

## Município de Peso da Régua

### Aviso

Nuno Manuel Sousa Pinto de Carvalho Gonçalves, presidente da Câmara Municipal de Peso da Régua, torna público, que por deliberação do executivo municipal de 25 de Julho de 2013 e sessão ordinária da Assembleia Municipal de 25 de fevereiro de 2014 foi aprovado o regulamento municipal da urbanização e edificação.

Peso da Régua, 26 de fevereiro de 2014 – O Presidente da Câmara Municipal do Peso da Régua, Nuno Manuel Sousa Pinto de Carvalho Gonçalves

## **REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO**

### **Preâmbulo**

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, introduziu grandes alterações ao anterior regime e remeteu para os municípios a regulamentação de diversas matérias, tornando necessária a revisão dos regulamentos municipais existentes.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Peso da Régua de 2002, com as alterações de 2004, até aqui em vigor no município, encontra-se desactualizado nas suas disposições pelo que se opta pela elaboração de um novo regulamento.

Este regulamento reúne assim as disposições legais que decorrem do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e regulamentação de carácter urbanístico que decorre do Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

Este regulamento foi aprovado em reunião ordinária da Assembleia Municipal de 25 de fevereiro de 2014.

## **CAPÍTULO 1 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º – Objecto e incidência**

1. O presente regulamento tem como objectivo estabelecer, em complemento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e da restante legislação aplicável, as regras a que devem obedecer as operações urbanísticas e outras acções com elas relacionadas, na área do município do Peso da Régua.
2. Qualquer dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor para determinada área do Concelho prevalece, em caso de incompatibilidade de normas, sobre o presente regulamento.

### **Artigo 2.º - Definições e abreviaturas**

1. Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e demais legislação específica e ainda as seguintes:
  - a) Edifício principal - construção que integra, no mínimo, uma unidade de utilização autónoma;

- b) Edifício de apoio - construção com estrutura independente e sem comunicação directa com o edifício principal existente ou previsto, mas com função complementar deste e ainda as construções afectas a actividades desenvolvidas na parcela em que se insere, as quais não constituem uma unidade funcional autónoma;
- c) Anexo - Edifício de apoio com área inferior a 40m<sup>2</sup>;
- d) Utilização, uso ou destino — funções ou actividades específicas que se desenvolvem num edifício;
- e) Unidade funcional ou de utilização — cada um dos espaços autónomos de um edifício, associados a uma determinada utilização, tais como: habitação, indústria, armazenagem (locais destinados a depósito de mercadorias e/ou venda por grosso) e comércio e/ou serviços que compreende os locais abertos ao público, de venda ou de prestação de serviços – frequentemente identificados em processos com a designação de comércio, loja, estabelecimento, entre outros;
- f) Parcela de terreno: unidade de terreno composta por um ou mais prédios ou parte de prédio, e que como tal possa vir a ser registada na Conservatória do Registo Predial;
- g) Logradouro - espaço físico descoberto contíguo aos edifícios existentes ou previstos, que corresponde à área da parcela de terreno afectada à utilização dos mesmos deduzida da superfície de implantação das edificações;
- h) Superfície de implantação ou área coberta - área correspondente à projecção no plano horizontal da edificação, delimitada ao nível dos pisos que intersectam o solo, incluindo escadas e pátios no prolongamento da estrutura e excluindo pavimentos não estruturais ao nível do solo, varandas, platibandas em balanço e beirais;
- i) Área impermeabilizada - valor resultante do somatório da área de implantação das construções e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito (materiais com impermeabilização superior a 3/4).
- j) Área de construção, área de pavimento ou área de laje - valor resultante do somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, medidos pelo extradorso das paredes/estruturas exteriores do edifício, incluindo varandas, alpendres, galerias exteriores e terraços ou outros espaços no prolongamento da estrutura do edifício, cobertos ou descobertos.
- k) Número de pisos - somatório do número total de pavimentos utilizáveis (caves, rés-do-chão, sobreloja e andares), com excepção de pisos sem pé direito regulamentar para utilização - Sobreloja, água-furtada ou sótão, resultante do aproveitamento do vão do telhado, se tal pavimento corresponder a um mero aproveitamento para instalações de apoio (arrumos, casas de máquinas, reservatórios, etc.);
- l) Rés-do-chão - o piso cujo pavimento fica à cota mais próxima do passeio ou berma adjacente, no entanto quando recuado/isolado destes, este piso define-se pelo pavimento que fica à cota mais próxima do terreno natural;
- m) Cave - o piso imediatamente abaixo do rés-do-chão. No caso de no mesmo edifício haver mais do que uma cave, designar-se-á cada uma delas por 1.<sup>a</sup> cave, 2.<sup>a</sup> cave, e assim sucessivamente, a contar do rés-do-chão para baixo;

- n) Sobre-loja - o piso imediatamente acima do rés-do-chão, normalmente destinado a apoio à actividade exercida no r/chão, e conta como um piso para efeitos da leitura da cêrcea ou do nº de pisos.
- o) Corpo saliente - avanço de um corpo volumétrico, ou uma parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada;
- p) Varanda - avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada ou avanço do piso em relação ao seu plano de fachada até ao limite de 1,2m;
- q) Elementos dissonantes das fachadas - todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente: vãos descaracterizadores na forma e materiais, tais como janelas, portas, portões, caixilhos ou revestimentos ou cores não característicos, acrescentos no alçado que alterem a harmonia de proporções e envidraçados em varandas, alteração de elementos característicos da construção, tais como beirados, guarnições ou cornijas;

2. São adotadas as seguintes abreviaturas e conceitos:

- a) RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- b) RMUE — Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação;
- c) RGEU — Regulamento Geral da Edificação e Urbanização;
- d) PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território;
- e) PU – Plano de Urbanização;
- f) PP – Plano de Pormenor;

### **Artigo 3º – Obras de escassa relevância urbanística**

- 1. São dispensadas de controlo prévio, no âmbito do RJUE, as obras que pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística, designadamente:
  - a) As operações referidas no RJUE, nas condições aí previstas;
  - b) Palanques, estrados ou palcos para festas ou espectáculos de interesse público;
  - c) Barracas provisórias para feiras ou festas;
  - d) Arruamentos em propriedades particulares (quando não incluídos em loteamentos);
  - e) Tanques e depósitos de água, quando de apoio a actividade agrícola;
  - f) Cabos ou tubos ao longo ou a atravessar as vias públicas, quando devidamente algaliados em tubagem adequada e enterrada a, pelo menos, 0,6 m;
  - g) Serventias e acessos rurais;
  - h) Reconstrução de coberturas de edifícios, quando não haja alteração da forma e tipo de telhado, e desde que resulte acabamento exterior idêntico ao original;
  - i) Construções de um só piso com a cota de soleira próxima da cota do terreno, que tenham uma área até 40 m<sup>2</sup>, e se destinem a garagens, anexos de habitações (para

arrumos, lavandarias ou equivalente), lojas de apoio à actividade agrícola, espigueiros e equivalentes e alpendres, quando sejam a implantar fora das zonas com loteamentos, PU ou PP, e ainda fora da zona urbana da sede do concelho. Estas construções, terão, obrigatoriamente, uma altura média não superior a 2,8 m e cobertura de águas tradicionais com revestimento a telha cerâmica na cor natural ou em terraço não acessível;

- j) Alterações da cor das fachadas que não confrontem directamente com via ou espaço público, dentro das características da envolvente
  - k) Obras de pequenas alterações ou modificações de fachadas, com abertura, ampliação ou fechamento de vãos;
  - l) Demolição de edificações que se caracterizarão como obras de escassa relevância urbanística.
  - m) As construções e reconstrução de jazigos/funerárias, nas características existentes no local
  - n) Utilização do subsolo, dos solos, sob redes viárias municipais ou de outros bens do domínio público municipal, pelos particulares e pelas entidades concessionárias da exploração de redes de infra-estruturas.
  - o) Remodelações de terreno que não excedam 1 m de altura e que não impliquem a alteração da cota do terreno existente numa faixa mínima de 3 m medida a partir dos terrenos vizinhos confrontantes ou da via pública, desde que não envolvam a destruição de espécies arbóreas e arbustivas protegidas ou de dimensão ou importância relevante;
  - p) Captações de água e rejeição de efluentes, independentes de pedido de licenciamento de construção, para servirem construções destinadas a habitação com o máximo de dois fogos;
  - q) As obras a realizar no âmbito dos programas RECRIA e SOLARH, que sejam objecto de processo organizado pela Divisão de Habitação da Câmara Municipal.
2. As dispensas previstas no número anterior, não isentam a realização das operações da observância das normas do presente regulamento, dos planos municipais de ordenamento do território ou alvará de loteamento em vigor para a área e da restante legislação em vigor aplicável.
3. A dispensa de controlo prévio sobre a realização de obras não isenta os edifícios do pedido devido pela utilização/alteração de utilização, nos termos do RJUE, quando aplicável.

#### **Artigo 4º – Taxas**

- 1. As taxas devidas ao município pela apreciação de processos e outros procedimentos relacionados com os mesmos, estão definidas na tabela de taxas municipais.
- 2. A taxa pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas, é devida, quer nas operações de loteamento quer em obras de edificação avulsa e varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar, nos seguintes termos:
  - a) Nas operações de loteamento, a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$T_u = \frac{\sum(S_i \times T_i) \times C \times V \times L}{100} \times I_n \times A_t$$

em que:

Tu - é o valor da taxa, expresso em euros;

Si - expresso em metros quadrados, é a superfície total de pavimentos para cada tipo definido em Ti;

Ti — é um factor que depende do tipo de ocupação de cada lote e toma os valores seguintes:

Habitação unifamiliar com Si menor ou igual 125 m<sup>2</sup> — 2;

Habitação unifamiliar com Si superior a 125 m<sup>2</sup> e igual ou inferior a 400 m<sup>2</sup> — 4;

Habitação unifamiliar com Si superior a 400 m<sup>2</sup> — 7;

Outros edifícios de habitação — 9;

Comércio e/ou serviços - 11;

Indústria - 9;

Armazéns e outros afins - 2;

Outras áreas das ocupações, tais como: áreas excluídas da área bruta de construção (PDM) e garagens/arrumos e anexos - 1;

C - é o valor correspondente ao custo de construção (euros/ metro quadrado) para o concelho, fixado anualmente por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território;

V — coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas em excesso para zonas verdes e ou instalação de equipamentos, o qual terá os seguintes valores:

Área inferior ou igual a 1,25 vezes à calculada nos termos da Portaria n.º 1136/2001 - 1;

Área superior a 1,25 vezes e até 1,50 vezes a referida na portaria acima - 0,70;

Área superior a 1,50 vezes a referida na portaria acima - 0,55.

L — Coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

Espaços urbanos do tipo I - 1;

Espaços urbanos do tipo II - 0,80;

Outras zonas do concelho - 0,50.

In - Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual/ área do concelho;

At - Área total de terreno da operação urbanística (hectares).

b) Nas obras de edificação avulsa a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$T_u = \frac{\sum(S_i \times T_i) \times C \times L}{100} \times I_n \times A_t$$

em que:

Tu - é o valor da taxa, expresso em euros;

Si - expresso em metros quadrados, é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em Ti;

Ti - é um factor que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

Habitação unifamiliar com Si menor ou igual 125 m<sup>2</sup> - 2;

Habitação unifamiliar com Si superior a 125 m<sup>2</sup> e igual ou inferior a 400 m<sup>2</sup> - 4;

Habitação unifamiliar com Si superior a 400 m<sup>2</sup> - 7;

Outros edifícios de habitação - 9;

Comércio e/ou serviços - 11;

Indústria - 9;

Armazéns e outros afins - 2;

Outras áreas das ocupações, tais como: áreas excluídas da área bruta de construção (PDM) e garagens/arrumos e anexos - 1;

C - é o valor correspondente ao custo de construção (euros/ metro quadrado) para o concelho, fixado anualmente por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território;

L - Coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

Espaços urbanos do tipo I: 1;

Espaços urbanos do tipo II: 0,80;

Outras zonas do concelho: 0,50.

In - coeficiente que traduz a influência do programa plurianual/ área do concelho;

At - Área total de terreno da operação urbanística (hectares).

3. Nas operações de loteamento, o custo das infra-estruturas a construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento da emissão do alvará, será descontado na taxa referida no n.º 2, até ao limite desta.
4. Nas obras de edificação avulsa e no caso de reapreciação de processos por intenção de indeferimento resultante da falta de infra-estruturas, o custo das infra-estruturas a construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento da emissão do alvará, será descontado na taxa referida no n.º 3, até ao limite desta.
5. O pagamento desta taxa deverá ser efectuado com o pedido de emissão do título (alvará ou recibo de admissão).

## **CAPÍTULO 2 – INSTRUÇÃO DOS PEDIDOS**

### **SECÇÃO I – ELEMENTOS INSTRUTORES DOS PEDIDOS**

#### **Artigo 5º – Disposições gerais**

1. Os pedidos relativos a processos sobre operações retratadas no presente regulamento devem ser instruídos com os elementos e peças definidas no RJUE e nas respectivas portarias e com a legislação em vigor aplicável aos respectivos pedidos.

2. Os elementos a apresentar deverão ainda respeitar as disposições do presente regulamento e ser organizados de acordo com Normas de Instrução de Processos, se definidas pela Câmara Municipal.
3. A Câmara Municipal fornece, quando definidos, modelos para a elaboração de requerimentos e fichas para registo dos dados relativos às operações urbanísticas a realizar, com vista à sistematização da informação.
4. O requerimento dos pedidos é acompanhado pelos documentos de identificação do requerente – pessoa singular ou colectiva, e ainda do representante – documentos de identificação da pessoa e da legitimidade para representar o requerente no pedido em questão, se for o caso, se não constando ainda do processo.

#### **Artigo 6º – Documento comprovativo da legitimidade do requerente**

A apresentação de documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação inclui a apresentação de documento que comprove as autorizações que legalmente forem exigíveis de terceiros, nomeadamente comproprietários, usufrutuários, locador e assembleia de condóminos, quando aplicável.

#### **Artigo 7º – Estimativa orçamental**

A estimativa orçamental das obras de edificação - custo total da obra, obedecerá aos valores mínimos unitários por metro quadrado de construção indexados à Portaria que estabelece anualmente o preço da habitação para efeitos de determinação da renda condicionada. Sendo fixado o valor unitário de custo de construção por m<sup>2</sup> de acordo com a seguinte fórmula:

$E = C_m \times K$ , em que:

E – corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área bruta de construção;

$C_m$  – corresponde ao custo do metro quadrado de construção para o concelho, fixado anualmente;

K – corresponde ao fator a aplicar a cada tipo de obra, sendo:

- i. Habitação unifamiliar ou coletiva – 0.60;
- ii. Estabelecimentos comerciais, serviços e multiusos – 0.50;
- iii. Armazéns (armazenagem e/ou comércio a grosso) ou industriais – 0.30;
- iv. Outras construções (agrícolas ou agropecuárias) – 0.20;
- v. Outras áreas do edifício ou de apoio ao edifício - anexos, como garagens/arrumos, terraços – 0.30;
- vi. Muros (m<sup>2</sup>) – 0.03.

#### **Artigo 8º – Levantamento topográfico**

1. Os projectos de edifícios novos ou suas ampliações, de muros de vedação para a via pública, de loteamentos, de obras de urbanização e de remodelações de terrenos, devem ser elaborados com base em levantamento topográfico actualizado.
2. O levantamento topográfico deve ser referenciado à rede geodésica nacional, para o que poderá ser solicitada informação de dados disponíveis nos respetivos serviços da Câmara Municipal.
3. Na execução do levantamento topográfico devem ser materializados no terreno e identificados no levantamento os pontos das estações.
4. O levantamento topográfico deve abranger todo o terreno objecto de intervenção, uma faixa dos terrenos envolventes com o mínimo de 50 metros de largura e ainda as vias públicas confrontantes.
5. Do levantamento topográfico devem constar todos os elementos existentes construídos ou naturais, nomeadamente:
  - a) Todas as construções ainda que de carácter precário ou em ruínas;
  - b) Afloramentos rochosos de dimensão ou expressão relevante;
  - c) As espécies arbóreas e arbustivas legalmente protegidas e as de dimensão ou importância relevante;
  - d) Linhas de água permanentes ou temporárias, tanques, represas, minas, nascentes e captações;
  - e) Infra-estruturas de abastecimento de água, de gás ou outros combustíveis, de energia eléctrica, de telecomunicações, de esgotos e de águas pluviais, identificando linhas aéreas, condutas, postes, instalações técnicas e caixas de visita;
6. O levantamento topográfico poderá ser dispensado em casos devidamente justificados, nomeadamente em projectos de alterações de edificações que não impliquem a modificação dos limites exteriores das mesmas, e os projectos de muros cujos alinhamentos estejam definidos e não suscitem quaisquer dúvidas na sua localização e implantação.

#### **Artigo 9º – Alteração de edifícios existentes ou de alteração à obra**

1. Nos projectos de arquitectura e das especialidades relativos a alteração de construção existente deve ser representada a totalidade do edifício, excepto quando se tratar exclusivamente de alterações interiores de unidades de ocupação autónoma.
2. O projeto de alteração de construções existentes ou de alteração à obra, incluirá peças desenhadas de transição - Representação em projeto que reflecte as alterações introduzidas nas edificações, nas seguintes cores convencionais:
  - a) Vermelho, para os elementos a construir;
  - b) Amarelo, para os elementos a demolir;
  - c) Preto, para os elementos a conservar.
3. Todos os desenhos que envolvam elementos a legalizar estes devem ser representados a AZUL.
4. Nos projectos que envolvam alterações de vulto, poderão ainda ser exigidas peças desenhadas separadas, contendo a definição do existente.

#### **Artigo 10º – Execução faseada**



No caso de ser prevista a execução faseada das operações urbanísticas, os projectos das especialidades ou das obras de urbanização devem ser apresentados separadamente para cada fase.

#### **Artigo 11º – Projecto de execução**

1. O projeto de execução, salvo o disposto em legislação específica, é o conjunto das peças escritas e desenhadas instrutoras das condições de execução da obra, com pormenorização, em escala adequada, dos métodos construtivos e justaposição dos diferentes materiais de revestimento das fachadas e outras partes visíveis do exterior, bem como as cores a aplicar às mesmas.
2. As edificações de habitação uni ou bifamiliar e as destinadas exclusivamente a arrumos ou estacionamento para uso privado e ainda as de apoio a actividades agro-florestais e outras são dispensadas da apresentação de projecto de execução de arquitectura e das várias especialidades.
3. No caso de edificações para habitação multifamiliar ou mistos e de construções destinadas exclusivamente a comércio, serviços, indústria ou armazenagem, considera-se suficiente a apresentação de cortes de fachada à escala 1/20 que especifiquem as seguintes situações:
  - a) Composição das paredes exteriores com indicação dos materiais utilizados e suas espessuras, das caixilharias e sua fixação;
  - b) Ligação do edifício com o solo;
  - c) Ligação entre as paredes exteriores e as diversas lajes de piso e cobertura, incluindo o arranque destas com indicação dos materiais e espessuras;
4. O projecto de execução é de apresentação obrigatória no caso de obras de construção de edifícios com área de construção superior a 2000m<sup>2</sup> e de reconstrução, ampliação, ou alteração de imóveis classificados ou em vias de classificação, podendo ser dispensado o projeto de execução das especialidades quando considerado de pequena relevância para o tipo de obra em questão.

#### **Artigo 12º – Projecto de espaços exteriores**

1. Nas edificações destinadas a indústria, armazenagem ou de outras que recebam público ou possuam áreas livres em regime de condomínio deve ser apresentado, conjuntamente com os restantes projectos de especialidades, projecto de espaços exteriores constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Memória descritiva e justificativa, esclarecendo sobre a utilização prevista, tipo e quantificação de áreas, materiais de revestimento, equipamentos a instalar e quanto ao cumprimento das condições definidas neste regulamento;
  - b) Plano geral de concepção com identificação das diferentes áreas e pavimentos adoptados e mobiliário urbano proposto;
  - c) Planta de implantação e modelação do terreno com indicação das cotas existentes e projectadas;
  - d) Plano de plantação e sementeiras;
  - e) Planta da rede de rega e de drenagem de águas pluviais;
  - f) Planta da rede de iluminação.
  - g) Nos projectos menos complexos os elementos acima referidos podem ser apresentados na mesma peça, desde que não fique prejudicada a sua leitura.

2. Quando o projecto incluir áreas a ceder ao domínio público deve ainda ser acompanhado dos seguintes elementos:
  - a) Condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos;
  - b) Medições e orçamento;
  - c) Pormenores de execução.

### **Artigo 13º – Projecto de enquadramento e protecção ambiental**

O projecto de enquadramento e protecção ambiental deve ser apresentado quando solicitado no âmbito da apreciação de pedido para realização de operação urbanística, em casos sensíveis de integração urbanística ou paisagística, sendo constituído pelos seguintes elementos:

- a) Memória descritiva, contendo identificação dos elementos naturais e construídos, existentes no terreno e na envolvente próxima, que revelem interesse, descrição e justificação da proposta e das medidas de protecção, valorização ou requalificação a adoptar;
- b) Planta a escala adequada, abrangendo o terreno objecto da operação urbanística e a envolvente próxima, identificando os elementos naturais e construídos existentes e a intervenção proposta;
- c) Perfis a escala adequada, abrangendo o terreno objecto da operação urbanística e a envolvente próxima, demonstrativos das alterações propostas para a modelação do terreno, das relações volumétricas e adaptação à modelação do terreno;
- d) Alçados de conjunto a escala adequada, quando aplicável, esclarecendo sobre a relação dos edifícios propostos com os edifícios existentes.

### **Artigo 14º – Pedido para utilização do solo**

O projecto da operação de utilização do solo deve ser composto pelos seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão;
- b) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico à escala 1/500 ou superior, incluindo os arruamentos confrontantes e as construções existentes a menos de 10 metros do limite do terreno, com indicação dos confrontantes, delimitação da área a afectar ao uso proposto e zonamento com indicação das áreas destinadas a acessos, circulação, cargas e descargas, estacionamento, instalações técnicas ou outras, zonas verdes de protecção e enquadramento, zonas de deposição ou exposição de materiais ou mercadorias e respectivos materiais de revestimento do solo;
- c) Perfis correspondentes à planta referida na alínea anterior, indicando as alterações propostas para a modelação do terreno.

### **Artigo 15º – Pedido de ocupação da via pública**

1. O pedido de ocupação da via pública necessária para a realização de operação urbanística deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Memória descritiva e justificativa;
  - b) Planta à escala 1/5000, com a localização da área a ocupar;
  - c) Planta à escala 1/100, com a delimitação da área a ocupar e a vedar, devidamente cotada, identificando todos os elementos existentes, naquela área e a menos de 2,50

metros, nomeadamente mobiliário urbano, postes, compartimentos e caixas de infra-estruturas, sinalização de trânsito ou urbana e espécies vegetais, e os elementos a instalar;

- d) Perfil cotado do tapume e do corredor para circulação de peões quando necessário;
- e) Parecer das entidades gestoras de infra-estruturas afectadas pela ocupação, quando não for a câmara.

2. A memória descritiva e justificativa deve esclarecer sobre os seguintes aspectos:

- a) Justificação da necessidade de ocupação da via pública e descrição da utilização pretendida e dos equipamentos de apoio a instalar, tais como gruas, guindastes e contentores;
- b) Quantificação da área ocupada e número de pisos do edifício;
- c) Prazo de ocupação pretendido;
- d) Indicação do número de lugares de estacionamento público afectados pela ocupação, identificando os que estão sujeitos a pagamento e os reservados;
- e) Identificação e definição das medidas previstas para a protecção e manutenção de elementos existentes na área ocupada, nomeadamente mobiliário urbano, postes, compartimentos e caixas de infra-estruturas, sinalização de trânsito ou urbana e espécies vegetais;
- f) Definição das características do tapume e do corredor para circulação de peões quando prevista;
- g) Definição do sistema de sinalização de segurança e de trânsito.

#### **Artigo 16º – Pedido de verificação de situações / certificação**

1. O pedido relativo à verificação de situações existentes ou propostas, tais como: requisitos de destaque de uma parcela, atestar a data de construção/alteração de uma edificação ou da constituição de prédios autónomos, parecer sobre a compropriedade de prédios, e outros, deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor e actualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente aos prédios abrangidos;
- c) Certidão da inscrição na matriz emitida pela Repartição de Finanças;
- d) Extractos do PMOT, em vigor no local
- e) Planta de localização, com o limite do prédio, a escala 1/5000 ou superior

2. No apuramento da data de construção de edificações e constituição de prédios deverá ser considerada a cartografia existente, elaborada a posteriori, mais aproximada à data da verificação dos factos objecto de verificação, desde que não sejam identificados processos que contrariem os mesmos.

3. O pedido relativo à verificação dos requisitos de destaque de uma parcela deve ainda ser acompanhado de:

- a) Planta de localização, com o limite do prédio objecto de pedido, à escala 1/1000 ou superior;
  - b) Planta topográfica a escala adequada com a delimitação rigorosa do prédio originário e da parcela a destacar e com a implantação da edificação proposta ou existente nas parcelas, e com a indicação da área das parcelas resultantes da operação, com a composição de cada uma e indicação dos confrontantes;
4. Da verificação do cumprimento dos requisitos aplicáveis caberá, quando solicitada, a emissão da competente certidão.

#### **Artigo 17º – Número de exemplares**

1. Para qualquer tipo de processo, devem ser apresentados dois exemplares, sendo um (original) destinado à Câmara Municipal e outro (cópia) para devolver ao requerente junto com emissão do título relativo à operação ou após o deferimento/decisão final de outros pedidos, quando pertinente aos mesmos.
2. Devem ainda ser apresentados os exemplares necessários para remeter às entidades cuja consulta é obrigatória, de acordo com a legislação em vigor.

#### **Artigo 18º – Apresentação dos pedidos em papel e em suporte informático**

1. As peças dos pedidos deverão conter todos os elementos necessários a uma clara e correcta leitura das características da operação devendo, para tal, obedecer às Normas de Instrução de Processo, se definidas pela Câmara Municipal, em papel e em suporte informático.
2. O suporte informático poderá ser dispensado em casos devidamente justificados.

### **SECÇÃO II – TÉCNICOS**

#### **Artigo 19º – Elaboração e subscrição de projectos**

Os projetos devem ser subscritos por técnicos habilitados para o efeito, segundo as suas competências para a elaboração dos mesmos e respectiva qualificação, sob pena das sanções previstas na lei.

### **CAPÍTULO 3 – PROCEDIMENTOS E CONDIÇÕES ESPECIAIS AOS PEDIDOS**

#### **SECÇÃO I – DISCUSSÃO PÚBLICA**

#### **Artigo 20º – Novas operações de loteamento**

São sujeitos a prévia discussão pública, as operações de loteamento que excedam os seguintes limites:

- a) 2 hectares de área a lotear;
- b) 50 fogos ou unidades independentes;
- c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

#### **Artigo 21º – Alterações de operações de loteamento**

1. A alteração de operação de loteamento é precedida de consulta aos proprietários de todos os lotes, sendo da responsabilidade do titular juntar com o pedido de alteração a respectiva identificação e morada, salvo se apresentar/houver consentimento escrito dos mesmos.
2. A consulta pública tem uma duração mínima de 10 dias que, quando se tornar impraticável de realizar individualmente a cada proprietário, é efectuada através de aviso afixado na Câmara Municipal de publicitação na página electrónica do Município, na Junta de Freguesia respectiva e no sítio mais apropriado do local da intervenção, anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias.
3. A alteração da operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos proprietários da maioria dos lotes constantes do alvará, desde que nela se inclua a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração.
4. Para efeitos do disposto no número anterior considera-se que são proprietários abrangidos pela operação:
  - a) Os proprietários de todos os lotes constantes do alvará, quando a operação preveja a alteração de funções para actividade que implique um acréscimo de circulação e de estacionamento ou que possa ser considerada incompatível com as funções previstas no alvará para os restantes lotes;
  - b) Os proprietários de todos os lotes constantes do alvará, quando a operação preveja a redução de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva ou a equipamentos;
  - c) Os proprietários dos lotes cujas características sofram quaisquer alterações.
  - d) Os proprietários dos lotes servidos por vias ou infra-estruturas cujas características sejam alteradas, desde que dessa alteração ocorra a redução da sua qualidade.

## **SECÇÃO II – COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

### **Artigo 22º – Objecto e incidência**

- 1 A presente secção determina as compensações que o proprietário fica obrigado a pagar ao município, em numerário ou em espécie, pela realização de determinadas operações urbanísticas nos seguintes casos:
- e) Quando as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas forem dispensadas nos termos definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no regulamento do Plano Director Municipal;
  - f) Se as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos forem de natureza privada, constituindo partes comuns dos lotes, no caso de operação de loteamento;
  - g) Se as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos forem de uso privativo, no caso de operação de edificação.
2. As compensações referidas no nº 1 são devidas no caso das operações de loteamento ou suas alterações e nas operações de edificação ou suas alterações quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento em área não abrangida por operação de loteamento
  3. Considera-se geradora de um impacte semelhante a um loteamento toda e qualquer construção que possuam, pelo menos, uma das seguintes características:

- a) Disponham de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a unidades de utilização independentes, mesmo que possuam elementos estruturais ou caves comuns;
- b) Disponha de 12 ou mais unidades de utilização independente, com excepção das destinadas a estacionamento automóvel;
- c) Apesar de funcionalmente ligados ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, se apresentem como edificações autónomas acima do nível do terreno, com de 12 ou mais unidades de utilização.

### **Artigo 23º – Cálculo do valor da compensação**

1. A compensação urbanística a pagar à Câmara Municipal destina-se a suprir a falta de cedências de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas, pelas operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante
2. A compensação a pagar em cada caso será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$Cu = Ic * A * C * K1$ , em que:

Cu - é a compensação, em euros;

Ic - é o índice de construção da operação de loteamento;

A - é a área de terreno a ceder e não cedida, nos termos da legislação em vigor;

C - é o custo de construção (euros/metro quadrado), indexados à Portaria que estabelece anualmente o preço da habitação para efeitos de determinação da renda condicionado.

K1 - é um coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

- i. K = 0,15 para os espaços urbanos do tipo I;
- ii. K = 0,11 para os espaços urbanos do tipo II;
- iii. K = 0,08 para as outras zonas do concelho.

### **Artigo 24º – Compensação em espécie**

1. A compensação em espécie é definida pela Câmara Municipal, por sua iniciativa ou sob proposta do requerente, com valor equivalente à compensação em numerário, a determinar de acordo com o artigo 23º, e será integrada no domínio privado do município.
2. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução dos interesses públicos.

### **Artigo 25º – Liquidação**

1. A liquidação da compensação deverá ser efectuada antes ou na data da emissão do título da operação;
2. Quando a compensação deva ser paga em espécie e a mesma se refira à construção de um bem imóvel, que não tenha viabilidade de ser executada antes da emissão do título da operação, deverá o interessado prestar caução, antes da emissão do mesmo.

### **Artigo 26º – Pagamento diferido**

Poderá ser autorizado o pagamento diferido de parte do valor da compensação devida, nas seguintes condições:

- a) A compensação devida não pode ser inferior a 25000 euros;
- b) Prestação de caução mediante garantia bancária ou hipoteca de lotes resultantes da operação de loteamento, sem quaisquer despesas a cargo da Câmara;
- c) Liquidação inicial não inferior a 25% do montante da compensação devida;
- d) Liquidação progressiva da quantia restante em prestações que correspondam a, no mínimo, 25% do valor total da compensação, paga trimestralmente;
- e) A falta de pagamento de qualquer das prestações implica o vencimento imediato de todas as prestações em dívida, acrescidas de juros de mora à taxa legal.

### **SECÇÃO III – CAUÇÃO**

#### **Artigo 27º – Disposições gerais**

1. As cauções previstas no RJUE e no presente regulamento, podem ser prestadas mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.
2. O depósito em dinheiro será efectuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem da Câmara Municipal, devendo ser especificado o fim a que se destina.
3. Se o interessado prestar a caução mediante garantia bancária, deve apresentar um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.
4. Tratando-se de seguro-caução, o interessado deve apresentar apólice pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro assumo, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.
5. Das condições da garantia bancária ou da apólice de seguro-caução não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da Câmara Municipal nos moldes em que são asseguradas pelas outras formas admitidas de prestação da caução, ainda que não tenha sido pago o respectivo prémio ou comissões.
6. Todas as despesas derivadas da prestação de cauções são da responsabilidade do interessado.

#### **Artigo 28º – Obras de urbanização**

1. Quando a caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante do anexo nº 2 do presente regulamento.
2. Caso o interessado pretenda prestar a caução mediante hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

3. No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efectuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especificará no alvará de loteamento.
4. No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas existentes, a reposição desses pavimentos deve ser garantida através de caução própria para o efeito, independente da caução para as obras de urbanização.

#### **Artigo 29º – Licença parcial / Demolição ou de escavação e contenção periférica**

1. Qualquer caução, prevista no RJUE, prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve respeitar o modelo constante do anexo nº 3 do presente regulamento, nomeadamente:
  - a) No caso de emissão de licença parcial para construção da estrutura, para assegurar os custos da demolição da estrutura até ao piso de menor cota, prestada antes da emissão do alvará.
  - b) Para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica, prestada após a Câmara ter verificado estarem garantidos os pressupostos para permitir a execução dos trabalhos.
2. A caução referida no nº1 apenas pode ser libertada após a emissão do alvará de obras definitivo.

#### **Artigo 30º – Levantamento do estaleiro, limpeza e reparações**

1. Quando a caução, prevista no regime jurídico da urbanização e da edificação, para garantia da limpeza da área onde decorreu a obra e reparações de estragos em infra-estruturas públicas, for prestada por garantia bancária ou por seguro-caução deve ser respeitado o modelo constante do anexo nº 3 do presente regulamento.
2. A caução referida no nº1 deve ser prestada antes da emissão da autorização de utilização, quando tenha sido aceite previamente pela Câmara a sua apresentação, e apenas pode ser libertada depois de verificada a boa execução dos trabalhos.

### **SECÇÃO IV – OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA PARA REALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA**

#### **Artigo 31º – Licenciamento**

O pedido de ocupação da via pública necessária para a realização de operação urbanística, deve ser instruído conforme definido neste regulamento, sujeito as taxas devidas ao respectivo processo, previstas no regulamento de taxas.

#### **Artigo 32º – Condições**

1. A ocupação da via pública deve garantir as seguintes condições mínimas:
  - a) Devem ser respeitadas a disposições legais aplicáveis, nomeadamente no que respeita à prevenção, segurança e saúde, código da estrada e regulamento de sinalização de trânsito;



- b) A área ocupada deve ser vedada com tapume e dotada de corredor para circulação de peões sempre que não exista passeio ou da ocupação resulte insuficiente a sua largura;
  - c) A ocupação de passeios deve estabelecer-se de forma a permitir a circulação de peões numa faixa com largura mínima de 1,20m, livre de quaisquer obstáculos tais como árvores, postes, armários de infra-estruturas ou mobiliário urbano, podendo ser admitida outra solução, caso não sejam previsíveis prejuízos graves para a circulação e a ocupação não exceda o máximo de duas semanas;
  - d) Deve ser garantida, em boas condições de segurança, a formação de uma ou duas filas de trânsito, conforme este se faça em um ou dois sentidos;
  - e) Deve ser garantido o acesso aos prédios vizinhos e a qualquer infra-estrutura ou equipamento existente na área ocupada;
  - f) Devem ser preservados de qualquer deterioração, adoptando protecções adequadas, as espécies vegetais e os pavimentos, instalações, infra-estruturas e equipamentos urbanos, existentes no local.
2. Quando for previsível que a ocupação da via pública possa causar danos em pavimentos ou em qualquer dos elementos referidos na alínea f) do número anterior, pode ser exigida prestação de caução para assegurar a reparação dos estragos.

#### **Artigo 33º – Tapumes e corredor de peões**

1. Os tapumes e corredores para circulação de peões referidos na alínea b) do artigo anterior devem ser em material resistente, devidamente acabados e pintados com cor clara, livres de quaisquer deformações que possam ocasionar acidentes, sendo proibida a afixação de publicidade e instalação de portas cuja abertura ocupe espaço exterior.
2. Nos aglomerados urbanos, assim como na envolvente de edifícios públicos ou classificados, a Câmara pode, caso a caso, determinar o tipo de tapume a utilizar para salvaguarda da qualidade do espaço urbano.
3. Deve ser prevista protecção superior contra a queda de objectos do lado exterior e em toda a extensão do tapume, a uma altura mínima de 2,20m.
4. O corredor para circulação de peões deve ser devidamente sinalizado e cumprir as seguintes características:
  - a) Possuir uma largura mínima de 1,20m livre de quaisquer obstáculos;
  - b) Ser protegido superiormente, garantindo uma altura livre interior de 2,20m;
  - c) Ser protegido lateralmente e dotado de corrimão com acabamento adequado com altura de 0,90m;
  - d) Os acessos a corredor que não esteja ao nível do passeio devem ser rampeados, sendo proibida a interposição de degraus;
  - e) O piso do corredor deve ficar no mínimo 0,15m acima do nível da faixa de circulação automóvel.

#### **Artigo 34º – Embargo e execução coerciva**

1. No caso de incumprimento das condições definidas para a ocupação da via pública pode ser determinado o embargo da obra até que sejam adoptadas todas as medidas necessárias para o cumprimento daquelas condições.
2. Quando não forem executadas as correcções impostas para cumprimento das condições definidas para a ocupação da via pública ou de quaisquer normas legais ou regulamentares aplicáveis, no prazo estabelecido para o efeito, a câmara municipal pode proceder aos trabalhos necessários por conta do requerente, nos termos definidos no regime jurídico da urbanização e da edificação para a execução coerciva.

## **CAPÍTULO 4 – EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

### **Artigo 35º – Livro de obra**

1. O livro de obra é o documento que encerra o processo relativo à realização da operação urbanística a que se refere, apresentado ao referido processo quando ultrapassado o prazo concedido e/ou com o pedido de utilização, sem prejuízo de poder ser solicitado previamente pelos serviços.
2. Em caso de extravio do livro de obra apenas será aberto novo livro se as obras ainda não se encontrarem concluídas, devendo ser feitos apenas os registos relativos às obras a executar a partir da data do termo de abertura.
3. No caso referido no número anterior deverá ser apresentada declaração do director técnico da obra que procedeu ao acompanhamento das obras executadas, especificando se foi respeitado o projecto aprovado ou se foram efectuadas alterações, sujeitas ou não a licenciamento, se foram respeitadas as normas legais e regulamentares em vigor e o actual estado da obra.
4. No caso referido no nº 1 ou de deficiências nos registos, a concessão da autorização de utilização fica dependente de prévia vistoria municipal.
5. Os procedimentos definidos neste artigo não prejudicam a aplicação das contra-ordenações previstas no RJUE para a falta do livro de obra ou dos registos obrigatórios.

### **Artigo 36º – Direcção técnica/fiscalização da obra**

O técnico responsável pela obra deve comunicar de imediato à Câmara Municipal qualquer impedimento ao exercício das suas funções, nomeadamente a ausência do livro de obra, a recusa do titular do alvará em aceitar as suas directivas para a boa execução da obra ou para a segurança, ou qualquer limitação de acesso à obra.

### **Artigo 37º – Estaleiros**

1. A instalação e funcionamento de estaleiros para realização de operações urbanísticas deve respeitar a legislação em vigor aplicável, o plano de segurança e saúde e as condições de ocupação da via pública se for o caso.
2. Os estaleiros são obrigatoriamente vedados de forma a impedir o acesso de pessoas estranhas à obra, devendo a zona envolvente ser mantida permanentemente limpa de lamas ou resíduos provenientes do estaleiro ou do transporte de materiais para o mesmo.

### **Artigo 38º – Início das obras**

1. Após a emissão do título para realização de obras de urbanização ou de edificação podem ser de imediato realizados os trabalhos de limpeza, desmatagem e remodelação do terreno e piquetagem da implantação da obra.
2. Não podem ser iniciadas as obras de edificação, para além dos trabalhos referidos no nº1, sem que seja feita verificação prévia pela Câmara Municipal da implantação, sempre que tal sujeição conste das condições da licença, incluída nas respectivas taxas de licenciamento.
3. A verificação referida no número anterior deve ser solicitada à Câmara Municipal, pelo titular do alvará, com antecedência mínima de 5 dias e após ter sido feita a piquetagem da implantação da obra.

#### **Artigo 39º – Recepção provisória de obras de urbanização**

1. O pedido de recepção provisória deverá ser acompanhado do livro de obra que será devolvido ao requerente no caso de se vir a verificar a necessidade de obras complementares ou de correcção.
2. A vistoria para efeitos da recepção provisória das obras de urbanização apenas será efectuada nas seguintes condições:
  - a) Devem ser colocados no terreno marcos que permitam verificar a delimitação de todos os lotes e dos terrenos cedidos à Câmara Municipal;
  - b) Devem previamente ser juntas ao processo as telas finais do projecto do loteamento e, quando exista, em base digital, com eventuais alterações ou ajustamentos realizados durante o decorrer da obra.

### **CAPÍTULO 5 – CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE E URBANIZAÇÃO**

#### **SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 40º – Inserção urbanística e ambiental**

1. A realização de operações urbanísticas deve respeitar os canais mínimos das vias públicas e os afastamentos mínimos aos limites do prédio ou às construções envolventes definidos no presente regulamento, em planos municipais de ordenamento do território, em alvará de loteamento e na restante legislação aplicável.
2. A realização de operações urbanísticas deve ainda garantir a adopção dos espaços necessários para circulação, cargas e descargas, estacionamento, equipamentos e infra-estruturas urbanas, áreas verdes e de utilização colectiva e equipamentos, públicos ou privados, em função das utilizações previstas e de acordo com as regras e os dimensionamentos definidos nos planos municipais de ordenamento do território e na legislação aplicável.
3. Na concepção dos projectos para a realização das operações urbanísticas deve sempre salvaguardar-se a preservação de elementos construídos ou espécies vegetais que de alguma forma contribuam para valorizar o local do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico.

##### **Artigo 41º – Servidões e restrições**

1. Na elaboração dos projectos e na realização de operações urbanísticas devem ser respeitadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública estabelecidas na legislação em vigor, nomeadamente as identificadas nos PMOT.

2. Para efeitos da aplicação da Lei nº 2110, de 19 de Agosto de 1961, as zonas de servidão *non aedificandi*, são limitadas de cada lado da estrada por uma linha que dista do seu eixo 8,00m e 6,00m, respectivamente para as estradas e caminhos municipais.

#### **Artigo 42º – Dimensão e configuração das parcelas**

As operações urbanísticas devem ser executadas em parcelas de terreno cuja dimensão e configuração sejam adequadas à ocupação pretendida, do ponto de vista formal e funcional, nomeadamente:

- a) A dimensão da parcela deve garantir o cumprimento da área mínima, índices e afastamentos previstos nos PMOT, no presente regulamento e na legislação em vigor aplicável;
- b) A configuração da parcela deve permitir a inserção das construções de forma a estabelecer uma articulação volumétrica e funcional com a envolvente natural e construída que valorize a qualidade urbana e ambiental do local.
- c) Pode ser recusada proposta de implantação irregular de edifício, exclusivamente com vista ao aproveitamento total do terreno, quando dela resultar prejuízo para a qualidade arquitectónica do próprio edifício ou para qualidade urbana da sua envolvente.

#### **Artigo 43º – Condições topográficas**

As operações urbanísticas devem ser localizadas em terrenos com condições topográficas adequadas ao aproveitamento previsto de forma a minimizar as medidas de adaptação, que devem respeitar os seguintes limites:

- a) É proibido aterro ou desaterro de que resulte uma diferença de cotas superior a 3,00m relativamente a terrenos vizinhos ou de 1,50m à via pública, numa faixa de 1.50 metros ao longo do limite da parcela;
- b) É proibida a criação de muros de suporte de terras, nos limites da parcela, com altura superior a 4,00m medidos da cota dos terrenos vizinhos ou a 3,00m medidos da cota da via pública;
- c) A criação de taludes deve ser feita de forma a permitir o seu revestimento vegetal.

#### **Artigo 44º – Acessibilidade**

1. Sem prejuízo das condições previstas em planos municipais de ordenamento do território, a localização das operações urbanísticas deve garantir condições mínimas de acessibilidade adequadas às operações a realizar, desde via da rede viária classificada, nacional ou municipal, nomeadamente:
  - a) As vias de acesso a edificações devem possuir no mínimo 3 metros de largura e reunir as características adequadas à sua funcionalidade;
  - b) Cumprir as exigências previstas na legislação em vigor sobre segurança contra incêndios.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior construções inseridas em aglomerados consolidados desde que sejam adoptadas medidas minimizadoras.

#### **Artigo 45º – Infra-estruturas**

1. A realização da operação urbanística apenas é permitida em locais onde existam as redes de infraestruturas necessárias ao seu funcionamento.
2. Pode ser permitida a realização de operações urbanísticas em locais onde ainda não existam as redes de infra-estruturas necessárias ao seu funcionamento, quando:
  - a) For possível proceder à extensão de redes existentes na proximidade, desde que o interessado na operação se comprometa a realizar os trabalhos e assuma os respectivos encargos nos termos previstos no RJUE;
  - b) A realização da extensão das redes existentes for um encargo desproporcional à operação pretendida e for possível adoptar soluções individuais e privadas para as infra-estruturas prevendo a futura ligação às redes públicas;
3. Exceptuam-se do disposto no nº 1 as operações urbanísticas previstas em áreas do município onde não esteja programada a execução das redes públicas de infra-estruturas necessárias, desde que seja possível adoptar soluções individuais e privadas.

## **SECÇÃO II – ALTURA DE EDIFICAÇÕES E DE MEAÇÃO**

### **Artigo 46º – Altura das edificações**

1. As edificações devem respeitar a altura, cêrcea e número de pisos definidos nos PMOT, em alvará de loteamento e em disposições legais aplicáveis.
2. Nas áreas consolidadas dos aglomerados urbanos, em que não esteja prevista outra cêrcea em PMOT, as edificações devem respeitar a cêrcea dominante no local.
3. No caso de edifício geminado ou em banda deve ser respeitado o alinhamento altimétrico das cornijas, platibandas, varandas, galerias e de outros elementos das fachadas dos edifícios contíguos que se mostrem relevantes do ponto de vista arquitectónico, excepto quando tal se mostre inadequado devido à pendente do terreno ou a diferenças tipológicas dos edifícios.

### **Artigo 47º – Altura de edificações anexas**

As edificações anexas apenas podem possuir um piso coberto, exceptuando-se os casos de adaptação a desníveis existentes no terreno ou justificadas pela funcionalidade do mesmo, desde que não seja prejudicada a integração urbanística na envolvente.

### **Artigo 48º – Altura de meação**

1. As obras de construção de edificações não podem criar alturas de meação superiores a 4 metros medidos a partir da cota do terreno confrontante.
2. Será de admitir a criação de meações que ultrapassem o limite definido no número anterior, desde que não causem prejuízos de ordem estética e urbanística na envolvente, nos seguintes casos:
  - a) Se a meação a criar vier colmatar uma empena já existente;
  - b) Se, em plano de pormenor, alvará de loteamento ou em projecto aprovado, estiver prevista no terreno confrontante a criação de uma empena que permita a futura geminação;
  - c) Quando se verificar a inevitabilidade de implantação geminada no terreno confrontante devido à sua dimensão;

## SECÇÃO III – IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

### SUBSECÇÃO I – SALIÊNCIAS

#### Artigo 49.º - Disposições comuns

Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros ou outros lugares públicos sob a administração municipal são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas fachadas, nas condições estabelecidas neste Regulamento, salvo nas zonas consideradas de interesse arquitectónico, em que poderão admitir-se situações especiais.

#### Artigo 50º – Saliências

1. Os corpos salientes só são de admitir quando garanta a salubridade e privacidade de edifícios fronteiros/confinantes, nas condições do RGEU.
2. Os corpos salientes devem ser afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 1,5 m e afastados 3,0m de fachadas/empenas confinantes, criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias ou edifícios, espaços livres de qualquer saliência.
3. Os corpos balançados das fachadas ou elementos acessórios a elas fixados, que se localizem sobre via pública, não podem exceder 1,20 m sobre a via não podendo prejudicar as condições de circulação de veículos e peões e devem respeitar as seguintes condições:
  - a) Afastamento mínimo de 0,50m ao limite da faixa de rodagem ou de estacionamento;
  - b) Distância mínima ao solo de 3,20m;
  - c) Não podem exceder, na falta de definição de passeios ou bermas, 10% da largura da via.
4. No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos, corpos salientes, varandas, ornamentos ou quebra-luzes, não pode ser excedido para o conjunto o balanço estabelecido para os corpos salientes.

#### Artigo 51.º - Varandas

1. As varandas serão autorizadas apenas quando garantam a salubridade e privacidade de edifícios fronteiros/confinantes, nas condições do RGEU, e terão as águas pluviais, de limpeza ou outras encaminhadas com tubos de queda.
2. As varandas devem ser afastadas das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 1,5m e afastados 3,0m de fachadas/empenas confinantes, criando-se, deste modo, entre a varanda e as referidas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.
3. Nas fachadas confinantes com a via pública não pode haver varandas que excedam 1,20 m sobre a referida via, não podendo prejudicar as condições de circulação de veículos e peões e devem respeitar as seguintes condições:
  - a) Afastamento mínimo de 0,50m ao limite da faixa de rodagem ou de estacionamento,
  - b) Distância mínima ao solo de 3,20m;
  - c) Não podem exceder, na falta de definição de passeios ou bermas, 10% da largura da via.
4. As varandas das fachadas poderão ser autorizadas envidraçadas, quando garantida a ventilação dos compartimentos adjacentes e da própria varanda, desde que enquadrada na fachada do

edifício e envolvente, sendo obrigatório caixilharia do tipo e cor que se adeque aos restantes acabamentos.

## **SUBSECÇÃO II – AFASTAMENTOS**

### **Artigo 52º – Alinhamento**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 40º, o afastamento das edificações, que por motivos de ordem urbanística devam localizar-se à face de via pública, deve respeitar no mínimo 6 metros de afastamento ao eixo da via e o mínimo de 4 metros ao limite da faixa de rodagem, contando para o efeito o alargamento dessa faixa que for exigível.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os casos de colmatção numa via com alinhamento consolidado a manter, desde que a edificação possua tipologia igual à dominante na envolvente.
3. Apenas são de admitir alterações de edifícios que não respeitem o disposto no nº 1, nos seguintes casos:
  - a) Quando se trate de imóvel classificado ou em vias de classificação;
  - b) Quando o valor da obra for inferior a 25% do valor do edifício existente, ou da operação não resultar aumento significativo das unidades de utilização e desde que a sua manutenção não obste ou prejudique a melhoria das condições urbanísticas no local.

### **Artigo 53º – Edifícios em geral**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 40º e nos restantes artigos da presente subsecção, a implantação de edificações, devem respeitar um afastamento mínimo ao limite do terreno que confronte com a via, que garanta a funcionalidade do mesmo, com as seguintes excepções:
  - a) No caso de edifícios tipo moradia, destinados a habitação uni ou bifamiliar, a integrar numa banda ou fila descontínua de construções existentes, desde que respeite no mínimo o alinhamento definido pelas fachadas dessas construções;
  - b) No caso de ampliação de edifício, cujo estado de conservação não justifique a sua demolição, é admissível a adopção do alinhamento da fachada existente, se não for viável outra solução e desde que não se verifiquem prejuízos de ordem urbanística;
2. O afastamento entre as fachadas laterais ou posteriores dos edifícios de habitação uni ou bifamiliar e outros edifícios cuja altura seja inferior a 4 metros e aos limites do terreno deve ser, no mínimo, de 3 metros e nunca a menos de 6 metros de edifícios confinantes.
3. O afastamento entre fachadas laterais ou posteriores não previstas no número anterior e os limites do terreno deve ser no mínimo de 5 metros, sempre que a sua altura seja superior a 4 metros.

### **Artigo 54º – Edificações anexas**

A implantação de edificações anexas, entre as fachadas do edifício principal e as fachadas dos edifícios vizinhos apenas é admitida desde que seja respeitado entre estes um afastamento mínimo de 3 metros, independentemente da existência de vãos, quando não se trate de situações de meação.

### **Artigo 55º – Edifícios destinados a indústria ou armazém**

1. A implantação de edifícios destinados a actividades industriais, de armazenagem e de outras construções congéneres, em terreno exclusivo para esses fins, deve garantir os seguintes afastamentos mínimos:
  - a) 10,00m ao limite do terreno com a via pública, e caso o terreno confronte com mais do que uma via pública, o afastamento pode ser reduzido até 5,00m nas vias secundárias;
  - b) 5,00m aos limites não confinantes com a via pública;
  - c) 20,00m a equipamentos de saúde, ensino e acção social e 5,00m às respectivas vedações.
2. Os afastamentos do número anterior podem ser reduzidos, quando enquadrados por soluções que demonstrem um correcto enquadramento com a envolvente e não se verifique prejuízos de ordem urbanística.

### **Artigo 56º – Articulação com edifícios contíguos**

1. Na geminação com edifícios existentes deve ser assegurado o alinhamento das suas fachadas anteriores e posteriores, numa extensão que permita um enquadramento harmonioso.
2. Os corpos balançados das fachadas referidas no número anterior, devem ser dispostos de forma a respeitarem no mínimo 1,50m de afastamento aos limites laterais do prédio, excepto se for viável a continuidade desses elementos nos prédios contíguos existentes ou previstos em projecto aprovado.

## **SECÇÃO IV – VEDAÇÕES**

### **Artigo 57º – Vias classificadas**

As vedações dos terrenos, confrontantes com vias classificadas das redes nacional, regional e municipal, devem respeitar a legislação aplicável, tendo em conta o disposto no nº 2 do artigo 41º e sem prejuízo do cumprimento de disposições igualmente aplicáveis previstas em PMOT.

### **Artigo 58º – Alinhamento**

1. O alinhamento das vedações à face das vias públicas deve respeitar o alinhamento, afastamento ou canais mínimos definidos nos planos municipais de ordenamento do território e os alinhamentos previstos em projectos municipais para execução ou remodelação de vias.
2. Quando o alinhamento não se encontrar definido nos termos do número anterior, as vedações para a via pública devem respeitar um afastamento mínimo de 5,00 metros ao eixo da via, com as seguintes excepções:
  - a) No casos de vias consolidadas, cuja remodelação não esteja prevista, em que poderá ser adoptado o alinhamento das vedações existentes no arruamento;
  - b) No caso de vias de acesso local, em aglomerados rurais cujas características devam ser mantidas por revelarem interesse para o conjunto edificado e ambiental em que se inserem, desde que as vedações a executar se conformem, em termos de materiais e forma, com as características do local.

### **Artigo 59º – Altura**



1. A altura dos muros, à face das vias públicas, não deve exceder 1,80m, medidos a partir da cota do arruamento, admitindo-se outras soluções em casos especiais desde que devidamente integrados na envolvente, nomeadamente:
  - a) No caso de vedações de terrenos à face de vias com pendente acentuada, para permitir o nivelamento dos muros, em que é admitida tolerância em extensões máximas de 6,00 metros, não podendo a altura máxima exceder 2,50m;
  - b) No caso de muros que sirvam de suporte dos terrenos marginais à via, apenas quando for tecnicamente inviável a adopção de outra solução, tal como criação de talude ou de muros intermédios, em que é admitida uma altura até 0,50m acima da cota natural do terreno e até ao máximo total de 4,00m acima do qual apenas é permitida protecção superior em gradeamento;
  - c) No caso de vedação de terreno onde se localize imóvel classificado ou com função que exija especial segurança ou em construções já existentes de reconhecido mérito artístico ou panorâmico, poderão vir a ser aprovados outros tipos de vedação diferentes dos recomendados neste artigo.
2. As vedações entre terrenos particulares devem respeitar as seguintes condições:
  - a) A sua altura não deve exceder 1,80m, medida a partir do próprio terreno, nem a altura máxima de meação definida neste regulamento;
  - b) Acima da altura máxima definida na alínea anterior apenas são permitidas protecções em rede ou gradeamento que não causem ensombramento, até à altura máxima de 2,5 m
3. Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmento de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho.

#### **Artigo 60º – Serventias**

A criação de serventias viárias ou pedonais deve ser prevista de forma a evitar qualquer risco de acidente para a circulação na via ou para as manobras de entrada ou saída, respeitando as seguintes condições:

- a) A criação de serventia para veículos nas zonas em curva ou outras com visibilidade reduzida, salvo se não houver outra alternativa;
- b) É proibida a instalação de portas ou portões que abram para o lado da via pública;
- c) A resolução de desníveis entre a propriedade e a via pública deve ser feita dentro da propriedade, sendo proibida a instalação de degraus ou rampas sem licença para o efeito emitida pela Câmara Municipal;
- d) A alteração da via pública para resolução dos desníveis referidos na alínea anterior, é da responsabilidade do interessado, com requalificação do referido espaço com materiais enquadráveis com o espaço público envolvente, e para o qual poderá ser exigida caução para o efeito

### **SECÇÃO V – ESPAÇOS LIVRES**

#### **Artigo 61º – Espaços livres privados**

1. Os espaços livres privados devem ser utilizados, de forma compatível com as funções previstas para os edifícios, para acessos, cargas e descargas, estacionamento, para zonas de estar e lazer e para ajardinamento ou zonas verdes de protecção ambiental e enquadramento urbanístico.

2. As zonas de estadia e circulação de acesso público devem ser dotadas de protecção contra queda de pessoas resultantes de desníveis, de pavimentos anti-derrapantes e permitir em boas condições de segurança a circulação de pessoas com mobilidade condicionada.
3. É interdita a utilização destes espaços para armazenamento, exposição ou comercialização de materiais ou produtos, sem alvará de autorização de utilização do solo emitido pela Câmara Municipal para esse fim expresso.
4. Estes espaços devem ser mantidos livres de quaisquer fontes de insalubridade e limpos de vegetação espontânea que possa ocasionar riscos de propagação de incêndios.
5. Sempre que possível devem ser mantidas as árvores de médio e grande porte existentes, sendo interdito o corte das espécies protegidas ou exemplares classificados, sem as autorizações previstas na legislação em vigor.

### **Artigo 62º – Espaços verdes e de utilização colectiva**

1. A concepção dos espaços verdes e de utilização colectiva deve ter em atenção o contexto ambiental, cultural, social e económico, considerando os aspectos formais e funcionais, e promover a singularidade e espírito do local, garantindo designadamente os seguintes aspectos:
  - a) Articulação com espaços verdes e de utilização colectiva contíguos, existentes ou projectados, promovendo a sua integração na estrutura verde urbana;
  - b) Adequação às condições topográficas de forma a evitar grandes movimentos de terras e a criação de muros de suporte de grandes dimensões;
  - c) A acessibilidade de pessoas de mobilidade condicionada;
  - d) Fácil e económica manutenção evitando a criação de zonas relvadas ou ajardinadas muito disseminadas e de reduzida dimensão;
  - e) Manutenção e integração de exemplares arbóreos e arbustivos existentes;
  - f) Manutenção e integração de elementos construídos existentes, tais como tanques, aquedutos, poços, noras, muros e outras estruturas que de alguma forma contribuam para valorizar o local;
  - g) Conforto e segurança.
2. Nos projectos e execução dos espaços verdes e de utilização colectiva deverão ser observadas as seguintes condições técnicas:
  - a) Nas zonas de circulação pedonal deverão ser utilizados pavimentos anti-derrapantes;
  - b) A vegetação, nos seus estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, deve adaptar-se às condições edafo-climáticas locais, de forma a evitar consumos excessivos de água;
  - c) Os materiais vegetais devem apresentar-se em boas condições fitossanitárias;
  - d) As árvores a plantar devem apresentar-se sãs, apumadas, com o fuste intacto, copa bem formada e possuir altura mínima de 3.00 m e perímetro do tronco (PAP) entre os 0.14m e os 0.16m;
  - e) As caldeiras para árvores devem ter dimensões mínimas de 1,00mx1,00mx1,00m e as covas devem ser cheias com terra vegetal devidamente fertilizada;
  - f) Sempre que seja necessário efectuar movimentos de terra deve ser feita a decapagem e armazenamento da terra vegetal existente para posterior reutilização nas áreas a ajardinar;

- g) O mobiliário urbano – bancos, papeleiras, bebedouros e outros - deve ser criteriosamente localizado e dimensionado de acordo com as utilizações previstas e a população a servir;
- h) Prever sempre que necessário redes de rega, de drenagem de águas pluviais e de iluminação, de acordo com as indicações e condicionantes a definir pela divisão responsável pela manutenção das mesmas, que devem ser solicitadas pelos projectistas previamente à elaboração do projecto.

## **CAPÍTULO 6 – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 63º – Regime transitório**

O presente regulamento é aplicável a todos os requerimentos e pedidos formulados após a data da sua entrada em vigor.

### **Artigo 64º – Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento são revogados todos os regulamentos cujas matérias se encontrem reguladas no presente normativo.

### **Artigo 65º – Anexos**

Fazem parte integrante do presente regulamento os seguintes anexos:

- 1) Anexo nº 1: Modelo da garantia bancária ou seguro caução para obras de urbanização, previsto no artigo 28º;
- 2) Anexo nº 2: Modelo da garantia bancária ou seguro caução, previsto nos artigos 29º e 30º.

### **Artigo 66º – Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação em edital, publicado nos lugares de estilo e no sítio da Internet da câmara municipal,

## **ANEXO Nº 1 – Modelo da garantia bancária ou seguro caução para obras de urbanização**

Garantia Bancária / Seguro caução n.º ...

A solicitação de ... (1), vem o(a) ... (2), com sede em ..., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de ... sob o n.º... , titular do Cartão de Identificação de pessoa colectiva n.º ... e com o capital social de ..., pelo presente documento, prestar, a favor do Município do Peso da Régua, uma garantia bancária/seguro caução, até ao montante de ... (3), destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s), relativamente à execução das obras de urbanização, localizadas em ..., previstas no âmbito do processo de ...(4) n.º ..., de que é titular o garantido, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54º do DL 555/99 de 16/12.

A presente garantia bancária/seguro caução é autónoma à primeira solicitação e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da Câmara

A presente garantia está ainda sujeita a actualização, podendo ser reforçada ou reduzida, de acordo, respectivamente com as alíneas a) e b), do n.º 4, do artigo 54º, do DL 555/99 de 16/12 e mantém-se válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela Câmara Municipal aquando da recepção

definitiva das obras de urbanização, não podendo ser anulada ou alterada sem o consentimento daquela entidade.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objecções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à Câmara Municipal quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

“O Banco/ Companhia de seguros”

- (1) Indicar o garantido, ou seja o titular do processo
- (2) Indicar a instituição bancária ou companhia de seguros, conforme se trata de garantia bancária ou seguro caução
- (3) Indicar o montante a garantir
- (4) Indicar conforme for o caso: licenciamento de operação de loteamento; autorização de operação de loteamento; licenciamento de obras de urbanização; autorização de obras de urbanização; licenciamento de obras de edificação.

## **ANEXO Nº 2 – Modelo da garantia bancária ou seguro caução**

Garantia Bancária / Seguro caução n.º ...

A solicitação de ... (1), vem o(a) ... (2), com sede em ..., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de ... sob o n.º... , titular do Cartão de Identificação de pessoa colectiva n.º ... e com o capital social de ..., pelo presente documento, prestar, a favor do Município do Peso da Régua, uma garantia bancária/seguro caução, até ao montante de ... (3), destinada(o) a caucionar os custos dos trabalhos de ...(4), a realizar em ..., no âmbito do processo de ...(5) n.º ..., do qual é titular o garantido.

A presente garantia bancária/seguro caução é autónoma à primeira solicitação e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da Câmara Municipal.

A presente garantia está ainda sujeita a actualização, podendo ser reforçada ou reduzida, e mantém-se válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela Câmara Municipal, não podendo ser anulada ou alterada sem o consentimento daquela entidade.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objecções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à Câmara Municipal quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

“O Banco/ Companhia de seguros”

- (1) Indicar o garantido, ou seja o titular do processo
- (2) Indicar a instituição bancária ou companhia de seguros, conforme se trata de garantia bancária ou seguro caução
- (3) Indicar o montante a garantir
- (4) Indicar conforme for o caso:
  - demolição da estrutura até ao piso de menor cota, nos termos do nº6 do artigo 24º do RJUE
  - reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras de demolição ou de escavação e contenção periférica, nos termos do nº1 do artigo 81º do RJUE
  - Limpeza da zona de estaleiro e reparação de estragos em infra-estruturas públicas, nos termos do nº2 do artigo 86º do RJUE
- (5) Indicar conforme for o caso: licenciamento de obras de edificação; autorização de obras de edificação.