municipais de ordenamento do território, programas especiais de ordenamento de território, servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, vigentes à data da legalização do edificado.

6 — Na impossibilidade da apresentação de projetos de especialidades deverá ser entregue o respetivo termo de responsabilidade, por técnico habilitado para o efeito, atestando o cumprimento das condições técnicas vigentes à data da realização da obra executada sem o devido controlo prévio.



**Artigo 11.º**

**Edifícios anteriores à entrada em vigor do RGEU ou da deliberação do Conselho Municipal de 15 de fevereiro de 1963 da extensão da aplicação deste fora dos perímetros urbanos**

1 — Sempre que o Município não disponha de elementos suficientes para verificar se um edifício ou a utilização nele promovida é anterior à aplicação do RGEU, deve o requerente fazer prova desse facto através da apresentação, designadamente, dos seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio, ou códigos de acesso às respetivas certidões permanentes de registo predial;
- b) Cópia da Caderneta predial rústica e/ou urbana atualizada, referente ao prédio;
- c) Eventuais escrituras celebradas;
- d) Planta de localização à escala 1:10000 ou 1:2000, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Fotografias do edifício;
- f) Outros documentos que complementem a análise do pedido.

**CAPÍTULO III**

**Controlo prévio**

**SECÇÃO I**

**Operações urbanísticas isentas de controlo prévio**

**Artigo 12.º**

**Obras de escassa relevância urbanística**

1 — Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, e para além das obras previstas nas alíneas a) a h) do mesmo número, são obras de escassa relevância urbanística, sem prejuízo do previsto no n.º 2 do mesmo artigo, as seguintes:

- a) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas quando localizadas no interior da parcela privada, desde que cumpram a legislação em matéria de acessibilidades;
- b) Instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação, aquecimento central, exaustão de fumos ou similares, desde que não visíveis do espaço público, que não implique modificações na estrutura de estabilidade e não alterem a estética do edificado;
- c) Edificação de estruturas para grelhares, desde que a altura relativamente ao solo não exceda 2,00 m e se localize no logradouro/alçado posterior;
- d) Obras complementares nos logradouros privativos das edificações, designadamente arruamentos internos para acesso a estacionamento, desde que sejam executados em material permeável e não prejudiquem as condições de mobilidade na via pública;
- e) Muretes para a instalação de contadores/instalações técnicas, desde que não sejam ultrapassadas as dimensões mínimas necessárias para o efeito;
- f) Pérgulas, com exceção das instaladas em prédios sitos nos Espaços urbanos históricos/Plano de Pormenor, segundo a carta síntese do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, que não afetem áreas do domínio público, desde que apresentem solução com 5 cm máximo de vista em estrutura metálica ou 10 cm se for em madeira, podendo serem pintadas apenas na cor branca mate, não podendo estas serem implantadas à face do alçado principal;
- g) As estufas de jardim desde que construídas em estrutura amovível revestida a material transparente de cor clara, localizadas no logradouro posterior da habitação e sem recurso a fundações permanentes;
- h) Substituição de caixilharias em vãos, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, com vista à beneficiação do edifício ou fração;



*i)* A demolição dos elementos referidos nas alíneas anteriores.

*j)* Atendendo à natureza, forma, localização, impacte e dimensão de outras obras, pode a Câmara Municipal considerá-las ainda como de escassa relevância urbanística.

2 — Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes, deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

3 — O disposto nos números anteriores não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, as relativas aos índices máximos de construção, afastamentos e cumprimento da legislação aplicável à classe de espaço onde se insere.

#### **Artigo 13.º**

##### **Certidão de destaque**

1 — O pedido de emissão de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes elementos:

Certidão atualizada da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido:

*a)* Plantas de localização, de ordenamento, zonamento ou implantação dos planos territoriais municipais vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, onde deve ser indicada a localização precisa do terreno alvo da pretensão, disponíveis *online* no site do município;

*b)* Levantamento topográfico;

*c)* Planta de implantação à escala adequada, com a delimitação da área total do prédio, a área da parcela a destacar e remanescente, indicando as confrontações dos mesmos;

*d)* Memória descritiva que inclua a descrição do prédio objeto do destaque pretendido, da parcela a destacar e da parcela remanescente;

*e)* Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.

## **SECÇÃO II**

### **Operações de loteamento e obras de urbanização**

#### **Artigo 14.º**

##### **Condições de edificabilidade e desenho urbano**

1 — As operações de loteamento devem respeitar as regras de boa prática urbanística e só são aptas para edificação quando, cumulativamente, nos respetivos projetos se verifiquem as seguintes condições:

*a)* Prever o dimensionamento das áreas de cedência e de construção a levar a efeito de acordo com o estipulado em plano municipal de ordenamento do território e demais legislação aplicável;

*b)* Assegurar a correta integração urbana, física e paisagística, nomeadamente com o edificado envolvente, com a topografia natural do terreno e paisagem existente, e ainda de forma a preservar os principais pontos de vista do mesmo;

*c)* Preservar os elementos e valores naturais, as linhas de água, leitos de cheia e as estruturas verdes;

*d)* Assegurar a integração e ligação harmoniosa com a envolvente urbana, ao nível das redes viárias e outras infraestruturas, assim como ao nível das tipologias habitacionais e suas cérceas, evitando a criação de impasses e situações de descontinuidade;

*e)* Integrar de forma cuidada os espaços intersticiais entre as novas intervenções e as construções confinantes;



- f) Beneficiar o enquadramento paisagístico dos edifícios;
- g) Os passeios, estacionamentos, sinalética e demais elementos de espaço público devem ser dimensionados de forma a cumprir a legislação em matéria de acessibilidades;
- h) As frentes dos lotes confinantes com o espaço público não deverão ser inferiores a 6 m;
- i) A área de cedência dos espaços verdes de utilização coletiva e equipamento não podem constituir «retalhos», devendo serem áreas bem dimensionadas e contíguas a outros espaços de igual natureza, assim como, serem complementados com mobiliário urbano cuidado ao nível de desenho e materiais;
- j) A localização e a implantação do mobiliário urbano e equipamento nas áreas referidas na alínea anterior, devem obedecer a critérios de funcionalidade, comodidade, segurança, conservação e facilidade de limpeza, devendo os mesmos permitir ainda a livre fruição do espaço onde se insere;
- k) Os espaços de jogo e recreio devem cumprir as condições de segurança estabelecidas na legislação específica aplicável;
- l) A área de cedência para equipamento coletivo, salvo quando não se justifique a sua localização e se proceda à compensação nos termos do artigo 44.º do RJUE, deve configurar forma geométrica regular, ser confinante com os espaços verdes de utilização coletiva sempre que possível e, quando se considerar adequado, ser contígua a outras áreas de equipamento coletivo existentes;
- m) Sempre que possível, deve ser assegurada a execução de vala técnica para colocação de infraestruturas;
- n) Nas operações de loteamento, que impliquem a realização de obras de urbanização, o promotor deverá contemplar a colocação de peanhas para suporte das placas de topónima referentes aos arruamentos previstos, cuja dimensão e características serão fornecidas pelos serviços municipais.

#### **Artigo 15.º**

##### **Informação prévia**

1 — O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos referidos na respetiva Portaria e com os seguintes elementos adicionais:

- a) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;
- b) O levantamento topográfico e a Planta de síntese, sobre ele desenhada, devem indicar os limites dos lotes mencionando as coordenadas retangulares de cada vértice e o local previsto para a colocação do equipamento de deposição de resíduos sólidos urbanos (RSU's);
- c) Perfis longitudinais e transversais que caracterizem a proposta, no mínimo de dois, com a representação dos terrenos e construções confrontantes, e a indicação do perfil natural e proposto do terreno, com inclinação dos traçados e perfis das redes de drenagem de águas residuais e pluviais, indicando o troço final de ligação à rede pública;
- d) Regulamento que defina as características construtivas e materiais a aplicar nas edificações, bem como o uso e ocupação das áreas livres dos lotes;
- e) Podendo ser anexo projeto-tipo/alçado conjunto a edificar nos arruamentos previstos, incluindo desenho dos muros com indicação das caixas técnicas.

#### **Artigo 16.º**

##### **Licenciamento e comunicação prévia de operações de loteamento/obras de urbanização**

1 — O pedido de licenciamento ou de comunicação prévia para a realização de operações de loteamento deve ser instruído com os elementos referidos na respetiva Portaria, podendo ainda ser solicitado quando se justifique, quaisquer dos seguintes elementos:

- a) Fotografias do local, no mínimo de quatro, de ângulos complementares;
- b) Cortes longitudinais e transversais à escala adequada, abrangendo o terreno com indicação do perfil existente e do proposto;



- c) Cortes longitudinais e transversais à escala adequada, com inclinação dos traçados e perfis das redes de drenagem de águas residuais e pluviais, indicando o troço final de ligação à rede pública;
- d) Regulamento que defina as características construtivas e materiais a aplicar nas edificações, bem como o uso e ocupação das áreas livres dos lotes;
- e) Podendo ser anexo projeto-tipo/alçado conjunto a edificar nos arruamentos previstos, incluindo desenho dos muros com indicação das caixas técnicas;
- f) Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RCD) de acordo com a legislação específica em vigor.

**Artigo 17.º**

**Discussão pública**

1 — Sempre que as operações de loteamento, ou sua alteração, estejam sujeitas a discussão pública nos termos do n.º 2 do artigo 22.º do RJUE, mostrando-se o respetivo pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, proceder-se-á a consulta pública do projeto respetivo por período a fixar pela Câmara Municipal, no mínimo de 10 dias, anunciada através de edital afixado nos locais do costume e publicitado em jornal nacional e local e ainda no site do Município.

2 — Qualquer interessado poderá consultar o projeto e apresentar reclamações, observações ou sugestões, por escrito, junto do Município no prazo referido no número anterior.

**Artigo 18.º**

**Condições e prazo de execução de obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia**

Nas situações previstas nos artigos 34.º e 53.º do RJUE, a execução das obras de urbanização sujeitas a procedimento de comunicação prévia devem cumprir as seguintes condições:

- a) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, o qual não poderá exceder seis meses quando o valor estimado da obra seja inferior ou igual a € 50.000,00 (cinquenta mil euros), um ano quando o valor seja igual ou inferior a € 100.000,00 (cem mil euros) ou no prazo de dois anos quando de valor superior, salvo casos excepcionais devidamente justificados;
- b) O requerente deve instruir o pedido com os elementos previstos em portaria e ainda com o mapa de medições e os orçamentos das obras a executar, referentes às diversas especialidades devidamente assinados pelo(s) técnico(s) responsável(s), de forma a obter o valor de caução a prestar para garantir a boa e regular execução das obras;
- c) O valor da caução a prestar é calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de IVA à taxa em vigor;
- d) Do contrato de urbanização, se for caso disso, deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente à execução das obras de urbanização e o respetivo prazo, sem prejuízo do disposto na alínea a);
- e) Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área nos termos previstos no regime jurídico da gestão e de resíduos resultantes de obras de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição para a receção provisória das obras de urbanização.

**Artigo 19.º**

**Operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento**

1 — Consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, as obras de construção nova ou as obras de ampliação em edificações



existentes de que resulte acréscimo de superfície de pavimento, relativamente à situação legal preexistente, quando se verifique uma das seguintes situações:

a) Uma área total de construção igual ou superior a 2000,00 m<sup>2</sup>, independentemente do uso, incluindo, no caso das obras de ampliação, a área preexistente e a área ampliada. Exclui-se da área total de construção as áreas de estacionamento/arrecadação/zona técnica em cave;

b) Mais de uma caixa de escadas de acesso comum a mais de 15 frações ou unidades independentes, com exceção das destinadas exclusivamente a estacionamento automóvel;

c) Cinco ou mais frações, ou unidades independentes, com acesso direto a partir do espaço exterior à edificação.

2 — Consideram-se operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, na sua redação atual, as obras de edificação que respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e relativamente às quais se verifiquem uma das situações previstas no n.º 1 deste artigo.

3 — O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística considerada como de impacte relevante ou impacte semelhante a loteamento ficam sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento (n.º 5 do artigo 44.º e n.ºs 5 e 6 do artigo 57.º do RJUE), de acordo com a área total de construção.

4 — Não são consideradas operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento os empreendimentos turísticos nas categorias de 4 e 5 estrelas.

#### **Artigo 20.º**

##### **Deposição de resíduos sólidos urbanos**

1 — Os projetos de operações de loteamento e ou de obras de urbanização devem prever espaços destinados à localização de contentores para deposição seletiva e indiferenciada de resíduos sólidos urbanos (RSU's) e papeleiras.

2 — O promotor ou dono de obra, até à receção provisória do loteamento, devem assegurar a aquisição e colocação dos equipamentos para deposição seletiva e indiferenciada de RSU's em conformidade com o projeto aprovado.

#### **Artigo 21.º**

##### **Ocupação de espaço público por motivo de obras isentas de controlo prévio — Resíduos sólidos**

O promotor ou dono de obra isenta de controlo prévio deverá, sempre que a operação assim o exija, solicitar junto da Câmara Municipal, autorização para a colocação de contentores para a reposição de resíduos sólidos, submetendo o respetivo pedido acompanhado dos elementos necessários à instrução do pedido.

#### **Artigo 22.º**

##### **Iluminação pública**

1 — Em todas as operações de loteamento e edifícios com impacte semelhante a loteamento é obrigatória a instalação de sistemas de iluminação pública adequada, precedida da apresentação dos devidos projetos.

2 — A iluminação pública deve efetuar-se com luminárias de elevada eficiência energética, com a melhor relação fluxo luminoso/potência consumida, nomeadamente, através de tecnologia LED ou outra, incluindo sistema de telegestão, devendo ser consultado o serviço respetivo da Câmara Municipal.

3 — O modelo das luminárias escolhidas, mencionadas no número anterior, deve ser preferencialmente, o contemplado na lista de luminárias homologadas pela concessionária responsável pela rede de iluminação pública. Quando o modelo a aplicar não integre a referida lista e as infraestrutu-



turas elétricas que contemplem as luminárias sejam objeto de incorporação no domínio público, o promotor da operação urbanística deve considerar uma reserva de candeeiros totalmente equipados e luminárias, correspondente a 25 % do total de candeeiros previstos na intervenção, a entregar à Câmara Municipal antes da receção provisória das infraestruturas elétricas.

4 — A rede de iluminação pública deve obedecer aos regulamentos e portarias vigentes, bem como ao disposto no protocolo estabelecido com o operador.

#### **Artigo 23.º**

##### **Espaços verdes e de utilização coletiva**

1 — O projeto de arquitetura paisagista para a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, a ceder para o domínio público municipal, deve contribuir para a preservação do património vegetal público, constituído pelas espécies ou conjuntos vegetais notáveis existentes, e conter medidas necessárias que impeçam intervenções prejudiciais.

2 — O projeto de arquitetura paisagista deve ser instruído com os elementos previstos na portaria acrescido dos seguintes elementos, quando aplicável:

- a) Plano geral explicativo de todo o tratamento do espaço verde;
- b) Planta de modelação;
- c) Planta de plantação de árvores e arbustos;
- d) Planta de plantação de sementeiras e de herbáceas;
- e) Planta da rede de rega, quando aplicável;
- f) Planta de pavimentos, revestimentos e remates;
- g) Planta de drenagem e escoamento de águas pluviais das áreas verdes;
- h) Planta de iluminação dos espaços verdes, caso necessário;
- i) Pormenores de construção;
- j) Cortes relativos ao tratamento de desníveis, caso necessário;
- k) Planta de mobiliário urbano e equipamento.

3 — Os projetos de arranjos exteriores devem incluir os sistemas de rega automática que se revelem adequados.

4 — Nos espaços verdes e de utilização coletiva devem ser considerados critérios de natureza funcional, estética e económica, designadamente, quanto à manutenção futura desses espaços devendo ser adequada a capacidade de carga inerente a cada tipo de pavimento e revestimento preconizado.

5 — Sempre que possível, deve ser prevista a arborização com caldeiras ou áreas ajardinadas nas zonas pavimentadas.

6 — A dimensão e configuração das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva devem ter em consideração o seguinte:

- a) Nas parcelas até 500 m<sup>2</sup> — a constituição destes espaços como áreas de enquadramento que contribuam para a estrutura verde do município;
- b) Nas parcelas de 500 a 1000 m<sup>2</sup> — a criação de jardins dotados de equipamento de recreio ativo e passivo, nomeadamente relvados, zonas pedonais e de estadia, complementadas com mobiliário urbano;
- c) Nas parcelas superiores a 1000 m<sup>2</sup> — a criação de circuitos de manutenção e cicláveis, parques infantis, relvados, zonas pedonais, arbóreas e arbustivas;
- d) Nas parcelas provenientes de loteamentos industriais, independentemente da sua dimensão — a possibilidade de criação de cortinas arbóreas de absorção da volumetria dos edifícios, contribuindo, sempre que possível, para o *continuum* verde municipal.

7 — A execução e manutenção dos espaços verdes até à receção provisória do loteamento, ou à emissão do alvará de autorização de utilização no caso da edificação com impacte semelhante a loteamento, é da responsabilidade do respetivo promotor ou dono de obra.

**Artigo 24.º****Vias, passeios e estacionamentos**

1 — As infraestruturas viárias a criar, devem promover a coesão com o tecido urbano envolvente ou projetado, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e interligação coerente com a rede viária existente ou em projeto, evitando a criação de impasses e situações de descontinuidade.

2 — O dimensionamento das vias são o constante no PDM ou, supletivamente, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na atual redação, ou outra que, sobre esta matéria venha a ser posteriormente aprovada.

3 — Sem prejuízo do disposto na portaria referido no número anterior deverá o dimensionamento dos passeios e estacionamentos destinados a pessoas com mobilidade condicionada ter também em consideração o previsto nas normas técnicas de acessibilidades.

4 — A dimensão mínima de um lugar de estacionamento público é de 2,50 m x 5,00 m.

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

6 — O impacto visual das bolsas de estacionamento deve ser mitigado com a introdução de caldeiras para árvores, entre ou contíguas aos lugares a criar, aconselhando-se que a distância entre elas seja de 10 metros.

**SUBSECÇÃO I****Cedências e compensações****Artigo 25.º****Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva infraestruturas viárias e equipamentos**

Os projetos de operação de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento ou impacte relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

**Artigo 26.º****Cedências**

1 — Os promotores das operações de loteamento e de outras operações urbanísticas às quais, nos termos do RJUE, sejam aplicáveis as disposições relativas a cedências cedem gratuitamente ao Município parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e a licença, devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará respetivo ou nas situações de comunicação prévia com a celebração de ato por notário.

2 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas a ceder para o domínio municipal são os definidos em PDM ou, supletivamente, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na atual redação, ou outra que, sobre esta matéria venha a ser posteriormente aprovada.

**Artigo 27.º****Compensação**

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos, não há lugar a cedências para esses fins, caso em que fica o proprietário ou promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao município em numerário ou em espécie.



**Artigo 28.º**

**Compensação em espécie**

1 — A compensação paga em espécie, poderá ser através da cedência ao Município de lotes, prédios urbanos, edificações, prédios rústicos ou realização de infraestruturas, conforme opção da Câmara Municipal;

2 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, haverá lugar à avaliação do lote, parcela ou imóvel a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;

b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

3 — Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo município.

4 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referi da no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

**Artigo 29.º**

**Cálculo do valor da compensação em numerário**

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município referente às operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte relevante e com impacte semelhante a um loteamento, será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

em que:

C — É o valor total da compensação devida ao município;

C1 — é o valor da compensação devida ao município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 — é o valor da compensação devida ao município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE.

a) Cálculo do valor de C1 — o cálculo do valor de C1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = \frac{K1 \times K2 \times A1 (m^2) \times V}{10}$$

em que:

K1 — é um fator variável em função da localização, consoante a zona geográfica do Município definidas no Regulamento do PDM, e toma os seguintes valores:

Zonas (a)	Valores K1
I. ....	0,015
II. ....	0,012
III (b) ....	0,012

(a) Conforme definidas no PDM.

(b) Inclui espaço urbanizável a reestruturar e outros.



$K2$  — é um fator variável em função do índice de utilização ( $l_u$ ) previsto, de acordo com o definido no Regulamento do Plano Diretor Municipal:

Índice de utilização ( $l_u$ )	Valores $K2$
$l_u \geq 1,20$ . . . . .	0,70
$0,55 \leq l_u < 1,20$ . . . . .	0,60
$0,40 \leq l_u < 0,55$ . . . . .	0,50
$l_u < 0,40$ . . . . .	0,40

$A1$  ( $m^2$ ) — é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro;

$V$  — valor para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para habitação a custos controlados para as diversas zonas do País, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, fixado anualmente por portaria.

b) Cálculo do valor de  $C2$  — quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 = K3 \times K4 \times A2 (m^2) \times V$$

em que:

$K3 = 0,10 \times$  o número de fogos e de outras unidades de ocupação;

$K4 = 0,03 + 0,02 \times$  o número de infraestruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

Rede pública de saneamento;

Rede pública de águas pluviais;

Rede pública de abastecimento de água;

Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;

Rede de telefones e ou de gás;

$A2$  ( $m^2$ ) — é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias;

$V$  — É um valor com o significado expresso na alínea a) deste artigo.

#### Artigo 30.º

##### Receção provisória de obras de urbanização

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 83.º do RJUE, no caso de execução de obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com planta de todas as infraestruturas executadas e ainda com levantamento topográfico do qual conste os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas.

2 — Quando da receção provisória das obras de urbanização, os lotes resultantes da operação de loteamento devem estar devidamente identificados e demarcados através de colocação de marcos.

3 — Devem estar concluídos todos os arruamentos e infraestruturas, incluindo espaços verdes, respetivos sistemas de rega e iluminação pública, bem como deve estar instalado todo o mobiliário urbano.



4 — Compete ao titular das obras de urbanização a substituição de todos os elementos e material vegetal em mau estado de conservação, bem como de todos os equipamentos com defeito ou mau funcionamento, identificados pelos serviços competentes da Câmara Municipal, durante o período de apreciação dos trabalhos, para efeitos de receção provisória.

5 — Quando se justifique ou quando for solicitado no auto de vistoria, devem ser apresentadas telas finais das obras de urbanização alvo de alterações subscritas pelo técnico habilitado.

6 — Quando ocorram espaços de jogo e recreio inseridos nos espaços verdes e de utilização coletiva, devem ser entregues pelo titular das obras de urbanização, com a receção provisória, o manual de instruções e manutenção, fichas técnicas e certificados de conformidade com os requisitos de segurança de todo o equipamento e superfícies de impacte destinados aos espaços de jogo e recreio, de acordo com as normas e legislação aplicáveis.

7 — Com a receção provisória dos espaços verdes e de utilização coletiva, deve o titular das obras de urbanização requerer a transferência da titularidade do contrato de abastecimento de água do sistema da rede de rega destes espaços, junto dos serviços municipais competentes.

8 — Nos casos em que a gestão de infraestruturas e de espaços verdes de utilização coletiva seja confiada a particulares, nos termos do disposto nos artigos 46.º e 47.º do RJUE, o respetivo acordo de cooperação ou contrato de concessão do domínio municipal deve ser celebrado antes da receção provisória.

9 — Nas situações de operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento em que haja áreas de cedências, proceder-se-á sua receção de acordo com os pontos acima referidos.

#### **Artigo 31.º**

##### **Contrato de urbanização**

1 — Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade na determinação da responsabilidade de todos os intervenientes, a realização das mesmas deve ser objeto de contrato de urbanização, nos termos do artigo 55.º do RJUE.

2 — O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade de prestação de caução e condições da eventual redução ou devolução do seu montante;
- h) Consequência para as partes, do incumprimento do contrato e condições a que fica sujeito o licenciamento ou a comunicação prévia das obras de urbanização;
- i) Regulamentação da cedência de posição das partes do contrato;
- j) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente, da sua interpretação ou aplicação;
- k) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao Município;
- l) Condições em que se fazem a receção provisória e definitiva dos trabalhos.

#### **SECÇÃO III**

##### **Obras de edificação**

#### **Artigo 32.º**

##### **Condições e prazo de execução**

1 — As obras de edificação sujeitas ao regime da comunicação prévia devem cumprir o estabelecido nos artigos 57.º e 58.º do RJUE, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.



2 — O prazo de execução da operação urbanística é o indicado pelo requerente, não podendo o mesmo exceder dois anos no caso de edificações com área de construção até 500,00 m<sup>2</sup> e três anos no caso de área de construção superior, salvo casos excepcionais devidamente justificados, tudo sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE.

3 — Por razões de interesse público, a câmara municipal pode restringir os prazos referidos no número anterior.

4 — Finda a execução da obra, o dono desta fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área nos termos previstos no regime jurídico da gestão e de resíduos resultantes de obras de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização.

### **Artigo 33.º**

#### **Estimativa orçamental**

A estimativa orçamental da obra é elaborada tendo por base, o valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente por portaria, sem prejuízo da Câmara Municipal deliberar fixar valores diferenciados por metro quadrado ou para outros tipos de construções.

### **SUBSECÇÃO I**

#### **Condições gerais de edificabilidade**

### **Artigo 34.º**

#### **Caves**

1 — As caves totalmente enterradas e semienterradas, não são contabilizadas como piso, nem como área de construção, desde que destinadas única e exclusivamente a estacionamento automóvel ou espaço técnico, devendo obedecer cumulativamente às seguintes condições:

- a) A área de construção das caves não pode exceder a área de implantação do piso 1 (térreo) e o seu pé-direito deve ser inferior a 2,40 m;
- b) Nos terrenos planos, as caves não podem elevar-se mais de 1,0 m, relativamente ao arruamento de acesso à mesma;
- c) Nos terrenos inclinados, as caves deverão garantir a integração paisagística de modo a diminuir o seu impacto volumétrico quanto ao número de pisos permitido para o local.

2 — Na construção de caves totalmente enterradas, com acesso unicamente pelo interior, poderá ser admitido um pé-direito igual ou superior a 2,40 m.

3 — Nos perímetros urbanos são admitidas caves com área de construção superior à área de implantação do piso 1 (térreo), desde que não seja ultrapassado o limite da parcela e que a cobertura da cave não fique afeta a uso público, sem prejuízo das normas legais e regulamentares aplicáveis.

### **Artigo 35.º**

#### **Rampas de acesso automóvel**

1 — As rampas de acesso ao interior das parcelas, independentemente do uso destas, devem começar a desenvolver-se dentro do seu perímetro, nunca podendo ocupar espaço público.

2 — A inclinação das rampas de acesso deve ser no máximo de 15 % e serem revestidas com material antiderrapante.

3 — No acesso direto para a via pública deve prever-se, sempre que tecnicamente possível, uma zona de espera horizontal com uma extensão não inferior a 3 m de comprimento.



4 — Em todo o percurso a rampa deve ter a altura mínima regulamentar de 2,20 m.

5 — O movimento de abertura ou fecho das portas de garagem não pode atingir espaço de utilização pública.

6 — A largura das rampas não deve ser inferior a 3 m. Nos casos em que apresentem troços curvos, o raio de curvatura mínimo do bordo exterior é de 6,5 m e a largura da faixa de rodagem igual ou superior a 4 m;

7 — Em substituição de rampas nos casos plenamente justificados pela dimensão e geometria do lote ou prédio, e ainda pela impossibilidade de circulação interior, é permitida a aplicação de monta-carros cumprindo-se os seguintes requisitos:

a) A plataforma deve ter as dimensões mínimas livres de 2,50 metros de largura por 5 metros de comprimento;

b) Não é admissível a instalação de monta-carros em estabelecimentos para serviço público.

#### **Artigo 36.º**

##### **Acesso automóvel ao interior da parcela**

1 — O acesso ao estacionamento no interior da parcela deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes condições:

a) Localizar-se à maior distância possível de gavetos e de localizações de visibilidade reduzida;

b) Localizar-se no arruamento de menor intensidade de tráfego;

c) Deve subordinar-se à disposição do mobiliário urbano, das placas direcionais e gestoras de tráfego, dos elementos vegetais existentes no espaço público, ou à composição desejada para o mesmo, nomeadamente quanto à escala e ritmo;

d) Utilização de pavimento devidamente dimensionado para a carga a suportar no caso de atravessar percursos pedonais, a cargo do promotor.

#### **Artigo 37.º**

##### **Dotação de estacionamento**

1 — A dotação de estacionamento em edifícios de habitação coletiva deverá ser satisfeita no interior do prédio objeto de intervenção, e calculada de acordo com os seguintes parâmetros:

a) T0 a T2 — 1 lugar por fogo;

b) T3 ou superior — 1,5 lugares por fogo;

c) Para o cálculo total da dotação de estacionamentos deverá adotar-se o valor aproximado por defeito.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior, os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela, bem como nos edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado, sem que dessa ampliação resulte o aumento do número de fogos.

3 — Os lugares de estacionamento, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, são partes comuns afetas às frações de que dependem e não podem, em caso algum, constituir frações autónomas e serem objeto de alteração ao uso.

4 — Os lugares de estacionamento em número para além do exigido no presente artigo e outros regulamentos, podem constituir frações autónomas, desde que mantenham o mesmo uso.



5 — De acordo com as normas técnicas das acessibilidades, nos edifícios de habitação coletiva, os lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade condicionada constituem lugares supletivos em espaços comuns do edifício, *para além* dos lugares afetos às frações.

### Artigo 38.º

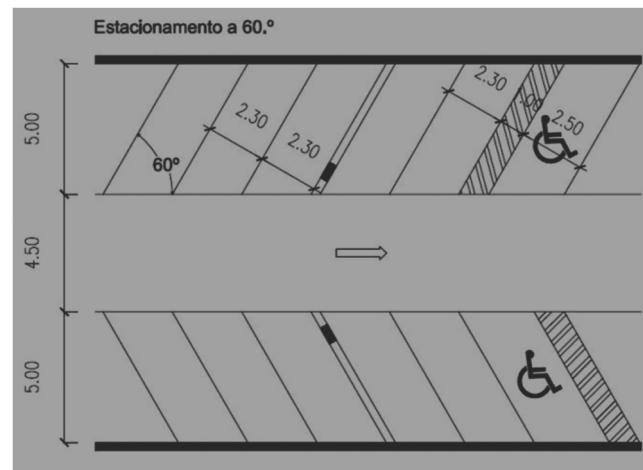
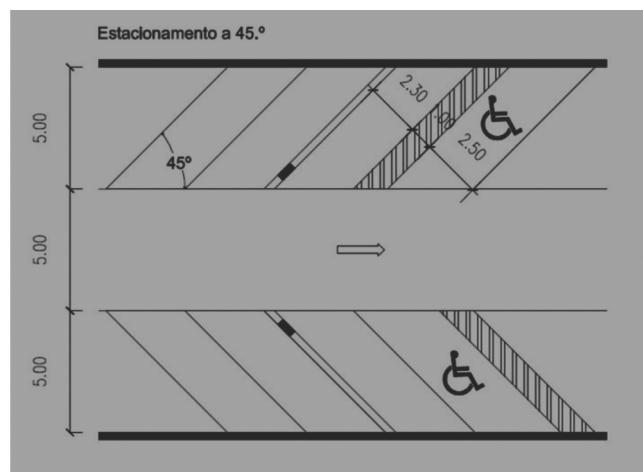
#### Dimensão do estacionamento/circulação

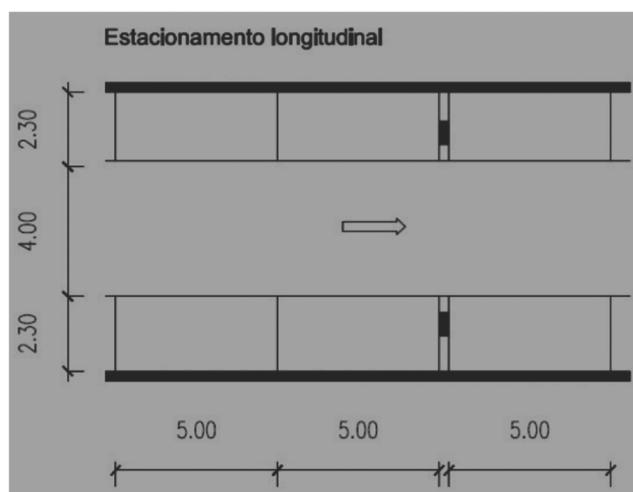
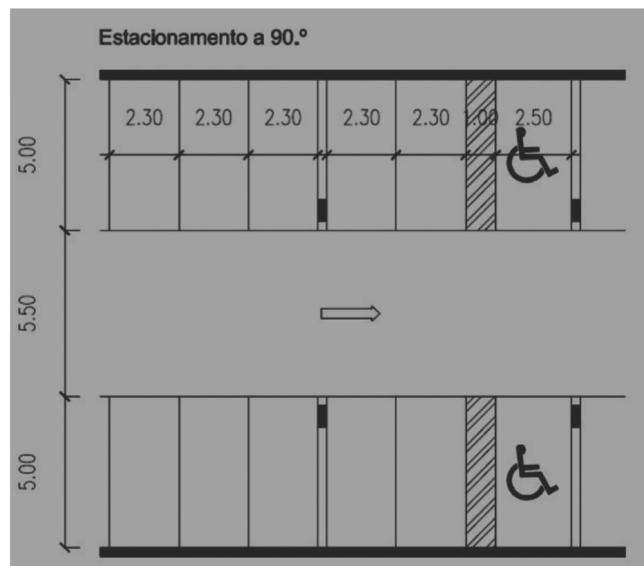
1 — No projeto de arquitetura, nomeadamente nas plantas de apresentação dos pisos destinados a estacionamento automóvel, devem ser assinalados os lugares de estacionamento e o sentido de circulação dos veículos, a localização dos pilares ou outros elementos que possam interferir nas manobras dos veículos, bem como a circulação de peões.

2 — Todos os projetos devem garantir, na íntegra, o cumprimento das disposições previstas na legislação referente a segurança contra incêndios em edifícios;

3 — As dimensões mínimas das vias de circulação são as definidas nas alíneas seguintes:

- a) 5,0 m em estacionamento a 45°;
- b) 4,5 m em estacionamento a 60°;
- c) 5,50 m em estacionamento a 90°;
- d) 4 m em estacionamento longitudinal;
- e) Os pilares ou outros obstáculos devem ser devidamente sinalizados e protegidos;
- f) O raio de curvatura interior mínimo é de 2,50 m.





4 — A dimensão mínima de um lugar de estacionamento é de 2,30 m × 5,00 m, excluindo as zonas referentes aos pilares ou outros obstáculos, sendo que o lugar de estacionamento reservado a pessoas com mobilidade condicionada deve respeitar as seguintes condições:

- a) Ter uma largura útil não inferior a 2,5 m;
- b) Possuir uma faixa de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1 metro;
- c) Ter um comprimento útil não inferior a 5,00 m;
- d) Estar localizados ao longo do percurso acessível mais curto até à entrada/saída do espaço de estacionamento ou do equipamento que servem;
- e) Se existir mais de um local de entrada/saída no espaço de estacionamento, estar dispersos e localizados perto dos referidos locais;
- f) Ser reservados por um sinal horizontal com o símbolo internacional de acessibilidade, pintado no piso em cor contrastante com a da restante superfície e com uma dimensão não inferior a 1 metro de lado, e por um sinal vertical com o símbolo de acessibilidade, visível mesmo quando o veículo se encontra estacionado;
- g) A faixa de acesso lateral pode ser partilhada por dois lugares de estacionamento contíguos.

5 — Os lugares de estacionamento devem ser assinalados por linhas pintadas no piso em cor contrastante com a da restante superfície.



6 — Caso o estacionamento confine lateralmente com paredes, deverá à largura mínima exigida para este ser acrescida de 0,10 m por cada parede lateral.

7 — A altura livre de circulação deve ser no mínimo de 2,20 m à face inferior de vigas ou de quaisquer instalações técnicas ou tubagens;

8 — As garagens individuais não poderão ter dimensões interiores a 3,00 m x 5,00 m.

#### **Artigo 39.º**

##### **Corpos balançados sobre espaço público**

1 — As fachadas confinantes com o espaço público devem ser livres de balanços até uma altura mínima de 3,00 m do ponto da cota média do passeio adjacente.

2 — Sem prejuízo do número anterior é permitida a existência de corpos salientes e/ou balançados sobre os passeios, não podendo a sua projeção ultrapassar 50 % da largura do passeio adjacente, excetuam-se as situações confinantes com estacionamento público (perpendicular ou oblíquo) podendo a projeção atingir 80 % da largura do passeio, com uma profundidade máxima de 1,80 metros, para além do alinhamento da fachada.

3 — Não derrogar o disposto nos planos territoriais municipais e alvarás de loteamento em vigor.

4 — Os corpos salientes e/ou balançados não devem prejudicar a arborização existente e/ou projetada.

5 — Garantir que o escoamento das águas pluviais não provoque estilicídio e que não se faça diretamente para o espaço público, devendo fazer-se através da rede pluvial do edifício.

6 — Nas zonas descritas anteriormente, podem não ser aceites os corpos salientes nos locais em que tal prática não se mostre recomendável e/ou quando promovam adulteração na imagem do conjunto urbano.

7 — Em espaços públicos exclusivamente pedonais são admitidos corpos balançados desde que a sua projeção não ultrapasse 10 % da largura do espaço público com o máximo de 1,80 m.

8 — Em caso de inexistência de passeio confinante com a faixa de rodagem, não é permitida a construção de qualquer balanço.

#### **Artigo 40.º**

##### **Marquises**

1 — Nos edifícios habitacionais existentes, podem ser admitidas varandas envidraçadas, denominadas marquises, desde que:

a) Nos alçados posteriores, não confinantes com a via pública, as características dos vãos (configuração, materiais e cores) a utilizar devem ser idênticos aos vãos existentes no edifício, de modo a existir um enquadramento e uniformização das características arquitetónicas do edifício, contribuindo para a sua dignificação e valorização estética do edificado;

b) Nos alçados confinantes com a via pública apenas são permitidas soluções envidraçadas sem qualquer caixilharia;

c) O encerramento das varandas só é admissível desde que as mesmas possuam originalmente cobertura;

d) Estando o edifício constituído em regime de propriedade horizontal, deve o requerente apresentar autorização dos condóminos nos termos do estabelecido no Código Civil.

2 — Nos edifícios situados em Espaços Urbanos Históricos e com valor arquitetónico relevante, não são admitidas marquises.

3 — A execução de marquises (varandas envidraçadas) em edifícios existentes está sujeita apenas ao procedimento de licenciamento simplificado.



**Artigo 41.º**

**Estendais**

1 — Nos edifícios de habitação, unifamiliar ou coletiva, na organização dos fogos devem ser previstos espaços próprios para secagem de roupa dentro do perímetro da construção, para que a roupa não seja visível do exterior.

2 — Os estendais colocados na cobertura dos edifícios não podem ser cobertos, e quando dividido o espaço por muretes, a altura destes não deve exceder a da platibanda do edifício.

**Artigo 42.º**

**Equipamentos de climatização, exaustão e outros**

1 — Nos edifícios de habitação, unifamiliar ou coletiva, comércio ou serviços, deve ser prevista a instalação de equipamentos de climatização e condutas de exaustão e ventilação, devendo estes serem integrados na construção, com saída ao nível da cobertura.

2 — Devem ser previstos espaços resguardados para a colocação de aparelhos de ar condicionado, para que estes não sejam visíveis do exterior.

3 — As condensações provenientes do funcionamento dos aparelhos são obrigatoriamente recolhidas na rede de águas pluviais do edifício, sempre que exista. Caso não exista rede de águas pluviais devem ser conduzidas de forma oculta até à parte superior do passeio adjacente, imediatamente acima da sua interseção com a fachada do edifício.

4 — A colocação de condutas de exaustão de fumos e de ventilação no exterior de edifícios existentes, bem como equipamentos de climatização e outros, devem integrar-se de forma harmoniosa na sua arquitetura e, no caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, esta colocação carece de autorização dos condóminos nos termos previstos no Código Civil.

5 — Nos edifícios existentes apenas é permitida a instalação de aparelhos de ar condicionado atrás de platibandas, nas coberturas, em terraços, no interior de varandas, pátios ou logradouros dos edifícios, desde que em posição não visível a partir da via ou espaço público.

6 — Os painéis de energia solar devem ser integrados na arquitetura do edifício de modo a não causar impacte visual, salvaguardando a sua identidade e imagem arquitetónica, bem como do espaço em que se inserem, devendo ser apresentadas peças desenhadas através de cortes e alçados demonstrando o seu cumprimento.

**Artigo 43.º**

**Coberturas**

1 — Nas coberturas das edificações que atinjam o limite máximo de pisos previsto no regulamento do PDM ou a respetiva cércea para o local, apenas é permitida a construção da caixa de escadas e espaço técnico de ascensores de acesso àquelas com pé-direito igual ou inferior a 2,20 m.

2 — Às situações referidas no número anterior, nos perímetros urbanos, poderá ser acrescida uma área igual ou inferior a 10 % da área da cobertura para fins não habitacionais, com pé-direito igual ou inferior a 2,20 m, desde que cumprida a «regra dos 45 graus» a que alude o artigo 59.º do RGEU e recuada em relação ao plano da fachada confinante com a via pública, de forma a minimizar o seu impacto visual.

3 — As áreas do estipulado nos números anteriores não são contabilizadas para os índices urbanísticos.

**Artigo 44.º**

**Cores e materiais**

1 — As cores e materiais a usar nas fachadas e coberturas devem ser escolhidas de modo a proporcionar a integração do edifício no local, do ponto de vista arquitetónico, paisagístico e cultural.



2 — Nas fachadas dos edifícios sitos nos espaços urbanos históricos definidos no PDM devem obedecer às seguintes regras:

- a) Predomínio da cor branca e, só excepcionalmente, serão permitidas outras cores de tom claro devidamente fundamentadas;
- b) Não são permitidos revestimentos com materiais cerâmicos, com exceção dos casos com preexistência de azulejos com valor patrimonial;
- c) Nos vãos não é admitida a utilização de vidros espelhados e/ou rugosos;
- d) Na recuperação de edifícios, nomeadamente nas caixilharias dos vãos podem ser utilizados outros materiais que não a madeira, desde que, se integre nas características arquitetónicas do edifício e obedeça ao desenho preexistente;
- e) É admitida a colocação de gradeamentos em vãos de janelas e portas desde que os mesmos sejam fixos, totalmente colocados no interior do vão respetivo, sem qualquer sobreposição às cantarias e sem qualquer elemento saliente. Os gradeamentos de enrolar, de abrir ou de correr, apenas poderão ser colocados pelo interior.

3 — Nas fachadas confinantes com espaço público não são admitidos quaisquer tipos de infraestruturas, como cabos de eletricidade, telecomunicações, tubos de queda, ou outros que prejudiquem a imagem do edifício.

4 — A adaptação de vãos a montras pode ser admitida. No caso de edifícios cujo valor arquitetónico seja considerado relevante, essa adaptação não pode implicar alterações de proporções, estrutura e modelação.

5 — A alteração de cor ou materiais nas fachadas dos edifícios existentes está sujeita apenas ao procedimento de licenciamento simplificado.

#### **Artigo 45.º**

##### **Edificações anexas**

1 — É admitida uma edificação anexa sem autonomia (Ex: garagem, arrecadação, arrumos e área técnica), desligada do edifício destinado a habitação, com uso complementar e funcionalmente dependente desse.

2 — Em solo rural, excepcionalmente e devidamente fundamentado, poderá ser admitida a construção de uma edificação anexa à habitação com um afastamento máximo desta de 20 m e uma área de construção igual ou inferior a 20 m<sup>2</sup>.

3 — A área da edificação anexa é contabilizada para a área total de construção.

4 — As edificações anexas só podem ter um único piso.

#### **Artigo 46.º**

##### **Iluminação pública e sinalização**

Concluídas as obras de edificação quando precedidas de trabalhos de demolição, dentro dos perímetros urbanos, devem ser repostos os pontos de iluminação pública, bem como a sinalização rodoviária e toponímica que existiam nas respetivas fachadas, sob pena de não ser emitido o alvará de autorização de utilização.

#### **Artigo 47.º**

##### **Vedações e muros**

1 — Os muros ou qualquer outro tipo de vedação a construir fora dos perímetros urbanos, conforme definido no PDM, devem respeitar as características gerais e os alinhamentos constantes do respetivo regulamento, bem como:

- a) As vedações aligeiradas confinantes com a via pública não devem ter altura total superior a 1,80 m e são constituídas ou não por murete de alvenaria de altura não superior a 0,40 m, encimado por estrutura de rede;



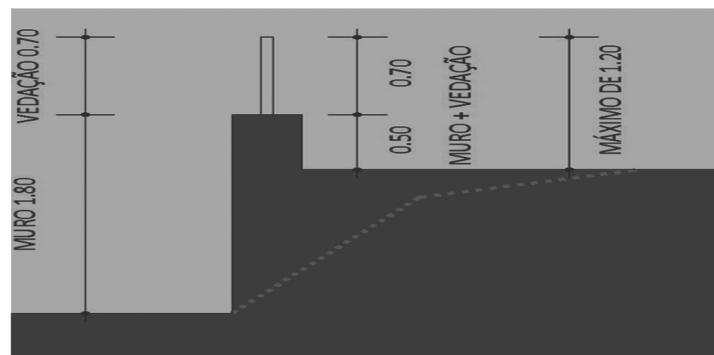
- b) Os muros em alvenaria, betão ou pedra não devem ter altura total superior a 1,80 m, acima da cota natural do terreno;
- c) Em situações devidamente justificadas pela topografia do terreno, as vedações ou muros podem ser nivelados na parte superior, admitindo-se uma variação de altura até 2,00 m a confirmar no local com desenhos a apresentar pelo interessado;
- d) Não serão permitidas vedações ou muros que utilizem chapas metálicas ou materiais idênticos;
- e) As vedações ou muros de extremas entre propriedades, não devem ter altura superior a 1,80 m;
- f) As caixas técnicas, designadamente contadores de água, eletricidade, gás e caixas de correio, quando integradas em muro sujeito a procedimento de licença ou comunicação prévia, devem constar do respetivo projeto;
- g) Nas situações de muros existentes, no todo ou em parte, nas faixas onde não seja permitida a construção nos termos do regulamento do PDM, poderão ser autorizadas obras de ampliação ou alteração, quando não existir previsão da sua futura demolição para melhoria das condições de trânsito, desde que não resulte qualquer inconveniente para a visibilidade rodoviária com a execução das obras e não se tratar de obras de reconstrução total.

2 — A construção de vedações aligeiradas, confinantes com vias municipais, estão sujeitas ao pedido do respetivo alinhamento, a fornecer no local pelos serviços municipais.

3 — Nos muros ou outros tipos de vedação a construir nos perímetros urbanos, com a altura máxima de 1,50 m na parte da parcela confinante com espaço público e de 1,80 m nas extremas com os prédios confinantes, poderão ser admitidas soluções diversas, com exceção da aplicação de chapas metálicas ou materiais idênticos.

4 — Os terrenos com cota natural diferenciada do arruamento ou dos terrenos vizinhos, a altura dos muros é contada a partir da cota natural mais baixa e a referência das cotas é sempre efetuada tendo por base a topografia original do terreno, não sendo de considerar eventuais aterros e/ou escavações:

a) Para efeitos de segurança, a altura do muro da cota mais alta poderá ser encimada por vedação em rede até uma altura máxima total (muro mais vedação) de 1,20 m.



5 — Nas parcelas integradas em operações de loteamento, os muros e vedações devem cumprir o disposto no número anterior bem como as características construtivas previstas para o respetivo loteamento, definidas no seu regulamento ou projeto tipo, devendo ainda incorporar a localização das caixas técnicas.

6 — Nas restantes situações de construções em parcela, as vedações ou muros, devem alinhar com as preexistências envolventes e respeitar as características construtivas destas.

7 — Quando se trate de edifícios de interesse arquitetónico ou de grandes instalações industriais ou agrícolas, bem como de construções de equipamentos de saúde, escolares, desportivos, militares ou outros congêneres, independentemente da sua localização, os muros com as alturas referidas nos números anteriores poderão ser encimados por vedações até uma altura total de 2,50 m.



**Artigo 48.º**

**Alinhamentos**

Em operações urbanísticas confinantes com arruamento público em que haja necessidade de garantir o alinhamento das construções existentes ou aumento da largura de passeio para cumprimento das normas técnicas das acessibilidades, o promotor cede ao município para domínio público a área necessária para o efeito.

**Artigo 49.º**

**Ocupação de espaço público por motivo de obras**

1 — A ocupação de espaço público por motivo de realização de obras, isentas ou não de controlo prévio, está sujeita a licenciamento da Câmara Municipal e ao pagamento das taxas fixadas de acordo com o período de ocupação e a área de espaço público ocupado em conformidade com a tabela de taxas do município, as quais devem ser liquidadas antes do início das obras.

2 — Para o efeito deve o dono de obra apresentar requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, no qual menciona a área e o prazo de ocupação do espaço público, os locais para colocação de andaimes, contentores, vedações e coberturas provisórias se for o caso, bem como os locais para colocação de guindastes e similares ou outros elementos necessários à execução da obra.

3 — No caso de obras sujeitas a procedimento prévio, a ocupação do espaço público deve ser licenciada em simultâneo com a emissão do alvará de licença de obras de edificação ou com a liquidação das taxas no caso da comunicação prévia, devendo respeitar a área e condições mencionadas no plano de segurança e saúde apresentado.

4 — Quando se trate de execução de obras isentas de procedimento de controlo prévio, deve o pedido ser acompanhado de peças desenhadas contemplando a área a ocupar e a disposição dos elementos a utilizar na execução da obra.

5 — A licença de ocupação do espaço público pode ser renovada até ao termo do alvará de licença de obras e suas prorrogações, em casos devidamente justificados, aquando do requerimento apresentado no Município para essas prorrogações.

**Artigo 50.º**

**Condições de ocupação da via pública**

1 — A ocupação do espaço 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 ou afetar a visibilidade dos locais, nomeadamente junto de passadeiras de peões, cruzamentos e entroncamentos.

2 — O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado na licença ou comunicação prévia relativas às obras a que se reportam.

3 — No caso de execução de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, a licença de ocupação de espaço público é emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, desde que adequado à execução das mesmas.

4 — A área ocupada não pode exceder mais do que aquela estritamente considerada no plano de segurança e saúde ou nas peças desenhadas apresentadas.

5 — Na execução de quaisquer operações urbanísticas, são obrigatoriamente tomadas as precauções e observadas as disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e das pessoas em geral, evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou privado, incluindo árvores e plantas diversas, e garantir o trânsito normal de peões e veículos em condições de segurança.



6 — Quando seja necessária a ocupação total do passeio ou de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões, com as dimensões mínimas de 1,00 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.

7 — Sempre que se mostre necessário garantir o acesso de transeuntes a edificações, deverão prever-se soluções que garantam a sua segurança e comodidade, como seja a delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

8 — Os depósitos de resíduos e amassadouros devem ficar sempre no interior dos tapumes.

9 — No decurso da operação urbanística, o espaço público envolvente à obra deve ser sempre mantido cuidado e limpo.

10 — Finda a ocupação caberá ao requerente a reposição integral ao estado anterior do espaço público utilizado.

#### **Artigo 51.º**

##### **Tapumes, andaimes e redes de proteção**

1 — É obrigatória a colocação de tapumes que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos, deposição de entulhos e materiais.

2 — Os tapumes devem ser em material resistente, preferencialmente metálico *standarizado*, de execução e acabamento cuidado, com altura não inferior a 2,00 m, devendo o requerente, no respetivo pedido, indicar qual o material de vedação a utilizar.

3 — A instalação de andaimes junto ao espaço público obriga ao seu revestimento vertical a toda a altura da obra, pelo lado de fora e em todo o seu perímetro, executados em material adequado, como seja rede de malha fina ou tela apropriada, com uma pala acima dos tapumes, suportada por estrutura rígida de forma a garantir a segurança de pessoas e bens em obra e fora dela.

#### **Artigo 52.º**

##### **Trabalhos no subsolo**

A execução de trabalhos no subsolo, quando em espaço público, por particulares ou entidades concessionárias das explorações de redes de telecomunicações, de eletricidade, de gás, televisão por cabo ou outras, está sujeita a licenciamento junto do município, através de requerimento próprio para o efeito, dando lugar ao pagamento das correspondentes taxas, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

#### **Artigo 53.º**

##### **Guardas**

1 — Os desníveis e zonas de espera, designadamente rampas, escadas, terraços, varandas e outros espaços que representem elevado perigo de queda, devem ser protegidos através da previsão de guardas.

2 — Com o objetivo de reduzir o risco de ocorrência de acidentes, devem ser respeitadas as estandardizado seguintes regras, tendo em consideração as normas aplicáveis em vigor:

a) A altura mínima admissível para guardas em varandas e terraços é de 1,10 m;

b) Nas guardas constituídas por gradeamento, apenas são admitidos elementos verticais, não devendo existir elementos horizontais de apoio que facilitem a escalada, a mais de 0,12 m e a menos de 1,00 m do pavimento;

c) O espaçamento entre os elementos verticais não deve ser superior a 0,09 m;

d) Excepcionalmente poderão ser admitidos gradeamentos com elementos horizontais, assim como outros afastamentos entre os elementos verticais, desde que, sejam complementados com proteção interior, como por exemplo: vidro, acrílico, etc.



**Artigo 54.º**

**Recetáculos postais e contadores**

1 — Os recetáculos postais domiciliários e contadores devem inserir-se harmoniosamente no alçado principal e permitir que o acesso aos mesmos se faça pelo exterior dos edifícios.

2 — O número de recetáculos postais será o correspondente ao número de frações ou unidades, acrescido de mais um destinado ao condomínio, em caso de habitação coletiva.

3 — As dimensões dos recetáculos postais são as constantes da legislação aplicável.

**Artigo 55.º**

**«Kitchenette»**

1 — É permitida a instalação de equipamento de cozinha vulgarmente designado por «Kitchenette», em espaço único e não autónomo.

2 — Os autores dos projetos onde seja previsto este tipo de solução devem demonstrar que são garantidos adequados padrões de habitabilidade e conforto em matéria de iluminação e ventilação naturais, bem como assegurar a área mínima estipulada pelo artigo 66.º do RGEU correspondente à soma das áreas mínimas dos compartimentos da sala e cozinha aí previstas.

**Artigo 56.º**

**Logradouros**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 62.º do RGEU para habitação coletiva, no caso das habitações unifamiliares devem ter logradouros em toda a largura da parcela com um afastamento mínimo de 3 m, para garantia das condições de arejamento, iluminação natural e exposição prolongada à ação direta dos raios solares.

2 — Sempre que nas fachadas sobre logradouros ou pátios haja varandas, alpendres ou quaisquer outras construções, salientes das paredes, suscetíveis de prejudicar as condições de iluminação ou ventilação, a distância acima referida será contabilizada a partir dos limites extremos dessas construções.

3 — Nas edificações de gaveto e naquelas que ocupem todo o intervalo entre dois arruamentos públicos, poderá dispensar-se a previsão do logradouro, desde que fiquem asseguradas as condições satisfatórias de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas.

4 — Os edifícios unifamiliares em parcelas até 80.0 m<sup>2</sup> será admissível um logradouro mínimo de 3,0 m × 3,0 m.

5 — O logradouro referido no número anterior poderá ser excepcionalmente dispensado desde que devidamente justificado pelo interessado face a dimensão e configuração da parcela e que fiquem asseguradas as condições satisfatórias de iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas e sem prejuízo da observância do disposto na demais legislação aplicável nomeadamente em matéria de segurança contra risco de incêndios.

6 — É interdita a ocupação total dos logradouros com área coberta ou construção de anexos nos casos referidos nos n.ºs 1 e 4.

7 — Nas situações em que não seja possível garantir a área referida no número anterior, deverão ser criadas medidas compensatórias tais como, coberturas verdes, fachadas verdes, etc.

8 — A previsão de logradouro aplica-se apenas ao piso 1 (térreo) e a qualquer uso a que destina a edificação.

**Artigo 57.º**

**Chaminés e exaustão de fumos**

1 — A colocação de condutas de evacuação de fumos e cheiros no exterior de edifícios existentes encontram-se sujeitas a controlo prévio.



2 — A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos, no exterior de edifícios existentes, apenas é permitida em fachadas não confinantes com a via pública, devendo apresentar acabamento idêntico ao da fachada onde são afixadas e, no caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, esta colocação carece de autorização dos condóminos nos termos previstos no Código Civil.

3 — Caso não existam, ou não seja possível a criação dos sistemas de evacuação de fumos, deve prever-se um sistema alternativo de exaustão de fumos, desde que cumpridas as seguintes condições cumulativas:

*a) Apresentação de documento de homologação e contrato de manutenção;*

*b) Não pode constituir causa de insalubridade ou constrangimentos para edificações vizinhas e transeuntes.*

4 — Em novas edificações onde existam espaços comerciais e/ou de serviços, estes devem contemplar condutas de extração de fumos e cheiros com dimensões adequadas para possível instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, de acordo com as normas dispostas no RGEU.

#### **Artigo 58.º**

##### **Piscinas e outros planos de água**

1 — As piscinas e outros planos de água devem cumprir os requisitos mínimos de segurança constantes das normas aplicáveis em vigor relativamente à construção e instalação de vedações e para a proteção dos respetivos acessos.

2 — Sem prejuízo do cumprimento das normas e regulamentos em vigor será admissível a execução de piscinas em coberturas de edifícios.

## **CAPÍTULO IV**

### **Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas**

#### **Artigo 59.º**

##### **Âmbito de aplicação**

1 — A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida quer nas operações de loteamento quer nas obras de edificação sempre que, pela sua natureza, impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas.

2 — Aquando da emissão do alvará de licença relativo a obras de edificação, ou da admissão de comunicação prévia, não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento da correspondente operação de loteamento ou aquando do licenciamento ou apresentação da comunicação prévia relativa a obras de urbanização.

3 — A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

#### **Artigo 60.º**

##### **Taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si**

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a exe-



cutar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = K1 \times K2 \times K3 \times V \times S + K4 \times \frac{\text{Plano plurianual}}{\Omega} \times S$$

a)  $TMU$  — é o valor da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

b)  $K1$  — coeficiente que traduz a influência do uso e tipologia, e localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Áreas totais de construção	Zona (a)	Valores de $K1$
Habitação unifamiliar .....	Até 120 m <sup>2</sup> .....	I	1
		II	0,5
		III (b)	0,25
	Até 400 m <sup>2</sup> .....	I	1,5
		II	0,8
		III (b)	0,5
	Acima de 400 m <sup>2</sup> .....	I	2
		II	1,5
		III (b)	1
Edifícios coletivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços armazéns, indústrias, ou quaisquer outras atividades.	Para qualquer área .....	I	3
		II	2
		III (b)	1,5
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial .....	Para qualquer área .....	I	1,5
		II	0,8
		III (b)	0,5
Anexos .....	Para qualquer área .....	I	1,5
		II	0,8
		III (b)	0,5

(a) Conforme definidas no PDM.

(b) Inclui espaço urbanizável a reestruturar e outros.

c)  $K2$  — coeficiente que traduz o nível de infraestruturação do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas:

Arruamento pavimentado;  
Rede de abastecimento de água;  
Rede de águas pluviais;  
Rede de saneamento;

e toma os seguintes valores:

Número de infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Valores $K2$
Nenhuma .....	0,50
Uma .....	0,60
Duas .....	0,70
Três .....	0,80
Quatro .....	0,90



d)  $K3$  — coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas para zonas verdes e ou instalação de equipamentos, e toma os seguintes valores:

Zonas (a)	Valores $K3$
I. ....	0,015
II. ....	0,012
III (b) ....	0,012

(a) Conforme definidas no PDM.

(b) Inclui espaço urbanizável a reestruturar e outros.

e)  $K4$  — coeficiente que traduz a influência do plano plurianual e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e tem por base a relação entre as taxas cobradas e o investimento realizado em infraestruturas gerais que, em função dos dados de 2007, toma o valor de 0,13;

f)  $S$  — Representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação excluindo as seguintes áreas:

Terraços abertos, alpendres, varandas e galerias exteriores;

Arrecadações e arrumos em edifícios de utilização coletiva quando esses espaços se encontram afetos às frações de uso habitacional ou de serviços;

Garagens e lugares de garagem incluindo as suas circulações internas quando integradas em edifícios de utilização coletiva;

g)  $V$  — valor para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para habitação a custos controlados para as diversas zonas do País, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, fixado anualmente por portaria;

h) Plano plurianual — valor total do investimento municipal na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais;

i)  $\Omega$  — Área do Município, classificada como espaço urbano, urbanizável e urbanizável a reestruturar de acordo com o PDM.

## Artigo 61.º

### Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times S \times V}{1000} + K3 \times \frac{\text{Plano plurianual}}{\Omega} \times S$$

a)  $TMU$  — é o valor da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

b)  $K1, K2, S, V, \Omega$  e Plano plurianual — tem o mesmo significado e tomam os mesmos valores referidos no artigo 25.º deste Regulamento;

c)  $K3$  — tem o mesmo significado que  $K4$  referido no artigo 25.º deste Regulamento.

**CAPÍTULO V****Condições especiais de intervenção em conjunto/sítios ou edifícios de valor patrimonial****Artigo 62.º****Edifícios com características arquitetónicas relevantes**

Nos edifícios cujas fachadas apresentem características, arquitetónicas, históricas, artísticas ou estéticas, científicas ou tecnológicas e socioculturais relevantes, devem as mesmas serem preservadas.

**Artigo 63.º****Bairros de valor patrimonial**

1 — As intervenções nos vários bairros existentes no Município de Olhão, com valor patrimonial, tais como: Bairro 28 de Setembro, Bairro de casas económicas de Olhão, Bairro de casas económicas da Horta da Cavalinha, Bairro de casas de pescadores de Olhão e Bairro de casas para pescadores na Fuseta, deverão manter as características arquitetónicas e/ou urbanísticas do edifício ou conjunto edificado originais, de modo a preservar a identidade dos mesmos, nomeadamente ao nível da fachada principal.

2 — De modo a criar melhores condições de habitabilidade, são permitidas ampliações/alterações às edificações existentes nesses bairros, não sendo permitida a ocupação total do logradouro.

3 — Nas intervenções em edificações existentes, sempre que possível, devem ser corrigidas as anomalias resultantes da execução de obras ilegais ou mesmo validamente licenciadas, que tenham lesado o aspeto característico do conjunto edificado, nomeadamente, proporção, dimensão e ritmo dos vãos, com vista à reposição da imagem original do edifício.

4 — Apenas são permitidas escadas de acesso à cobertura pelo exterior da habitação, localizadas no alçado posterior, integradas na intervenção.

5 — A cor predominante a aplicar nos edifícios é o branco, sendo admitida a adoção de cores apenas nos elementos decorativos.

6 — A demolição para substituição dos edifícios existentes, só será autorizada após licenciada a nova construção para o local e em caso de ruína eminente e comprovada por vistoria municipal.

7 — Para o entendimento da delimitação dos bairros acima identificados, encontram-se em anexo do presente Regulamento as peças demonstrativas;

**CAPÍTULO VI****Conservação do edificado****Artigo 64.º****Dever de conservação**

1 — As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

**Artigo 65.º****Edificações devolutas ou desocupadas**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, por razões que se prendem com a proteção da saúde pública e segurança das pessoas, a Câmara Municipal pode determinar a adoção de medidas,



pelo proprietário, que impeçam o acesso ao interior dos imóveis, as quais devem obedecer aos seguintes critérios:

*a) O entaipamento dos vãos deve ser executado pelo interior, através da execução de alvenaria de tijolo rebocada e pintada de cor neutra e escura, ou com simulação da caixilharia;*

*b) Colocação de vinis autocolantes com imagens impressas que dignifiquem o imóvel onde se integram, nas montras das lojas desocupadas, previamente autorizadas pela Câmara Municipal de Olhão.*

## **CAPÍTULO VII**

### **Fiscalização e sanções**

#### **Artigo 66.º**

##### **Fiscalização**

1 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento compete ao Presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos Vereadores.

2 — No exercício da competência de fiscalização, o Presidente da Câmara Municipal é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

3 — O Presidente da Câmara pode ainda solicitar a colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.

#### **Artigo 67.º**

##### **Contraordenações**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são ainda puníveis como contraordenação:

*a) A colocação de elementos de drenagem de águas pluviais ou outros elementos efluentes, em violação do disposto no artigo 39.º do presente Regulamento;*

*b) A instalação de equipamentos e respetivas condutas de evacuação de fumos e similares, em violação do disposto no artigo 57.º do presente Regulamento;*

*c) A colocação de aparelhos de ar condicionado, em violação do disposto no artigo 42.º do presente Regulamento;*

*d) A colocação de estendais em violação do disposto no artigo 41.º do presente Regulamento;*

*e) A não comunicação do início dos trabalhos, em violação do disposto no artigo 18.º do presente Regulamento;*

*f) A execução de obras sem a colocação de tapumes, andaimes e redes de proteção, em violação do disposto no artigo 51.º do presente Regulamento;*

*g) A colocação de amassadouros, resíduos, depósitos de materiais e andaimes, em violação do disposto no artigo 50.º do presente Regulamento;*

*h) O não cumprimento da ordem de colocação de tapumes, fecho de vãos, limpeza, desmatação ou outras, em violação do disposto no artigo 65.º do presente Regulamento;*

2 — As contraordenações previstas nas alíneas *b), c) e f)*, do número anterior são puníveis com coima graduada de € 250 até ao máximo de € 2500, no caso de pessoa singular, e de € 500 até ao máximo de € 5000, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas *a), d) e e)*, do n.º 1 são puníveis com coima graduada de €100 até ao máximo de € 2500, no caso de pessoa singular, e de €200 até ao máximo de €5000, no caso de pessoa coletiva.



4 — As contraordenações previstas nas alíneas *g*) e *h*), do n.º 1 são puníveis com coima graduada de € 250 até ao máximo de €5000, no caso de pessoa singular, e de € 500 até ao máximo de € 10 000, no caso de pessoa coletiva.

5 — A tentativa e a negligência são puníveis.

6 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

7 — O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o Município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 68.º**

##### **Taxas e Preços**

As taxas, preços e outras receitas que nos termos da lei sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, constam de regulamento ou regulamentos municipais específicos.

#### **Artigo 69.º**

##### **Normas transitórias**

1 — O disposto no presente Regulamento não se aplica aos processos que decorrem nesta Câmara Municipal à data da sua entrada em vigor.

2 — A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara pode autorizar, que aos processos que se encontram em apreciação, se aplique o presente Regulamento.

#### **Artigo 70.º**

##### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação conferida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, sem prejuízo de os interessados poderem requerer a intervenção da comissão arbitral prevista no artigo 118.º do RJUE.

#### **Artigo 71.º**

##### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento considera-se revogado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, publicado na 2.ª série n.º 134 do *Diário da República*, de 14 de julho de 2008, e Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão através do Aviso n.º 16620/2019, de 17 de outubro.

#### **Artigo 72.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação, na 2.ª série do *Diário da República*, nos termos do n.º 4, do artigo 3.º do RJUE.

08-06-2021. — O Presidente da Câmara, *António Miguel Ventura Pina*.

314307713