

## CÂMARA MUNICIPAL DE PAREDES DE COURA



### REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

#### PREÂMBULO

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, veio introduzir alterações profundas no regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares, reunindo num só diploma o regime jurídico destas operações urbanísticas.

Face ao preceituado naqueles diplomas legais, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e /ou edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, tal como consta especialmente do art. 3.º do referido diploma legal, assim como em outras disposições dispersas: artigo 6.º, n.º 2, 22.º, n.º 2, 44.º, n.º 4 e 57.º, n.º 5. A legitimidade deste poder regulamentar próprio, para além de resultar do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, também deriva do artigo 64.º, n.º 7, al. a), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, assim como da alínea a), n.º 2, do artigo 53.º da mesma Lei.

Pretende-se, assim, com o presente Regulamento, estabelecer e definir, aquelas matérias que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, remete para regulamento municipal, consignado-se ainda os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações.

Deste modo, nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, do determinado no Regulamento Geral das Edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, na redacção actual, do estabelecido na Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, a Assembleia Municipal de Paredes de Coura, sob proposta da Câmara Municipal, apreciará o seguinte REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 1.º Leis habilitantes

Ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República portuguesa, nas alíneas a) e e) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro e o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 177/01, de 4 de Junho, é aprovado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Paredes de Coura .

## **Artigo 2.º** **Objecto e âmbito**

O presente Regulamento estabelece supletivamente os princípios aplicáveis à urbanização e a edificação, as regras gerais e critérios referentes à cobrança das taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, compensações, requerimentos, emissão de alvarás e concessão de outros documentos, na área do Município de Paredes de Coura.

## **Artigo 3.º** **Áreas do Município**

A área do Município de Paredes de Coura, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, considera-se dividido, nas seguintes zonas:

- a) Zonas A: Zonas urbanas e urbanizáveis definidas no P.D.M.;
- b) Zona B: Zonas de construção condicionada definidas no P.D.M.;
- c) Zona C: Restantes zonas definidas no P.D.M..

## **Artigo 4.º** **Definições**

1. Os conceitos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo D.L. n.º 177/2001, de 4 de Junho, no referente ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e na demais legislação específica, para os demais conceitos.

2. Além das definições constantes da legislação em vigor, são também estabelecidas as seguintes, no âmbito da interpretação do presente Regulamento:

- a) Altura total - dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota inferior em quaisquer fachadas, até ao ponto mais alto fixo da construção, seja o beirado, a platibanda ou a clarabóia;
- b) Anexo - a edificação, referenciada a um edifício principal ou a ela adjacente, com uma função complementar e com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, que não possui título autónomo de propriedade, nem constitui uma unidade funcional;
- c) Área bruta de construção - soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo alpendres e anexos e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, os terraços e as varandas, as galerias exteriores públicas e as áreas descobertas destinadas a estacionamento, fora do perímetro base de construção;
- d) Área total de construção - também designada por "área de pavimentos" ou "área de lajes", corresponde à soma das áreas limites de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, incluindo terraços utilizáveis, quer sejam cobertos ou descobertos, e excluindo sótãos (quando não utilizáveis), galerias exteriores públicas ou outros espaços de uso público coberto quando não encerrados;
- e) Áreas habitáveis - corresponde à soma das áreas de todos os compartimentos de uma habitação com excepção de vestíbulos, circulações, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos com funções similares, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 0.30 m, paredes interiores, divisórias e condutas;
- f) Áreas úteis - corresponde à soma das áreas de todos os compartimentos de uma habitação incluindo vestíbulos, circulações, instalações sanitárias e arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 0.30 m, paredes interiores, divisórias e condutas;
- g) Cércea - dimensão vertical de construção contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público, até à linha do tecto do último piso habitável;
- h) Coeficiente de ocupação do solo (COS em %) - é o quociente entre o somatório da área bruta de construção de todas as edificações e a área do lote ou da parcela ( $m^2/m^2 \times 100$ );
- i) Construção funerária - toda a construção, obra ou trabalho de construção civil situada, ou pretendida, no interior dos cemitérios;
- j) Cota de soleira - a que define a altimetria da entrada principal de um edifício relativamente ao espaço urbano público;
- k) Número de pisos - somatório do número total de pavimentos utilizáveis (caves, rés-do-chão, sobreloja e andares) com excepção do sótão ou vão do telhado, se tal pavimento corresponder a

- um mero aproveitamento para instalações de apoio (arrumos, casas de máquinas, reservatórios, etc.);
- l) Obra - todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;
  - m) Polígono de base - o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado um edifício;
  - n) Profundidade das edificações - distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar palas da cobertura, nem varandas salientes;
  - o) Superfície do lote - área da fracção do terreno, marginado por via pública, destinado à construção de uma única edificação, nela se incluindo a respectiva superfície de implantação e o logradouro privativo;
  - p) Superfície impermeabilizada - soma das superfícies dos terrenos ocupados por edifícios, ruas, passeios, veredas e outros acessos, estacionamento, anexos, piscinas, e de modo geral todas as obras que impermeabilizem o terreno;
  - q) Superfície total - área total de um ou vários prédios rústicos, na qual se aplicam índices brutos;
  - r) Unidade funcional ou de utilização - cada um dos espaços autónomos de um edifício, associados a uma determinada utilização;
  - s) Vão de telhado: espaço habitável ou não, compreendido entre a última laje de tecto e a cobertura;
  - t) Varanda - avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada.

## **CAPÍTULO II CONTROLO PRÉVIO**

### **SECÇÃO I REGIME GERAL**

#### **Artigo 5.º**

#### **Objecto de licenciamento e autorização administrativa**

1. Carecem de prévio licenciamento administrativo, para lá das operações urbanísticas referidas na legislação em vigor:
  - a) Todos os trabalhos que impliquem com a segurança, a salubridade, a estética e a topografia local, incluindo escavações e aterros, depósitos de materiais e instalações a céu aberto, desde que não abrangido por operações de loteamento ou plano de pormenor ou reconstruções de edifícios classificados, em vias de classificação, situados em zona de protecção de imóvel classificado, zona de protecção de imóvel em vias de classificação, em áreas sujeitas a servidão administra ou restrição de utilidade pública;
  - b) As alterações aos usos de edifícios, de acordo com a legislação em vigor;
  - c) Todos os trabalhos de arborização e rearborização, com recurso às espécies vegetais de crescimento rápido ou o abate de árvores, desde que não abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor e ainda desde que não estejam relacionados com uso exclusivamente agrícolas ou sujeitas e regime florestal;
  - d) A ocupação temporária do espaço público que decorra directamente da realização das obras, desde que não abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor.
2. Carecem de prévia autorização administrativa, para lá das operações urbanísticas referidas na legislação em vigor:
  - a) Todos os trabalhos que impliquem com a segurança, a salubridade, a estética e a topografia local, incluindo escavações e aterros, depósitos de materiais e instalações a céu aberto, abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor ou reconstruções de edifícios, sem prejuízo do disposto no número anterior;
  - b) Todas as operações urbanísticas que pela sua natureza e localização possam ser consideradas de pequena importância, sob o ponto de vista de salubridade, segurança ou estética, podendo isentar-se as mesmas de projecto, tais como:
    - i. A utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas, de acordo com a legislação em vigor;
    - ii. Todos os trabalhos de arborização e rearborização, com recurso às espécies vegetais de crescimento rápido ou o abate de árvores, abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor e ainda desde que não estejam relacionados com uso exclusivamente agrícolas;

- iii. A ocupação temporária do espaço público que decorra directamente da realização das obras, abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor;
  - iv. Todas as obras de construção civil destinadas à implantação de construções, reconstruções ou alterações funerárias;
- c) A ocupação temporária do espaço público que decorra directamente da realização de operações urbanísticas isentas ou dispensadas de licenciamento ou autorização administrativa.

### **Artigo 6.º**

#### **Isenção de licença ou autorização administrativa**

1. Para além das obras referidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, nas condições aí previstas estão isentas de licença ou autorização administrativa as obras de escassa relevância urbanística, a que se refere o n.º 2, do artigo 6.º do R.J.U.E., bem como da apresentação do projecto de execução, previsto no n.º 4, do artigo 80.º do mesmo diploma legal ficando também sujeitos ao regime de comunicação prévia, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação.

2. Os trabalhos seguintes, para efeito do ponto anterior, são considerados de escassa relevância urbanística, sempre que não incluídos em áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Palanques, estrados ou palcos para festas ou espectáculos de interesse público;
- b) Construção ou reconstrução de coberturas, quando não haja alteração da forma, tipo de telhado;
- c) Construções de um só piso com a cota de soleira próxima da cota do terreno, quando não impliquem a alteração da topografia e respeitem os requisitos previstos em planos municipal de ordenamento do território em vigor ou em operação de loteamento, que se destinem a:
  - i. Garagens, e anexos de habitações destinadas a arrumos, lavandarias ou equivalente com área máxima, de 30 m<sup>2</sup> para habitação unifamiliar e multifamiliar, não podendo em qualquer exceder 10% da área total do terreno, um pé-direito máximo de 2,3 m e o logradouro das edificações tenha uma área livre e descoberta não inferior a 30% da área total do lote;
  - ii. Arrumos de apoio à actividade agrícola, espigueiros e equivalentes e alpendres, com área máxima de 30 m<sup>2</sup> quando se implantem fora das áreas com loteamentos, Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, áreas ou zonas de protecção, e desde que tenham um pé direito não superior a 2,3 m e cobertura de águas tradicionais com altura máxima de 3,0 m;
- d) Barracas provisórias para feiras ou festas;
- e) O arranjo de logradouros com ajardinamento em moradias, desde que respeitem os índices de impermeabilização previsto nos Plano Director Municipal;
- f) Arruamentos em propriedades particulares, desde que não incluídos em loteamentos;
- g) Muros de vedação com a altura até 1,2 m e muros de suporte até 1,5 m de altura quando não confrontem com o domínio público;
- h) Tanques até 1,2 m de altura;
- i) Serventias e acessos rurais;
- j) Restauro de construções funerárias sem alteração das características básicas do existente;
- k) As construções funerárias, com excepção dos jazigos com capela;
- l) Demolições dos trabalhos com características descritas nas alíneas a) a d);

3. São dispensados de licença ou autorização, ficando assim sujeitos ao regime de comunicação prévia, as obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cêrceas, das fachadas e da forma dos telhados.

## **SECÇÃO II**

### **REGIMES ESPECIAIS**

#### **Artigo 7.º**

#### **Dispensa de discussão pública**

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 2 ha;
- b) 25 fogos;
- c) 10% da população do perímetro urbano definido no Plano Municipal de Ordenamento do Território em que se insere a pretensão.
- d) A área de construção destinar-se em valor igual ou superior a 40% a fins não habitacionais.

**Artigo 8.º**  
**Impacte semelhante a um loteamento**

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento toda e qualquer construção que reúna um destes requisitos:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de 12 ou mais fracções com acesso directo a partir do espaço exterior, com excepção das destinadas a estacionamento automóvel;
- c) Quando funcionalmente ligados ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, se apresentem como edificações funcionalmente autónomas acima do nível do terreno;
- d) Todas aquelas construções e edificações para fins não habitacionais que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído.

**Artigo 9.º**  
**Obras em cemitérios**

As obras executadas nos cemitérios administrados pelas Juntas de Freguesia, destinadas a construção ou reconstrução de sepulturas perpétuas ou a longo prazo não carecem de licenciamento ou autorização administrativa, sempre que a respectiva Junta de Freguesia tenha a respectiva delegação de competências.

**Artigo 10.º**  
**Obras provisórias**

1. A Câmara Municipal pode conceder licenças e emitir os respectivos alvarás de licença para construção de instalações a título provisório nas seguintes condições:

- a) O prazo das obras não seja superior a dois anos;
- b) As instalações se destinem somente para apoio de obra licenciada ou autorizada não podendo exceder o prazo de licença da obra.

2. O período de tempo para o qual esta licença é concedida não é prorrogável, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado.

3. Decorrido o prazo estipulado ou transcorrido o prazo constante do alvará de licença de construção, a obra deve ser demolida pelo titular da licença.

4. Caso se verifique a inobservância do disposto no número anterior, a Câmara Municipal efectuará a demolição das obras, a expensas do titular da licença.

**Artigo 11.º**  
**Edificações em loteamentos**

As obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento só podem ser autorizadas, desde que naquela já se encontrem executadas e em serviços as seguintes obras de infra-estruturas:

- a) Arruamentos devidamente terraplanados com ligação à rede viária pública, que permitam a circulação de veículos;
- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais;
- d) Rede de energia eléctrica de molde a garantir-se a ligação para a potência requerida.

**Artigo 12.º**  
**Responsabilidade na execução**

A concessão de licença ou autorização administrativa para execução de qualquer obra ou a sua dispensa, bem como o exercício da fiscalização municipal, não isentam o dono da obra, o empreiteiro ou cometido daqueles, de rigorosa observância quer da legislação geral ou especial, quer do presente Regulamento, nem os desobriga da obediência a outros preceitos gerais ou especiais a que a mesma obra, pela sua localização, natureza ou fim a que se destina, se tenha de subordinar.

### **CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO**

#### **SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 13.º Extractos de plantas**

1. Os extractos das plantas de localização e das plantas de síntese dos planos referidos neste Regulamento e demais legislação em vigor para instrução dos processos, serão fornecidos pela Câmara Municipal no prazo de dez dias, devidamente autenticados, mediante a sua requisição e o pagamento prévio da respectiva taxa.
2. É da responsabilidade do interessado a junção de todos os restantes elementos exigidos neste Regulamento e demais legislação em vigor.

##### **Artigo 14.º Perfis**

Os perfis longitudinais e transversais devem ser rigorosos e indicarão a topografia existente e as eventuais alterações pretendidas.

##### **Artigo 15.º Normas de apresentação**

1. Nas peças que acompanham os projectos sujeitos à apreciação municipal, constarão todos os elementos necessários a definição clara e completa das características da obra e da sua implantação, obedecendo às seguintes regras:
  - a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas no formato A4 (210x297 mm), redigidas na língua Portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projecto, com excepção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;
  - b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha rectangular, devidamente dobradas nas dimensões 0,210m x 0,297m (formato A4), em papel de reprodução ou impressão informática com gramagem compreendida entre as 70 e as 110 g/m<sup>2</sup>, possuir boas condições de legibilidade, sendo numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto;
  - c) As peças escritas ou desenhadas só serão aceites se tiverem uma data sobre a qual não tenha ainda decorrido o prazo de seis meses ou outro fixado em legislação específica;
  - d) As escalas indicadas nas peças desenhadas não dispensa a apresentação das cotas definidoras de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras;
  - e) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de reduzida extensão e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.
2. Os projectos sujeitos a apreciação de entidades exteriores à Câmara Municipal deverão obedecer às regras definidas por essas entidades.
3. O requerimento que dê início a um processo e os respectivos documentos instrutórios são capeados por folha de movimento do processo na qual o funcionário assinala, no local próprio, a identificação das peças entregues.
4. O funcionário que proceder à recepção do requerimento procede à verificação sumária de se acharem anexos todos os documentos entregues pelo requerente, certifica o facto no local próprio da folha de movimento e encaminha o processo para os serviços competentes, devolvendo ao requerente os respectivos duplicados.
5. O funcionário não pode recusar a recepção do requerimento, devendo apenas, em caso de deficiente instrução, informar desse facto o requerente.

##### **Artigo 16.º Conferição de assinaturas**

1. Todos requerimentos ou petições serão obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou seus representantes legais.

2. A assinatura será conferida pelos serviços municipais pela exibição do bilhete de identidade ou documento equivalente e serão acompanhados do cartão de identificação fiscal.
3. A assinatura nos termos de responsabilidade será conferida pelos serviços municipais pela exibição do bilhete de identidade ou por reconhecimento notarial.

**Artigo 17.º**  
**Devolução de documentos**

1. Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis.
2. Quando os documentos devam ficar apenas ao processo e o interessado manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a respectiva taxa.
3. O funcionário que proceder á devolução dos documentos anotará sempre na petição a verificação da respectiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará recibo.

**Artigo 18.º**  
**Cores de representação das peças desenhadas**

1. Em desenhos de alteração e sobreposição (plantas e alçados), e enquanto não forem oficialmente aprovadas outras normas, devem ser representados:
  - a) A preto - os elementos a conservar;
  - b) A vermelho - os elementos a construir;
  - c) A amarelo - os elementos a demolir.
2. Todos os desenhos que envolvam elementos a legalizar estes devem ser representados a azul.

**Artigo 19.º**  
**Número de cópias**

1. O pedido e os respectivos elementos instrutórios serão apresentados em dois exemplares (original e cópia), acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias quantas as necessárias para as consultas às entidades exteriores, na forma e dos elementos que respeitem a cada uma delas. Em todas as peças do original, deverá ser apensa a respectiva menção.
2. Em casos excepcionais e devidamente justificados, poderão os serviços municipais solicitar a entrega de elementos adicionais aos referidos nas secções seguintes, quando considerados necessários à correcta definição da pretensão.

**SECÇÃO II**  
**DIREITO À INFORMAÇÃO**

**Artigo 20.º**  
**Instrumentos de desenvolvimento e planeamento**

O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta, instruído com a planta de localização à escala 1:5.000 ou superior.

**Artigo 21.º**  
**Estado e andamento dos processos**

1. O pedido de informação sobre o estado e andamento dos processos é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta.
2. A informação poderá ser prestada por acesso à distância, sempre que o mesmo seja possível, e sejam salvaguardados os direitos de confidencialidade da informação ao requerente.

**SECÇÃO III**  
**QUALIFICAÇÕES DOS AUTORES DE PROJECTOS DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO**

**Artigo 22.º**  
**Qualificações oficiais a exigir aos autores de projectos de operações de loteamento**

1. Para efeitos do disposto na alínea a) do número 3 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 292/95, tomam-se como limites que não podem ser excedidos os definidos no artigo 7.º do presente Regulamento.
2. Sem prejuízo das situações previstas na lei, os pedidos de informação prévia e os projectos de operações de loteamento urbano deverão ser elaborados por equipas multidisciplinares, obedecendo às condições seguintes:
  - a) As equipas incluirão pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil e, sempre que a intervenção o justifique, um arquitecto paisagista, sendo um dos referidos elementos o coordenador técnico dos trabalhos;
  - b) É obrigatória a apresentação dum termo de responsabilidade de cada elemento da equipa multidisciplinar.
3. Não é obrigatória a constituição de equipas multidisciplinares para a elaboração de projectos de operações de loteamento quando se verificarem cumulativamente as condições referidas no número 1, desde que os respectivos projectos sejam da responsabilidade de arquitecto em colaboração com engenheiro civil ou engenheiro técnico civil.

**SECÇÃO IV**  
**LOTEAMENTOS, URBANIZAÇÃO E REMODELAÇÃO DE TERRENOS**

**Subsecção I**  
**Do pedido de destaque**

**Artigo 23.º**  
**Instrução do processo**

1. Para além do requerimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:
  - a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitidas pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;
  - b) Planta de localização a extrair das cartas do Plano Municipal de Ordenamento do Território de menor hierarquia válido e eficaz, com indicação precisa do local onde se pretende efectuar o destaque;
  - c) Planta de implantação à escala 1:500 ou superior, sobre levantamento do prédio e área envolvente numa extensão de 20 metros a contar dos limites do prédio, com a indicação precisa de:
    - i. Limite do terreno de origem – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
    - ii. Limite da área de destaque – a azul;
    - iii. Implantação rigorosa das edificações existentes e previstas, a verde, com indicação do uso;
  - d) Cópia da notificação da aprovação do projecto de construção para a parcela a destacar, ou outro documento de igual valor, quando aplicável;
  - e) Memória descritiva da operação de destaque pretendida;
  - f) Termo de responsabilidade de técnico responsável pela proposta.
2. O destaque é titulado por certidão nos termos da legislação aplicável.

**Subsecção II**  
**Do pedido de informação prévia**

**Artigo 24.º**  
**Instrução do Processo**

1. O pedido de informação prévia é instruído, para além dos elementos previstos na legislação específica em vigor, com os seguintes elementos:

- a) Identificação e residência dos restantes titulares de direitos sobre a parcela em que se pretende realizar a operação de loteamento;
  - b) Extracto da planta síntese do Plano Municipal de Ordenamento do Território de menor hierarquia válido e eficaz, com a indicação precisa do local onde pretende realizar a operação de loteamento;
  - c) Planta de situação ou planta de localização e enquadramento à escala 1:1.000, na qual se deve delimitar, a vermelho, o terreno, que deve cotado e ser referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter, sempre que possível, os nomes dos confrontantes.
2. Deverá ser apresentada certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido.
3. Deverão ainda ser juntos os elementos complementares ao pedido que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente da sua natureza, localização da operação pretendida e relatório sobre a recolha de dados acústicos, quando legislação específica o exija.
4. Sempre que o pedido de informação prévia apresente omissões ou deficiências supríveis o requerente será notificado a completá-lo ou corrigi-lo, considerando-se a tramitação do processo interrompida.
5. O pedido de informação prévia será rejeitado sempre que, após a notificação e passado o prazo referido no número anterior, o interessado não preste as informações ou não efectue as correcções exigidas, ficando o processo na situação de arquivado.

### **Subsecção III Dos pedidos de autorização e licenciamento**

#### **Artigo 25.º Instrução do processo**

Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos, para além dos elementos previstos na legislação específica em vigor sobre o licenciamento de operações de loteamento, obras de urbanização ou trabalhos de remodelação de terrenos, com os seguintes elementos:

- a) Extracto da planta síntese do Plano Municipal de Ordenamento do Território de menor ordem hierárquica válido e eficaz, com a indicação precisa do local onde pretende realizar a operação de loteamento;
- b) Planta de localização à escala 1:2.000 ou superior, com a indicação precisa de:
  - i. Limite do terreno – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
  - ii. Limite da área de intervenção – a carmim. Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmo ser representados, com observância das normas topográficas convencionais.

#### **Artigo 26.º Organização do processo**

1. A memória descritiva da operação de loteamento deverá, além do previsto na legislação em vigor, descrever e justificar:
  - a) A concepção adoptada;
  - b) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais, da rede eléctrica e de telefones a propor;
  - c) A integração do projecto com a política de ordenamento do território contida no Plano Municipal de Ordenamento do Território de menor ordem hierárquica válido e eficaz.
2. A memória descritiva será acompanhada das seguintes peças escritas:
  - a) Declaração sob a forma de termo de responsabilidade, do autor do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo de que no caso de equipas multidisciplinares haverá um termo de responsabilidade por cada área de intervenção ou disciplina;
  - b) Quadro técnico, com os elementos de síntese da proposta de loteamento;
  - c) Proposta de regulamento de construções e obras complementares;
  - d) Declaração, quando for caso disso, do cumprimento da legislação em vigor tendo em vista a vizinhança com vias regionais ou nacionais, linhas de água, vias férreas, edifícios ou outras instalações com zonas de protecção, nascentes e/ou canalizações de interesse colectivo, relatório de recolha de dados acústicos, etc.
3. As peças desenhadas do projecto de loteamento incluirão:

- a) Plantas topográficas, às escalas 1:500 e 1:2.000, com a indicação da modelação prevista, nomeadamente:
  - i. Norte geográfico;
  - ii. Delimitação da propriedade na sua totalidade;
  - iii. Implantação dos lotes e sua numeração;
  - iv. Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;
  - v. A implantação dos arruamentos;
- b) As cotas planta topográfica, obrigatórias para todo o terreno, devem referir-se e coincidir com a rede geodésica nacional ou serem referenciadas a ponto fixo de caminho público;
- c) Plantas de trabalho, às escalas 1:500 e 1:1.000, com a indicação de:
  - i. Implantação dos lotes, sua numeração, ocupação das construções, anexos e outros. As implantações devem ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cêrcea das construções;
  - ii. Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos;
- d) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados abrangendo os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongando-se até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado;
- e) Perfis longitudinais dos arruamentos, à escala 1:500 e cotados. Deverão indicar os edifícios previstos, a as respectivas cêrceas e as cotas dos pavimentos do rés-do-chão relacionadas com as cotas do arruamento.

#### **Artigo 27.º**

#### **Projectos de especialidade de obras de urbanização**

Após a aprovação do projecto do loteamento o requerente apresentará com requerimento adequado, para aprovação, os projectos das obras de urbanização, ainda não entregues conjugando com o previsto no artº 23º - ponto nº 5 do Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 177/2001, de 4 de Junho.

#### **SECÇÃO V**

#### **DO PROCEDIMENTO RELATIVO A OBRAS DE EDIFICAÇÃO E DE DEMOLIÇÃO**

#### **Subsecção I**

#### **Do pedido de informação prévia**

#### **Artigo 28.º**

#### **Instrução do Processo**

1. O pedido de informação prévia é instruído com, para além dos elementos previstos na legislação específica em vigor, nomeadamente, planta de localização à escala 1:2.000 ou superior, onde se deve delimitar – a vermelho – o terreno, que deverá ser cotado e referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter os nomes dos confrontantes.
2. Sempre que se faça entrega de fotografias estas deverão ser a cores e nas dimensões mínimas de 13x18 cm.
3. Sempre que o interessado não seja o proprietário do prédio, deverá ser apresentada certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido.
4. Deverão ainda juntar-se os elementos complementares ao pedido que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente da sua natureza e localização da operação pretendida.
5. Sempre que o pedido de informação prévia apresente omissões ou deficiências supráveis o requerente será notificado a completá-lo ou corrigi-lo, considerando-se a tramitação do processo interrompida.
6. O presidente da Câmara Municipal rejeitará o pedido de informação prévia sempre que, no prazo de 30 dias após a notificação referida no número anterior, o interessado não preste as informações ou não efectue as correcções exigidas.
7. Todas as peças escritas e desenhadas serão numeradas, datadas e assinadas pelo requerente, não sendo necessária a assinatura de qualquer técnico qualificado, salvo quando exigido em legislação especial.

**Subsecção II**  
**Dos Pedidos de Autorização e de Licenciamento**

**Artigo 29.º**  
**Instrução do processo**

Os pedidos deverão ser devidamente organizados, para além dos elementos previstos na legislação específica em vigor, sobre autorização e licenciamento de obras de edificação e demolição, com os seguintes elementos:

- a) Planta de localização à escala 1:2.000 ou superior, com a indicação precisa de:
  - i. Limite do lote urbano – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
  - ii. Localização da obra – a verde – em relação aos arruamentos e aos edifícios existentes dentro da área de um círculo de pelo menos 50 metros de raio;
  - iii. Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas;
- b) Pareceres das entidades exteriores ao município, quando tal se justifique, nomeadamente, nos pedidos de autorização em operações de loteamento licenciadas no âmbito do regime jurídico de loteamentos agora revogado;
- c) Sempre que haja lugar à ocupação da via pública, o processo deverá ser instruído nos termos do artigo 38.º.

**Artigo 30.º**  
**Organização do processo**

1. A memória descritiva do projecto de arquitectura deverá relatar a obra que se pretende e o seu uso, bem como descrever as opções de natureza arquitectónica e construtiva adoptadas, indicando ainda:

- a) O uso anterior, quando for o caso, e o destino proposto;
- b) A descrição pormenorizada dos materiais de revestimento das fachadas, cores a aplicar, tipo, material e cor das caixilharias, tendo em conta o disposto nos artigos 112.º e 113.º;
- c) A justificação da adequabilidade do projecto com a regulamentação geral em vigor, nomeadamente sobre o cumprimento do disposto no RGEU e no presente Regulamento;
- d) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais proposto;
- e) As soluções adoptadas quanto à segurança contra incêndios;
- f) Quando for o caso, a descrição com rigor das vedações a construir, com indicação do comprimento e da altura, e referência às peças desenhadas onde elas estão representadas.

2. As peças desenhadas do projecto de arquitectura incluirão, nomeadamente:

- a) Planta de implantação à escala 1:200, ou superior com indicação de:
  - i. Norte geográfico;
  - ii. Delimitação da propriedade na sua totalidade, definindo os alinhamentos das fachadas e vedações, abrangendo a rua, os passeios e o logradouro, incluindo as cotas de nível do solo e de projecto e de todos os vértices do terreno;
  - iii. Representação da inserção do acesso à construção no arruamento que a vai servir, indicando as cotas do eixo dos arruamentos, do passeio, se o houver, do acesso e do piso do Rés-do-Chão;
  - iv. Área ocupada com a construção, incluindo corpos balanceados, escadas, varandas, devidamente cotadas em relação aos afastamentos;
  - v. Infra-estruturas públicas e privadas existentes;
  - vi. A implantação das edificações existentes nos lotes ou terrenos contíguos, até à distância de 20 metros;
  - vii. Indicação dos lugares de estacionamento, quer estes estejam ou não criados no interior do edifício e/ou dentro ou fora dos limites do terreno.
- b) Planta das coberturas, à escala mínima de 1:100;
- c) Plantas cotadas de cada pavimento, dos compartimentos a construir, reconstruir ou ampliar, à escala mínima de 1:100 com a indicação na planta, ou em legenda anexa:
  - i. Das áreas e fins de cada compartimento, bem como os logradouros, terraços, alpendres, telhados e outras utilizações;

- ii. Havendo prédios contíguos ser apresentados, nas plantas dos pisos, os respectivos arranques;
  - iii. Na planta da área reservada aos estacionamento automóveis, quando previstos, deverão ser marcados e numerados todos os lugares, devendo as respectivas dimensões estar de acordo com o previsto na legislação aplicável e neste Regulamento;
  - iv. Assinalados todos os elementos exigidos legislação em vigor;
- d) Alçados principal, laterais e posterior, na escala mínima de 1:100, indicando o seguimento das fachadas dos edifícios ou vedações contíguas, quando as houver, na extensão de pelo menos 5 metros;
- e) Cortes longitudinal e transversal do edifício, vedações, anexos ou outras obras, à escala mínima de 1:100, interceptando:
- i. Um deles as escadas interiores, cozinhas e instalações sanitárias para perfeita compreensão da obra e sua estrutura;
  - ii. O corte transversal, devidamente cotado, deverá intersectar o logradouro, a vedação, o passeio e, pelo menos, meia faixa de arruamento;
  - iii. Os cortes deverão ainda conter os arranques dos terrenos ou edifícios adjacentes, relacionando as cotas do projecto com as cotas desses terrenos ou edifícios;
  - iv. Deverão ser apresentados tantos cortes quantos necessários a uma correcta e fácil interpretação do projecto;
- f) Desenho de acabamentos exteriores, tendo por base os alçados, onde serão designados os tipos e cores dos revestimentos, materiais e cores da cobertura, da caixilharia, das portas e do guarnecimento dos vãos;
- g) Sempre que as condições o determinem, e sempre tendo em vista o bom entendimento da pretensão, os serviços municipais poderão exigir a entrega de outras peças desenhadas ou de documentos fotográficos.

#### **Artigo 31º**

##### **Projectos das especialidades**

1. O requerente deverá apresentar, para além dos projectos de especialidade exigidos nos termos de legislação específica em vigor, os seguintes:
- a) O projecto de ventilação e exaustão de fumos;
  - b) O projecto de arranjos exteriores, que incluirá o plano de modelação do terreno, a indicação dos materiais a utilizar nos pavimentos e as espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas.
2. Os projectos de especialidade deverão ser apresentados pelo requerente:
- a) Nos procedimentos de autorização, simultaneamente com o projecto de arquitectura os projectos complementares das especialidades exigidos na legislação aplicável, devidamente visados pelas entidades competentes, quando aplicável, acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade e os pareceres vinculativos para a decisão de autorização;
  - b) Nos procedimentos de licenciamento, após a notificação da aprovação do projecto de arquitectura e no prazo legalmente fixado, os projectos das especialidades ainda não entregues, acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade.

#### **Artigo 32.º**

##### **Libertação da caução**

1. A caução para demolição da estrutura será libertada após a emissão da licença de construção.
2. A caução para reposição do terreno será libertada a pedido do requerente, desde que satisfeitas as condições seguintes:
- a) A obra estiver executada até ao nível do terreno ou do arruamento;
  - b) Se forem desnecessários os trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica, e os mesmos não tiverem sido iniciados;
  - c) Se já tiver sido emitida a licença ou autorização de construção.

**Subsecção III**  
**Comunicação prévia**

**Artigo 33.º**  
**Instrução do processo**

1. A comunicação será acompanhada dos seguintes documentos:
  - a) Documentos comprovativos da legitimidade em que é requerente e certidão do prédio emitido pela conservatória do registo predial;
  - b) Extracto das plantas de ordenamento e plantas de localização às escalas 1:10.000 e 1:2.000, ou superior;
  - c) Memória ou nota descritiva descrevendo clara e sucintamente a pretensão;
  - d) Cronograma de execução das obras;
  - e) Termo ou termos de responsabilidade adequados;
  - f) Autorização do técnico autor do projecto inicial nos termos previstos em legislação específica aplicável.
2. No caso dos trabalhos referidos nas alíneas a), b) e c), do n.º 2 do artigo 6.º deverão ser entregues adicionalmente os seguintes documentos:
  - a) Planta de implantação à escala 1:500, cotada, com a indicação do terreno afecto, das construções existentes (e a indicação da sua utilização ou uso) e das vias públicas envolventes;
  - b) Planta da construção, alçado principal e corte transversal, à escala 1:100. No caso dos trabalhos previstos no ponto i), da alínea c) do n.º 2 do artigo 6.º, esta planta poderá ser substituída por fotografia a cores, no mínimo 0,24 x 0,18 metros, com a indicação rigorosa das obras (com cores convencionais do que é a demolir e a construir);
  - c) Projectos das especialidades necessários à execução da operação acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade.
3. No caso dos trabalhos referidos no ponto ii), alínea c), do n.º 2, do artigo 6.º deverão ser entregues adicionalmente ao número 1 os seguintes documentos:
  - a) Plantas e alçados de alterações, à escala 1:100 ou superior, com as cores apropriadas;
  - b) Planta e alçados finais, à escala 1:100 ou superior, correspondente à obra em vista;
  - c) Fotografias do imóvel;
  - d) Em casos excepcionais, poderá ser necessário apresentar projectos de especialidade acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade em conformidade com a legislação em vigor.

**Artigo 34.º**  
**Apreciação**

As obras realizadas sem ter sido prestada comunicação do facto, devidamente instruída, sem ter decorrido o prazo previsto na legislação, ou em desconformidade com os elementos apresentados são passíveis de embargo e demolição, nos termos da legislação em vigor, sendo a sua realização objecto de processo de contra-ordenação.

**Subsecção IV**  
**Emissão da autorização ou licença**

**Artigo 35.º**  
**Requisitos para a emissão**

1. Não pode ser emitida autorização ou licença para qualquer obra de edificação sem que seja lavrado e anexo ao processo municipal o auto de implantação previsto no artigo 46º, salvo quando a localização ou a natureza da obra levem ao entendimento – a fazer pelos serviços municipais – que tal diligência é dispensável (o que será objecto de registo no processo). Para a realização desta diligência (acção/acto de implantação) o requerente deverá, até 15 dias antes do termo do prazo para levantamento da licença, pedir nos serviços municipais, por escrito, a marcação de tal tarefa, sendo da sua obrigação e responsabilidade comunicar aos demais intervenientes a data e hora marcadas.
2. O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o director técnico da obra (quando os houver por imposição legal), será sempre, e em todas as situações, o responsável pela correcta implantação da obra, pelo que é lícito que por sua iniciativa seja tida como necessária a diligência da verificação tal como está prevista neste Regulamento.

3. A Câmara Municipal reserva-se o direito de fazer a verificação à *posteriori*, sempre e quando for oportuna tal diligência.

**Artigo 36.º**  
**Prorrogação de prazo**

1. A prorrogação do prazo para conclusão de obras poderá ser concedida pelo presidente da Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, apresentado antes de terminar a validade da licença, acompanhado de declaração do técnico responsável sobre o estado actual da obra, ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias.
2. O requerente dispõe do prazo de 30 dias, a contar da data de notificação do deferimento do requerimento, para levantar o alvará relativo à prorrogação, findo o qual o procedimento caduca.

**SECÇÃO VI**  
**REGIMES ESPECIAIS**

**Artigo 37.º**  
**Edificações precárias e pré-fabricadas**

1. Não serão autorizadas ou licenciadas edificações precárias, sejam elas de painéis de madeira, de fibrocimento, de polietileno ou equivalente, de elementos metálicos, ou do tipo “contentor”.
2. Exceptua-se do previsto no número anterior aquelas edificações precárias para ocorrer a situações de emergência ou calamidade, devidamente reconhecida, e o seu período de instalação com prazo máximo de 2 anos, não renovável.
3. Exceptuam-se ainda do disposto no n.º 1 as construções ou instalações precárias de apoio à execução de urbanizações ou edificações e previamente submetidas a licenciamento municipal onde se definirá a sua área máxima e prazo, que em qualquer caso será sempre igual ou inferior ao da obra que motiva a sua necessidade.
4. Poderá vir a ser deferido o licenciamento de construções pré-fabricadas de reconhecida qualidade, mediante a apresentação de um estudo de enquadramento paisagístico, salvo para as áreas integradas nas zonas de protecção e rurais na acepção do nº 3.

**SECÇÃO VII**  
**OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

**Artigo 38.º**  
**Instrução do pedido**

1. A ocupação do espaço público, solo, subsolo e espaço aéreo, que seja consequência directa ou indirecta da realização de obras, está sujeita a prévia aprovação municipal.
2. O requerimento para o licenciamento é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal e deve ser apresentado em duplicado.
3. Com o requerimento deve ser apresentado o Plano de ocupação da via pública, a elaborar pelo técnico responsável pela direcção da obra, constituindo por peças desenhadas que contenham no mínimo as informações seguintes:
  - a) Planta cotada, com delimitação correcta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando o tapume, respectivas cabeceiras, sinalização vertical, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública;
  - b) Um corte transversal do arruamento, obtido a partir da planta, no qual se apresentem silhuetas das fachadas do edifício a construir e, caso existam, das edificações fronteiras, localização do tapume e de todos os dispositivos a executar, com vista à protecção de peões e veículos;
  - c) Estimativa de custos a caucionar, destinada a garantir a reparação dos danos que, no decurso da obras venham eventualmente a ser causados, correspondente às infraestruturas públicas existentes na área a ocupar designadamente a faixa de rodagem, lancis, passeios, rede de abastecimento, rede de saneamento e equipamentos públicos;
  - d) O valor da caução deverá ser calculado com base nos preços unitários constantes da tabela correspondente aos trabalhos de obras urbanização do Regulamento de Taxas Municipais de Urbanização e Edificação.

**Artigo 39.º**  
**Da apreciação do pedido**

1. A decisão deve ser proferida no prazo máximo de trinta dias, a contar da entrada do pedido de ocupação da via pública.
2. Quando tenha sido deferido o pedido de ocupação, o requerente é obrigado ao pagamento das taxas devidas e à apresentação da caução fixada, sem o que não será emitida a autorização de ocupação.

**Artigo 40.º**  
**Do prazo, sua prorrogação e caducidade**

1. O alvará de licença de ocupação da via pública caduca com o decurso do prazo que lhe foi administrativamente fixado ou com a conclusão da obra, se esta ocorrer primeiro.
2. O período de tempo pelo qual se concedeu a autorização é prorrogável nos mesmos termos em que for prorrogável a licença de construção, a menos que o estado de execução da obra demonstre a desnecessidade de ocupação da via pública.

**CAPÍTULO IV**  
**DA EXECUÇÃO E DA UTILIZAÇÃO**

**SECÇÃO I**  
**DA EXECUÇÃO**

**Subsecção I**  
**Disposições gerais**

**Artigo 41.º**  
**Descoberta de elementos de interesse arqueológico**

1. A Câmara Municipal poderá suspender as autorizações e licenças administrativas de obras concedidas, sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos.
2. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.

**Artigo 42.º**  
**Observância das condições da comunicação prévia, da autorização ou do licenciamento**

1. As obras deverão ser realizadas em conformidade com o requerimento ou projecto submetido a apreciação e aprovado.
2. Admitem-se alterações em obras apenas nos casos e situações expressamente referidos na legislação em vigor e neste Regulamento.
3. As obras realizadas em discordância com o requerimento ou projecto aprovado e em desrespeito pelo número anterior são consideradas, para todos os efeitos, como obras sem autorização ou licença.

**Artigo 43.º**  
**Precauções e normas de prevenção**

Na execução de obras, de qualquer natureza, serão obrigatoriamente adoptadas as precauções e dispositivos necessários para garantir a segurança dos operários e populações, as condições de circulação na via pública e por forma a evitar danos materiais que possam afectar os bens de domínio público ou particular.

**Artigo 44.º**  
**Projecto de execução**

1. Para efeitos do previsto no regime jurídico da urbanização e da edificação, são dispensadas de apresentação de projecto de execução as obras de escassa relevância urbanística referidas no artigo 6.º deste Regulamento.
2. O projecto de execução deverá ser instuído com pelo menos os seguintes elementos:
  - a) Caderno de encargos;
  - b) Mapa de acabamentos interiores e exteriores;
  - c) Mapa de vãos;
  - d) Plantas e cortes à escala 1:50 ou superior que esclareçam devidamente as soluções construtivas adoptadas, incluindo as referidas infra-estruturas;
  - e) Termo de responsabilidade dos técnicos intervenientes no projecto.

**Subsecção II**  
**Obras de urbanização**

**Artigo 45.º**  
**Acompanhamento e direcção das obras**

1. As obras de urbanização terão obrigatoriamente um director técnico.
2. Estas obras deverão ser acompanhadas pelos serviços municipais competentes no acompanhamento das obras públicas.

**Subsecção III**  
**Edificações**

**Artigo 46.º**  
**Implantação**

1. As obras deverão ser previa e devidamente implantadas, de acordo com o projecto.
2. O requerente que tendo obtido a respectiva a autorização ou licença de construção deverá contactar, antes da emissão do alvará, os serviços municipais, por forma a que no local da obra seja efectuado um auto de implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira.
3. Só depois da confirmação ou rectificação, em auto pelos serviços municipais, do bom alinhamento e implantação das obras, bem como da cota de soleira, se poderá iniciar a sua execução.

**Artigo 47.º**  
**Termo de responsabilidade pela direcção e execução de obra**

1. A apresentação de termo de responsabilidade pela direcção da obra, subscrito por técnico devidamente habilitado, é indispensável para a emissão da autorização ou licença de obras.
2. Se o técnico vier posteriormente a renunciar à sua responsabilidade pela direcção da obra, considera-se a respectiva autorização ou licença suspensa, sendo obrigatória a imediata suspensão da obra até que o requerente apresente declaração de novo técnico responsável, sem o que a obra será embargada.
3. O técnico responsável por uma obra fica obrigado a dar conhecimento, por escrito, à Câmara Municipal no caso de a obra estar a ser executada em desacordo com o projecto aprovado, independentemente das anotações no livro da obra.

**Artigo 48.º**  
**Conclusão das obras e telas finais**

1. Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos previstos e tiverem sido removidos tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como quando tenha sido efectuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e/ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, sempre que tal tenha sido exigido.
2. No prazo de 30 dias após a conclusão da obra, ou de uma das fases de execução aprovadas, deverá ser entregue na Câmara Municipal o livro de obra, devidamente assinado pelo técnico responsável por

esta, e requerida a apreciação do projecto definitivo, decorrente de eventuais alterações ao projecto inicial. Em simultâneo, será requerida a autorização de utilização nos termos da legislação em vigor.

3. As telas finais deverão ser apresentadas pela mesma forma que o projecto, representando com exactidão a obra executada.

4. Em memória descritiva, deverão indicar-se minuciosamente todas as alterações verificadas relativamente ao projecto inicialmente aprovado.

5. Caso a obra executada coincida com o projecto inicial, poderá dispensar-se a apresentação das telas finais, desde que requerido e o técnico responsável apresente a respectiva declaração de conformidade.

6. Não pode ser emitida qualquer autorização de utilização sem que tenha sido apresentado o projecto definitivo, constituído pelas telas finais e memória descritiva referidas nos números anteriores.

#### **Artigo 49.º** **Novos materiais**

Sempre que em qualquer obra se pretendam aplicar novos materiais em elementos resistentes ou se usem novos processos de construção, ainda não regulamentados, a decisão da sua autorização fica dependente de parecer favorável dos laboratórios oficiais de engenharia civil, sem prejuízo do reconhecimento de certificação técnica no âmbito da União Europeia.

#### **Artigo 50.º** **Adequação às normas em vigor**

A autorização ou licença administrativa para execução de quaisquer obras de ampliação ou alteração, pode ser condicionada à execução, simultânea, das obras necessárias para adequar a totalidade do edifício às normas e regulamentos em vigor.

### **SECÇÃO II** **UTILIZAÇÃO**

#### **Subsecção I** **Utilização dos edifícios**

#### **Artigo 51.º** **Objecto de autorização ou licenciamento administrativo**

1. Os pedidos de vistoria para obtenção de licença ou autorização de utilização para edifícios ou suas fracções, ou os pedidos de autorização sem vistoria, serão instruídos com os documentos previstos na legislação específica, cópia dos certificados de conformidade exigíveis.

2. Os pedidos de vistoria para utilização de edifícios antigos, ou parte deles, quando não existe em arquivo dos serviços municipais o seu projecto, será instruído de acordo com o modelo e as normas constantes do presente Regulamento, acompanhados do correspondente levantamento do existente.

#### **Artigo 52.º** **Designação das autorizações ou licenças de utilização**

1. As licenças ou autorizações de utilização tomarão a designação de:

- a) Licença ou autorização de utilização para:
  - i. Habitação (para os edifícios ou partes autónomas destes destinados a habitação);
  - ii. Comércio e serviços;
  - iii. Indústria e armazenagem;
  - iv. Outro fim (actividade cultural, recreativa, desportiva, garagem em fracção autónoma, etc.);
- b) Licença ou autorização de utilização para funcionamento de estabelecimentos:
  - i. Hoteleiros;
  - ii. Turísticos;
  - iii. De restauração e bebidas;
  - iv. Grandes superfícies comerciais;
  - v. Parques de campismo;
  - vi. Comércio ou armazenagem de produtos alimentares e de prestação de serviços cujo funcionamento envolva riscos para a saúde pública e segurança das pessoas.

### **Artigo 53.º**

#### **Condições de emissão do alvará de licença ou autorização de utilização**

As licenças ou autorizações de utilização só deverão ser requeridas e os seus alvarás emitidos após a total conclusão das obras.

### **Artigo 54.º**

#### **Deferimento do requerimento para emissão de licença ou autorização de utilização**

O requerimento para emissão de licença ou autorização de utilização só poderá ser deferido desde que tenham sido apresentadas as telas finais dos projectos de especialidades que em função das alterações efectuadas na obra se justifiquem.

### **Subsecção II**

#### **Propriedade horizontal**

### **Artigo 55.º**

#### **Condições de emissão da certidão de propriedade horizontal**

1. Após a realização da vistoria serão emitidas certidões comprovativas de que um edifício reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal, sempre que e só quando:

- a) O terreno se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;
- b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;
- c) Além de constituírem unidades independentes, todas as fracções autónomas, sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;
- d) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2. Não podem considerar-se como fracções autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão.

3. Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos no imóvel devem ficar integrados nas fracções que os motivaram, não podendo ser fechados como garagem nem constituir espaços autónomos.

4. Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido, podem constituir fracções autónomas ou ser fechados como garagem.

5. Nos casos de inexistência em arquivo do projecto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

6. Quando se trate de edifícios construídos ou alterados após a entrada em vigor do RGEU, e na situação prevista no número anterior, as certidões a passar pela Câmara Municipal, para efeitos de escritura da propriedade horizontal, só poderão ser emitidas após concessão de licença de habitabilidade e/ou de utilização do prédio.

7. Poderão ser emitidas certidões comprovativas de divisão em propriedade horizontal, quando essa divisão esteja de acordo com o projecto aprovado de obra já em construção, devendo para tal obedecer às condições referidas nos números anteriores.

### **Artigo 56.º**

#### **Requerimento**

A emissão de certidão camarária para a constituição em regime de propriedade horizontal de qualquer edifício deverá ser requerida pelo proprietário ou seu representante legal, devendo o pedido ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento - com identificação completa do proprietário e do titular da licença, ou das licenças, de obras, localização do terreno (rua e número de polícia e inscrição matricial e descrição do terreno e respectivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil;
- b) Título constitutivo - descrição sumária do prédio, referindo-se a área do lote e as áreas coberta e descoberta e indicando-se as fracções autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas. Na descrição e identificação das fracções deverá indicar-se a sua composição, referindo-se os arrumos, terraços, logradouros e estacionamentos, se existirem, a localização

(andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), complementada pelos pontos cardeais, destino (habitação, estabelecimento, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fracção, sempre que este exista ou já tenha sido atribuído. Na descrição de cada fracção deve incluir-se a respectiva percentagem ou pernilagem relativamente ao valor total do edifício. Devem, também, referenciar-se as zonas comuns a todas as fracções ou a grupos de fracções;

- c) Plantas com a composição, identificação e designação de todas as fracções, pelas respectivas letras (dois exemplares).

### **SECÇÃO III ALTERAÇÕES AO USO**

#### **Artigo 57.º Condições para a alterações ao uso**

Para além da necessidade do cumprimento das condições definidas em legislação específica e nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, a decisão da Câmara Municipal terá apoio no interesse/utilidade da pretensão, e no que constar da decisão do condomínio.

### **CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES ESPECIAIS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

#### **Artigo 58.º Condições da ocupação**

1. A ocupação do espaço público deve exercer-se da forma menos gravosa para o trânsito, devendo, ainda, ser tomadas as precauções necessárias no sentido de minimizar os inconvenientes de ordem estética e urbanística a que a ocupação dê origem.
2. Deverão sempre observar-se os requisitos de segurança contidos nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos da construção civil.
3. Perante o desrespeito pelas precauções enunciadas nos números anteriores do presente artigo, deve a Câmara Municipal, notificar o requerente para a sua observância.
4. Em caso de incumprimento, aplicam-se os preceitos previstos no Código do Procedimento Administrativo relativos à execução do acto administrativo.

#### **Artigo 59.º Tapumes, painéis móveis e balizas**

1. Sempre que devido a obras de urbanização ou de edificação se verifique a ocupação da via pública devem aquelas obras ser vedadas com tapumes, cuja área e dimensões serão fixadas pelos serviços municipais, segundo a largura da rua e o seu movimento, com as seguintes características:
  - a) Mínimo de 2 m de altura, sendo o restante, quando necessário, tapado com rede;
  - b) Compostos, na sua estrutura base, em madeira ou qualquer material metálico que assegure a sua solidez;
  - c) Devidamente pintados de verde escuro, sendo a sugestão de qualquer outra cor apreciada conforme as circunstâncias.
2. Em obras de edificações com dois ou mais pisos acima da cota da via pública é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior, que será colocada a uma altura superior a 2,5 m em relação ao passeio e com rebordo em toda a sua extensão com a altura mínima de 0,15 m.
3. É, também, obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento em que não seja possível, ou seja inconveniente, a construção de tapumes.
4. Na execução de obras urbanização e de edificação, mesmo quando não se verifique a ocupação da via pública, deverão os seus agentes vedar o local da obra com painéis móveis colocados perpendicularmente ao solo, por forma a evitar a projecção de quaisquer resíduos para fora da área de trabalhos.
5. Em todas as obras, quer interiores quer exteriores em urbanizações ou edificações que marginem com o espaço público e para as quais não seja exigida a construção de tapumes ou andaimes é obrigatória a colocação de balizas, pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a dois metros, obliquamente encostadas, da rua para a parede e devidamente seguras.
6. As balizas a que se refere o número anterior serão, pelos menos, em número de duas, distanciadas 10 m uma da outra no máximo, com inclinação entre 45.º e 60.º.

7. Existindo junto da urbanização ou edificação árvores ou candeeiros de iluminação pública, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer estragos nos mesmos.
8. Os tapumes e as balizas não poderão tapar o acesso a bocas de incêndio.
9. Os tapumes e as balizas, bem como todos os materiais existentes e detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada.

#### **Artigo 60.º**

##### **Terraplanagens e movimentação de terras**

1. Os trabalhos de terraplanagens e de transporte de terras serão sempre executados de modo a garantir cumulativamente:
  - a) A segurança de terceiros estranhos à obra;
  - b) A limpeza dos espaços públicos.
2. Para efeitos da alínea a), do número anterior, é proibido o transporte de terras sem as necessárias protecções, destinadas à segurança de terceiros.
3. O local de deposição de terras ou areias será fisicamente delimitado através de estruturas resistentes que impeça, aqueles materiais de se espalharem.

#### **Artigo 61.º**

##### **Máquinas, amassadouros, depósitos de entulhos e materiais**

1. As máquinas, amassadouros, depósitos de entulhos e materiais só podem ser colocados no interior dos tapumes aludidos no artigo 59.º do presente Regulamento e os amassadouros não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos.
2. Na eventualidade de o perímetro da obra não permitir o cumprimento do disposto no número um, o depósito de entulhos poderá, excepcionalmente, precedendo decisão favorável da Câmara Municipal, ser colocado fora dos tapumes.
3. Em casos especiais devidamente justificados em que for dispensada a construção de tapumes, os amassadouros e o depósito de entulhos e materiais poderá, precedendo decisão favorável da Câmara Municipal, localizar-se nos passeios ou, se não existirem, até 1 m da fachada.
4. Nas situações previstas no número anterior, as amassas a fabricar e os entulhos a empilhar devem ser feitos sobre estrados, de modo a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos e os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que embarquem o trânsito e serão removidos diariamente, para o interior das obras, os estrados utilizados.
5. Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados de alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito igualmente fechado que proteja os transeuntes de onde sairão para o seu destino.
6. Poderá permitir-se a descarga directa das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, que terá no seu terminal uma tampa sólida, devendo ainda observar-se as seguintes condições:
  - a) Seja sempre colocada, sob a conduta, uma protecção eficaz que permita a passagem para peões;
  - b) A altura entre o pavimento da via pública e o terminal da conduta seja superior a 2,5 m;
  - c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas quando o seu peso unitário seja inferior a um quilograma.
7. As condutas devem ter as seguintes características:
  - a) Serem vedadas para impedir a fuga de detritos;
  - b) Não terem troços rectos maiores do que a altura correspondente a dois andares do edifício, par evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
  - c) Terem na base um dispositivo de retenção eficiente para deter a corrente de detritos;
  - d) Terem barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.
8. Os entulhos deverão sempre ser removidos para local adequado nos termos da legislação sobre resíduos.

**Artigo 62.º**  
**Andaimes**

1. Os andaimes deverão ser objecto dos mais persistentes cuidados e vigilância, por parte do responsável da obra e seus encarregados, devendo a sua montagem observar, rigorosamente, as prescrições estabelecidas pelo Regulamento de Segurança no Trabalho da Construção Civil.
2. Na montagem de andaimes confinantes com o espaço público é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

**Artigo 63.º**  
**Ocupação dos passeios, da faixa de rodagem e corredores para peões**

1. A ocupação dos passeios da via pública deverá estabelecer-se por forma que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo fique livre uma faixa não inferior a 0,8m devidamente sinalizada.
2. Poderá ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano, em casos excepcionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal a partir da demonstração de que tal será absolutamente necessário à execução da obra.
3. Nos casos em que seja aceite pela Câmara Municipal a necessidade da ocupação total do passeio e/ou até a ocupação parcial da faixa de rodagem ou de zonas de estacionamento, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões com a largura mínima de 1 metros, imediatamente confinantes com o tapume, e vedados pelo lado de fora com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos com pintura a branco e vermelho.

**Artigo 64.º**  
**Acessos para a actividade comercial**

Quando se trata de obras em edifícios com actividade comercial, ou quando outros interesses o justifiquem, a Câmara Municipal poderá dispensar o tapume a delimitar a zona do andaime, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, num estrado estanque ao nível do 1.º tecto.

**Artigo 65.º**  
**Equipamentos de interesse público**

Quando pela instalação de um tapume ficar no interior da zona de ocupação qualquer sarjeta, placa de sinalização ou outro equipamento de interesse público o requerente terá de instalar para o período de ocupação um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume nas condições a indicar pela fiscalização municipal.

**Artigo 66.º**  
**Desocupação do espaço público**

1. Quando para a celebração de algum acto público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para as obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obra em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais ocupantes da via pública, repondo-os oportunamente no seu lugar.
2. Durante o acto referido no número anterior cessarão todos os trabalhos exteriores em execução.
3. Concluída qualquer obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva autorização ou licença, serão removidos, imediatamente, do espaço público os entulhos e materiais e, no prazo de dez dias, os tapumes e os andaimes.
4. O dono da obra promoverá, a expensas próprias e segundo a orientação da fiscalização municipal, no prazo de dez dias após a conclusão da obra, a execução dos trabalhos de reposição de todos os equipamentos, nomeadamente pavimentos, árvores, candeeiros, sarjetas, bocas de incêndio, placas de sinalização e outros equipamentos de interesse público que tenham sido afectadas no decurso da obra.

**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSIÇÕES ESPECIAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

**SECÇÃO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 67.º**  
**Numeração de polícia**

1. Em todos os arruamentos, os proprietários são obrigados a numerar os prédios segundo a ordem estabelecida pela Câmara Municipal.
2. A numeração das portas deverá ser sempre conservada em bom estado, não sendo permitido, em caso algum, retirar ou, de qualquer modo, alterar a numeração de polícia sem prévia autorização da Câmara Municipal.

**Artigo 68.º**  
**Convenções**

1. Nos edifícios com entrada comum para as habitações ou fracções e possuindo dois fogos ou duas fracções por piso, a designação de direito caberá ao fogo ou fracção que se situe à direita de quem acede ao patamar respectivo através do elevador, ou pelas escadas quando não há elevador.
2. Se em cada andar houver três ou mais fogos ou fracções eles deverão ser referenciados, segundo a chegada ao patamar como estabelecido no número anterior, pelas letras do alfabeto, iniciando na letra A e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio ou outra referência inequívoca que adopte o sentido indicado.

**Artigo 69.º**  
**Enquadramento da construção**

1. Todas as edificações, seja qual for a sua natureza, deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que lhes fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização e às funções educativas que devem exercer, tendo em conta a estrutura urbana existente, visando uma integração harmoniosa que valorize o conjunto edificado.
2. A qualidade, a natureza e o modo de aplicação dos materiais utilizados na construção das edificações deverão ser de molde que satisfaçam às condições estabelecidas no nº 1 e às especificações legais aplicáveis.
3. Considera-se indesejável a construção de edifícios incaracterísticos ou próprios de outros locais e países ou que pelo seu aspecto e volumetrias possam de algum modo contribuir para a descaracterização dos lugares.
4. Será cuidadosamente tida em consideração a especificidade e tradição arquitectónica de cada local, tendo, porém, em atenção que nas áreas rurais existem núcleos de construção recente e núcleos de construção antiga, devendo procurar-se em qualquer dos casos, grande moderação no uso das cores, materiais e formas arquitectónicas.

**SECÇÃO II**  
**DISPOSIÇÕES RELATIVAS ÀS ZONAS DE PROTECÇÃO**

**Artigo 70.º**  
**Tipos de intervenção**

Nos edifícios existentes apenas serão permitidas:

- a) As obras de manutenção e de correcção, depois de prévia aprovação, nos termos das disposições do presente Regulamento e da legislação específica aplicável;
- b) As obras de reconstrução, de construção e de ampliação desde que de acordo com as disposições desta secção e da legislação específica aplicável.

### **Artigo 71.º** **Lotes**

1. É mantida a estrutura actual dos lotes, não sendo permitido o emparcelamento para efeitos de construção.
2. Excepcionam-se os casos em que correspondem a situações de lotes com duas frentes e de lotes com uma só frente parcialmente ocupada.
3. Admite-se a ligação entre imóveis construídos pelo seu interior, desde que da mesma não resulte qualquer alteração no aspecto exterior dos mesmos, de forma a satisfazer novas exigências funcionais e de habitabilidade.

### **Artigo 72.º** **Novas construções**

1. Só serão permitidas as novas construções que correspondam a destaques urbanos ou a preenchimentos da malha urbana e que satisfaçam os seguintes requisitos:
  - a) Cumpram os alinhamento pré-existentes;
  - b) Altura definida pelos edifício contíguos;
  - c) Profundidade máxima de 16 m, garantindo-se um afastamento de 5 m ao limite posterior do lote;
  - d) O afastamento referido na alínea anterior é dispensável ao nível do piso térreo;
  - e) Elementos construtivos de acordo os materiais dominantes nos edifícios contíguos.
2. A profundidade de construção deverá ser aferida com o alinhamento dominante do tardo, quando existe, podendo então ser superior ou inferior aos 16 m.

### **Artigo 73.º** **Afectação**

1. O piso térreo dos edifícios destina-se preferencialmente a comércio, serviços e outras actividades compatíveis com a função dominante.
2. Os pisos superiores destinam-se a habitação numa proporção mínima de 2/3 da área de construção, excepto nos casos em que a área dos pisos não permita a existência das condições de habitabilidade de natureza regulamentar.
3. A actividade de armazenagem só é permitida nos pisos térreos, excepto quando não exista acesso independente aos pisos superiores, situação em que esta é admitida desde que em conexão com a actividade comercial do piso térreo
4. É interdita a armazenagem de produtos tóxicos, inflamáveis, ou que pela sua natureza possam ser nocivos para a saúde pública
5. Nos edifícios com um só acesso a partir da via pública, de que são exemplo as moradias unifamiliares, é dispensável o cumprimento dos pontos 1 e 2 deste artigo, devendo a afectação ser avaliada casuisticamente.

### **Artigo 74.º** **Sistema construtivo**

1. As obras obedecem aos sistemas estruturais primitivos, excepto quando a estrutura dos imóveis apresentar graves deficiências, casos em que esses sistemas deverão ser consolidados com recurso a materiais alternativos.
2. Quando haja justificação devidamente fundamentada poderá admitir-se outros sistemas.

### **Artigo 75.º** **Caves**

Só são permitidas caves nas novas construções e nas reconstruções, após prévia avaliação arqueológica nos termos da legislação específica aplicável.

### **Artigo 76.º** **Alinhamentos**

1. Os alinhamentos delimitam a implantação das construções na frente dos arruamentos existentes ou previstos.

2. Só são permitidas alterações aos actuais alinhamentos nas situações devidamente justificadas, após prévia aprovação, e desde que os novos alinhamentos não diminuam a utilização do espaço público.
3. Em casos de dúvida resultantes da existência de ressaltos nas frentes dos arruamentos, serão definidos pela Câmara Municipal os alinhamentos a manter.

**Artigo 77.º**  
**Vãos**

1. Nas intervenções sobre as fachadas dos actuais edifícios devem ser preservadas a dimensão e a organização dos vãos.
2. Nos edifícios dissonantes devem ser progressivamente repostas as métricas primitivas ao nível do piso térreo.
3. Nos novos edifícios os vãos devem reproduzir os ritmos e proporções dominantes do respectivo contexto urbano.

**Artigo 78.º**  
**Balanços**

1. Nos novos edifícios só são permitidos balanços para varandas quando estes se integrarem no conjunto urbanístico ou, quando estes não existam, limitados ao desenvolvimento máximo de 40 cm, medidos a partir do plano da fachada, não podendo exceder dois terços da profundidade do passeio adjacente, havendo-o.
2. Nos edifícios objecto de obras de ampliação ou de reconstrução só são permitidos novos balanços quando estes reproduzirem os existentes nos restantes pisos ou se integrarem no conjunto urbanístico.

**Artigo 79.º**  
**Marquises**

São proibidas as marquises.

**Artigo 80.º**  
**Caixilharias**

1. As caixilharias são em madeira pintada, podendo ser também metálicas com excepção do alumínio.
2. Nos vãos de entrada e nas montras admite-se apenas o uso da madeira ou metal, podendo também ser em alumínio lacado.

**Artigo 81.º**  
**Estores e portadas**

1. São proibidos as portadas exteriores e os estores exteriores ou com caixa exterior.
2. São proibidas as grades exteriores, excepto quando fizerem parte do desenho primitivo dos edifícios.

**Artigo 82.º**  
**Acabamentos e revestimentos**

1. Os acabamentos dos panos de fachada são em reboco pintado a tinta não texturada.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior:
  - a) É permitido o revestimento cerâmico nos casos de ampliação e de reconstrução de edifícios, sujeito a aprovação mediante amostra a executar, com área não inferior a 2,00 m<sup>2</sup>, nas superfícies a revestir com este tipo de material;
  - b) Devem ser preservados os azulejos compatíveis com a época dos respectivos imóveis;
  - c) Nos novos edifícios e nas reconstruções podem ser permitidas outras soluções pela Câmara Municipal, mediante apresentação de documentação e ensaio dos materiais.
3. São proibidas as alvenarias de pedra á vista com juntas refundadas, bem como a pedra polida.

**Artigo 83.º**  
**Socos e ensoleiramentos**

Nos socos e nos ensoleiramentos são mantidos as dimensões, materiais e acabamentos tradicionais.

**Artigo 84.º**  
**Prumadas, cabos e outros elementos**

É proibida a instalação nas fachadas e nas varandas de elementos que lhes não sejam próprios, designadamente armários eléctricos, de gás ou de sistemas de telecomunicações, alarmes, cablagens, aparelhos de ar condicionado, exaustores e respectivas condutas.

**Artigo 85.º**  
**Empenas**

1. As empenas são recobertas por chapas metálicas onduladas, pintadas ou lacadas, por soletos de ardósia, por telha cerâmica apropriada ou rebocadas.
2. Em situações especiais podem ser abertos vãos, por indicação da Câmara Municipal, caso em que as empenas são equiparadas a fachadas, regendo-se pelas disposições aplicáveis do presente Regulamento.

**Artigo 86.º**  
**Cores**

As superfícies rebocadas são pintadas a branco ou nas cores pré-existentes.

**Artigo 87.º**  
**Número de pisos**

O número máximo de pisos nas obras de construção ou de ampliação de edifícios é a dos edifícios contíguos.

**Artigo 88.º**  
**Andares recuados**

São proibidos novos andares recuados.

**Artigo 89.º**  
**Mansardas**

As mansardas têm um carácter excepcional, sendo permitidas apenas aquelas das quais não resulte alteração da geometria das vertentes das coberturas.

**Artigo 90.º**  
**Coberturas**

1. As coberturas só podem ter as vertentes indispensáveis à função que desempenham, com um mínimo de duas águas vertentes.
2. Os casos em que se mantiver o sistema construtivo tradicional, as coberturas devem obedecer às mesmas regras construtivas.
3. As coberturas são revestidas com elementos cerâmicos à cor natural.
4. Nas novas construções, quando para isso haja justificação devidamente fundamentada, poderá dispensar-se o cumprimento dos pontos anteriores, sendo sempre obrigatório que a cor das coberturas se assemelhe à dos elementos cerâmicos à cor natural.

**Artigo 91.º**  
**Beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas**

1. Os beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas são mantidos como solução de remate e, nos casos de ampliação dos edifícios, devem manter-se à cota primitiva.
2. Os novos edifícios, quando inseridos em frentes urbanas, devem adoptar a solução de remate dos edifícios contíguos, quando do mesmo tipo, ou adoptar a que proporcione as melhores condições de continuidade.

**Artigo 92.º**

**Caleiras, rufos, vedações e tubos de queda**

1. As caleiras, rufos e vedações devem ser em chapa de zinco ou cobre, bem como as saídas e emboques aos tubos de queda.
2. Os tubos de queda e as caleiras dos beirados não podem interferir com os elementos decorativos, ornamentais ou de composição das fachadas.

**Artigo 93.º**

**Chaminés e clarabóias**

São mantidas as características e proporções das chaminés e clarabóias existentes, quando participem da composição arquitectónica dos edifícios.

**Artigo 94.º**

**Elementos salientes das coberturas**

1. São proibidas as antenas e outros elementos salientes que sejam visíveis do espaço público.
2. Os sistemas de recepção dos vários sinais audiovisuais no Centro Histórico e num raio de 50 metros ou na área de protecção definida em legislação específica de imóveis classificados:
  - a) Os novos ficam condicionados à aprovação pela Câmara Municipal;
  - b) Os existentes poderão ser suprimidos por decisão da Câmara Municipal quando prejudiquem o bom aspecto destes conjuntos.

**Artigo 95.º**

**Painéis solares e conforto térmico**

1. São proibidos os painéis solares que sejam visíveis do espaço público.
2. Admitem-se, contudo, painéis solares quando integrados nas vertentes da cobertura, em apreciação casuística.
3. É obrigatória a aplicação do Regulamento das Características do Comportamento Térmico dos Edifícios, tendo em vista a utilização de soluções construtivas que contribuam para o conforto térmico do imóvel sem agravamento do consumo das energias convencionais.

**Artigo 96.º**

**Anexos**

1. Só são permitidos anexos em logradouros com área superior a 60 m quadrados, desde que ocupem área de implantação que não exceda 25% da área do logradouro, tenham uma área máxima de 30 m<sup>2</sup>. um só piso e pé direito inferior a 2,30 m.
2. Na restante área dos logradouros deverá manter-se a vegetação mais significativa.

**Artigo 97.º**

**Publicidade**

1. Só é permitida a colocação de elementos publicitários nos pisos térreo e primeiro dos edifícios, não podendo cobrir área superior a um metro quadrado das respectivas fachadas.
2. É proibida a aposição de elementos publicitários em gradeamentos, guardas em ferro e demais partes das varandas, não podendo ainda interferir com os peitoris, padieiras, cornijas e outros elementos notáveis das fachadas, sejam ou não em cantaria.
3. É proibida a colocação de aparatos publicitários constituídos por caixas acrílicas ou metálicas, com ou sem iluminação incorporada.
4. Nos casos de iluminação dos painéis publicitários, esta deve ser feita por projectores, permitindo-se o recurso à iluminação indirecta, sempre que se optar por soluções de recorte ou letra a letra, utilizando-se, de preferência, luz de cor branca.
5. É proibida a instalação de reclamos nos vãos e desvãos das galerias ou porticados urbanos.
6. É permitida a instalação de reclames em cutelo, desde que os mesmos se encontrem no piso térreo, a uma cota superior a 2,40 m, sejam em ferro, aço ou madeira, com um balanço máximo de 0,60 m e uma área inferior a 0,25 m<sup>2</sup>.

**Artigo 98.º**  
**Toldos e palas**

1. Apenas são permitidos toldos ou palas ao nível do rés-do-chão dos edifícios, excepto nos casos em que estejam inseridos nos vãos e desvãos de galerias e porticados urbanos.
2. Os toldos e palas são individualizados por vão de cada edifício e nele inseridos.
3. A estrutura dos toldos é constituída por perfis rectos, rebatíveis ou não, contidos no interior do aro ou moldura dos vãos.
4. Apenas são permitidos toldos com uma única água plana, aberta nos topos laterais, que podem ser rematados, na sua face exterior, por uma aba vertical rectangular com a altura máxima de 20 cm.
5. Os toldos devem ser em lona ou tela não plástica, preferencialmente em tons claros, adequados às cores dos edifícios, sendo proibido o uso de materiais brilhantes ou de reflectores.
6. As palas só podem ser em vidro e sem qualquer inscrição.
7. A publicidade nos toldos só pode ser colocada na respectiva aba vertical.
8. É proibida a iluminação da estrutura dos toldos ou das inscrições deles constantes.
9. Os toldos e palas não devem exceder o desenvolvimento ou projecção de 1,60 m, medidos a partir do plano das fachadas, devendo estar afastados 40 cm em relação á projecção do lancil e ao desvão mínimo útil de 2,20 m face à soleira pública.
10. Nas zonas pedonais, deve ainda guardar-se um corredor central liberto de toldos, com perfil transversal não inferior a 4,0 m.

**Artigo 99.º**  
**Indústrias**

Sem prejuízo das respectivas regras de licenciamento, é permitida no piso térreo dos edifícios a instalação de unidades industriais das classes C e D, desde que as mesmas sejam compatíveis com a qualidade de vida urbana.

**Artigo 100.º**  
**Demolições e desmontagens**

1. As demolições dependem de prévia aprovação do projecto de arquitectura que as determinarem.
2. A Câmara Municipal goza de direito de preferência na aquisição de elementos construtivos e decorativos provenientes de demolições.
3. A Câmara Municipal pode impor a desmontagem de edifícios que ameacem ruína nos termos da legislação específica aplicável.

**SECÇÃO III**  
**DISPOSIÇÕES RELATIVAS A EDIFICAÇÕES EM ZONAS URBANAS E RURAIS**

**Artigo 101.º**  
**Afastamento das edificações**

1. Sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis, nomeadamente dos artigos 59.º e 60.º do RGEU, as construções apenas poderão encostar aos limites das parcelas nos seguintes casos:
  - a) Na construção de anexos, quando sejam cumpridas as restantes condições definidas no presente Regulamento;
  - b) Mediante propostas de intervenção conjunta para as parcelas confinantes.
2. Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, os afastamentos laterais das edificações deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nas parcelas adjacentes e cumprir as seguintes condições:
  - a) Em edificações com altura superior a dois pisos o afastamento da fachada ao limite lateral da parcela será, no mínimo, de 5,00 metros;
  - b) Em edificações que não excedam uma altura correspondente a dois pisos o afastamento lateral será, no mínimo de 3,00 metros;
  - c) Em intervenções de conjunto os afastamentos laterais relativamente às parcelas abrangidas poderão ser diferentes do definido nas alíneas anteriores, desde que devidamente fundamentados.
3. O afastamento de tardoaz não poderá ser inferior a 6,00 metros, relativamente a todos os pontos da referida fachada.

### **Artigo 102.º**

#### **Alinhamento das edificações e alargamento da via pública**

1. Os alinhamentos das edificações serão em regras apoiados numa linha paralela ao eixo das vias que delimitam o terreno.
2. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, em planos municipais e loteamentos aprovados, ou de alinhamentos preexistentes marcantes, o alinhamento das edificações ao eixo das vias públicas deve garantir uma distância mínima de 8,00 metros, mas nunca inferior ao alinhamento preexistente.
3. Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser exigidas outras soluções para os alinhamentos das edificações.
4. Sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedação, acessos, etc.
5. Para além da cedência graciosa do terreno será da conta do particular, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pela Câmara Municipal.
6. Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.
7. Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.
8. Poderá a Câmara Municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baías” ou “zonas” de estacionamento.

### **Artigo 103.º**

#### **Profundidade dos edifícios**

1. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, em loteamentos e em planos municipais eficazes nos edifícios em banda ou com apenas duas frentes a profundidade máxima das edificações, deverá respeitar as seguintes condições:
  - a) A profundidade da construção será tal que permita respeitar o índice máximo de ocupação da parcela de 0,60;
  - b) Ao nível do rés-do-chão e dos pisos inferiores a profundidade não deverá exceder 25,0 m;
  - c) Poderá ainda admitir-se uma profundidade de 25,0 m a nível do 1.º piso desde que justificado pela topografia do terreno e na condição de apenas quando destinado a comércio e/ou serviços;
  - d) Ao nível dos restantes pisos a profundidade não deverá exceder 17,0 m, com exclusão de pequenos elementos decorativos ou palas de sombreamento.
2. Caso a edificação encoste a empenas existentes, a sua profundidade só poderá exceder o alinhamento da fachada posterior do edifício contíguo, desde que seja respeitado o referido alinhamento numa extensão mínima de 3,0 m e, ainda, que a dimensão a acrescentar não seja superior ao respectivo afastamento lateral.
3. Exceptuam-se do ponto anterior situações especiais de geometria de cadastro e quando tecnicamente fundamentada a sua conveniência urbanística.
4. Exceptuam-se dos números anteriores as habitações isoladas, as construções em zonas e para fins industriais, em zonas de armazenagem e em zonas de protecção, em que as condições a adoptar para profundidade máxima das edificações será apreciada caso a caso, nos termos deste Regulamento ou de legislação específica aplicável.

### **Artigo 104.º**

#### **Anexos**

1. Os anexos são edifícios referenciados a um edifício principal, com uma função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respectivos logradouros, e devem obedecer aos seguintes critérios:
  - a) não exceder 15% da área da parcela;
  - b) não ter mais de um piso nem um pé-direito superior a 2,30 m;
  - c) não provocarem a insalubridade do local e da envolvente.

2. Quando os anexos encostarem aos limites das parcelas, a respectiva parede de meação não poderá exceder um desenvolvimento em planta superior a 15,0 m, nem a altura superior a 4,0 m relativamente ao terreno confrontante.

3. Tratando-se de terrenos declivosos deverá, obrigatoriamente, ser adoptada a implantação de que resulte menor impacto visual sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público.

#### **Artigo 105.º**

##### **Balanços e corpos salientes sobre o espaço público**

1. Não é permitida a construção de corpos balançados sobre os passeios ou espaços públicos relativamente ao plano da fachada, com excepção de palas, ornamentos, varandas, toldos e anúncios, quando cumpram as condições definidas nos pontos seguintes.

2. As varandas, as palas e os ornamentos devem obedecer às seguintes condições:

- a) Não exceder 1,20 m de balanço, nem metade da largura do passeio, garantindo uma distância mínima de 0,50 m ao seu limite exterior;
- b) Garantir uma altura livre não inferior a 2,50 m até ao pavimento adjacente à fachada;
- c) Salvaguardar um afastamento aos edifícios contíguos ou às empenas laterais pelo menos igual ou superior ao respectivo balanço, salvo quando se trate de soluções de conjunto devidamente justificadas em projecto.

3. Os toldos e os anúncios devem respeitar as condições constantes na parte relativa à ocupação do espaço público e publicidade.

#### **Artigo 106.º**

##### **Garagens, rampas e acessos**

1. Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados a estacionamento privado de veículos, sem prejuízo do previsto em legislação específica para o dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento de veículos ligeiros, equivalente um por 50 m<sup>2</sup> de área bruta de pavimentos ou fracção.

2. Os lugares de estacionamento acima referidos poderão ser cobertos ou descobertos, dentro dos limites do lote, e deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

- a) Profundidade – 5,0 m;
- b) Largura – 2,50 m, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos; ou 3,0 m, quando se trate de lugares limitados por uma ou duas paredes laterais;
- c) Dos lugares de estacionamento criados, 1 em cada 30 destinar-se-á exclusivamente a aparcamento de viaturas conduzidas por deficientes motores. Estes lugares de estacionamento terão, como dimensão mínima em planta, 5 m de comprimento e 3,5 m de largura.

3. A intercepção das rampas e acessos a garagens ou parques de estacionamento, com os passeios ou vias destinadas à circulação de peões e veículos não poderão pôr em causa nem afectar a continuidade desses espaços, independentemente de se tratar de edifícios ou espaços de utilização colectiva ou individual.

4. A inclinação das rampas e acessos a garagens referidas no ponto anterior, bem com a respectiva concordância com a via pública, deve ser estabelecida de tal modo que permita uma acessibilidade eficaz, segura e confortável.

5. As rampas de serventia a garagens particulares serão criadas:

- a) No caso de passeios existentes: por rampeamento da guia, ou seja, chanfro do lancil existente que o torne lancil galgável;
- b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada em partir da berma, de modo a que a altura máxima não ultrapasse 0,3 m na situação mais desfavorável.

6. As zonas de acesso deverão ser devidamente dimensionadas, possuindo, pelo menos, 3 m de largura e as áreas de estacionamento superior a 450 m<sup>2</sup>, deverão ter no mínimo dois acessos independentes, com, pelo menos, 3 m de largura cada um, ou um acesso único com pelo menos 5 m de largura.

7. Os espaços para estacionamento, quando inseridos em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracções autónomas, senão aqueles que se possam entender como excedentes relativamente aos parâmetros definidos anteriormente.

8. Por razões urbanísticas devidamente fundamentadas, a Câmara Municipal pode ainda exigir a criação de lugares para estacionamento público.

**Artigo 107.º**  
**Respiros e ventilações**

1. A dotação de condutas de ventilação em edifícios deve ter em conta a previsão das actividades propostas, bem como futuras adaptações designadamente dos espaços destinados a comércio e serviços.
2. A instalação de condutas e mecanismos de ventilação forçada em edifícios deverá ter em conta as suas características, de modo a não afectar nem a sua identidade e imagem arquitectónica, nem a do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.

**Artigo 108.º**  
**Depósito de resíduos sólidos urbanos**

1. Sem prejuízo de outras normas específicas, em todas as operações urbanísticas, designadamente operações de loteamento ou equivalentes, e edificações em propriedade horizontal ou utilizações não habitacionais, deve ser previsto um espaço destinado ao depósito de resíduos sólidos, dimensionado de acordo com as necessidades e o tipo de ocupação em causa e equipado de acordo com as especificações constantes do Regulamento Municipal Resíduos Sólidos, Higiene e Saúde Pública.
2. O espaço reservado para esse efeito deve ser acessível da rua e facilitar uma boa remoção e acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos.

**Artigo 109.º**  
**Toldos e alpendres**

1. Os toldos e alpendres devem assegurar um afastamento horizontal mínimo de 0,50 m relativamente ao extremo do passeio e apenas serão permitidos nos casos em que o passeio tenha largura superior a 1,0 m.
2. A altura mínima ao solo será de 2,20 m ao pavimento adjacente da fachada.

**Artigo 110.º**  
**Pinturas, revestimentos exteriores e cores**

1. As pinturas ou os revestimentos deverão ser planeados e executados de forma a que resulte, em cada edifício, uma uniformidade de cores e materiais.
2. No exterior dos edifícios, às paredes, caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, aplicar-se-ão como cor ou cores dominantes as que já tradicionalmente existam no sítio da obra.
3. Será tida em consideração a harmonia com a cor e o aspecto geral dos edifícios circunvizinhos e ainda com o ambiente natural e aspectos paisagísticos do local, devendo ser considerados, sempre que possível, os pontos a partir dos quais for visível a construção em causa.
4. No que diz respeito a materiais de revestimento a gama das cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adoptado na região, sendo de tomar como base o seguinte:
  - a) Portas - cor natural da madeira, sangue de boi, azul escuro, verde escuro, branca e cinza;
  - b) Caixilhos - cor natural da madeira, sangue de boi, azul escuro, verde escuro, branca e cinza;
  - c) Aros e parapeitos - a cor escolhida para as portas ou caixilhos;
  - d) Portões e grades de ferro - sangue de boi, azul escuro, verde escuro, branca, preta e cinza;
  - e) Telhados - em material cerâmico sem qualquer coloração não natural, nem vidrados;
  - f) Cantarias - lavadas e nunca pintadas ou caiadas.
5. Em qualquer caso os materiais e as cores a utilizar serão sempre sujeitos a prévia aprovação da Câmara Municipal.

**Artigo 111.º**  
**Fachadas**

1. É proibida a aplicação de mármore, marmorites, mosaicos vidrados e azulejos nas fachadas dos edifícios, exceptuando-se pequenos painéis decorativos.
2. Excepcionalmente e devidamente justificado, poderá admitir-se a aplicação dos materiais referidos no número anterior.
3. Não será autorizada qualquer pintura de juntas em paramentos de alvenaria de granito.
4. Cada edifício ou conjunto edificado deverá apresentar uniformidade no revestimento das fachadas.

5. Nas edificações em que se verifique uma elevação de cércea sobre fachadas existentes, os novos panos, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que o integrem e valorizem.
6. Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá encarar-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.
7. Nas situações em que se preveja conciliar a manutenção da fachada com o seu desenvolvimento linear ou em altura e sempre que a topografia do terreno o permita, os elementos que o delimitam, socos, cornijas, platibandas, frisos e cunhais, terão continuidade nas extensões.
8. Não será autorizada qualquer instalação à vista, de condutas de exaustão de fumos ou evacuação de gases, aparelhos de ar condicionado e respectivas tubagens, nas fachadas dos edifícios.
9. É interdita a projecção de planos verticais ou horizontais, salientes às paredes da fachada a uma cota inferior a 2,5 m medidos na vertical do plano a partir ao solo.

#### **Artigo 112.º** **Vãos**

1. É proibida a aplicação de caixilharias ou portas de alumínio à cor natural.
2. As guardas das varandas e sacadas serão em cantaria de granito da região, em madeira ou metálicas em ferro forjado ou laminado, de desenho simples e pintadas no mesmo cromatismo das restantes caixilharias.
3. A aplicação de vidros martelados, prensados ou biselados nas caixilharias exteriores das fachadas viradas às vias públicas, bem como a utilização de vidros coloridos, fica condicionada a aprovação da Câmara Municipal.

#### **Artigo 113.º** **Coberturas**

1. As coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região, com a inclinação não superior a 45%, excepto quando devidamente justificadas, em que poderá autorizar-se, que as coberturas dos edifícios possam realizar-se em terraços.
2. As coberturas de águas serão de telha cerâmica de barro vermelho, e os beirados das construções, quando balançados, de telha de barro vermelho tipo “canudo”.
3. Apenas se isentam desta imposição as construções com fins agrícolas e/ou industriais que, pelas suas dimensões podem em alternativa usar chapa de alumínio, zinco ou outro material, pendente de prévia aprovação da Câmara Municipal.
4. Em todas as edificações, novas ou existentes, são interditos os beirais livres que lancem directamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,1 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao colectador de águas pluviais.
5. As caleiras, algerozes e demais condutores das águas pluviais, quando existam, qualquer que seja o material utilizado, serão sempre pintados de acordo com a definição cromática do edifício.
6. Não é autorizado o aproveitamento de vão do telhado nos edifícios, sempre que desse aproveitamento, se aumente a altura da fachada com o objectivo aumentar o pé direito na ligação dos dois planos, o tecto e a cobertura, ou resulte volume de construção acima do plano de inclinação normal da respectiva cobertura, a qual não poderá exceder o valor referido no número um.
7. A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeira, não ultrapassando o plano de cobertura, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

#### **Artigo 114.º** **Logradouros**

1. As áreas dos lotes consagradas a logradouros, destinam-se exclusivamente à utilização dos residentes, para apoio à habitação, lazer ou estacionamento.
2. Sempre que possível, o logradouro será arborizado e ajardinado, de tal forma que a visualização dos anexos e garagem seja absorvida pela intercalação de vegetação apropriada.
3. As pavimentações exteriores deverão ser executados em materiais que pela sua dureza e textura não sejam facilmente deterioráveis.

**Artigo 115.º**  
**Muros de vedação**

1. Os muros de vedação obedecerão às seguintes características:
  - a) Quando confinantes com a via pública terão a altura entre 1,0 e 1,50 m, a contar da cota do terreno exterior; podendo, contudo, elevar-se a vedação acima desta altura com sebes vivas, gradeamentos ou redes que não excederão a altura de 2,0 m;
  - b) Entre propriedades não excederão a altura de 2,0 m, a contar da cota do terreno mais elevada.
2. Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos, de interesse artístico ou turístico, pode a Câmara Municipal impor a redução da altura dos muros, e, inclusivamente, a supressão de sebes, gradeamentos ou redes ou, com a mesma justificação, autorizar muros ou sebes, gradeamentos ou redes de maior altura, quando a sua função de suporte de terras ou a função estética o aconselhe.
3. Ficam os proprietários dos terrenos confinados por muros de vedação ou de suporte frontantes com vias públicas, obrigados a mantê-los limpos de vegetação, sempre que esta, de qualquer forma, afecte a circulação de pessoas e veículos, constituindo obstáculo à visibilidade ou à passagem.
4. Não é permitido o emprego de arame farpado em vedação nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos ou materiais de idêntica perigosidade, no coroamento nos muros de vedação confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho.
5. Em construções já existentes de reconhecido mérito artístico ou panorâmico, poderão vir a ser aprovados outros tipos de vedação diferentes dos recomendados nos números anteriores.
6. Sem prejuízo do preceituado em legislação específica, nomeadamente no que se refere a vedações, colocação e pintura de anúncios à margem de Estradas Nacionais, a colocação ou pintura de anúncios, dizeres ou quaisquer reclames nas fachadas, nas empenas ou nos muros, só poderá ser feita depois de ter sido requerida e aprovada pela Câmara Municipal mediante o respectivo pedido.

**Artigo 116.º**  
**Antenas**

1. No caso de edifício de habitação multifamiliar só será autorizado a colocação de um único sistema de recepção dos vários sinais audiovisuais, cuja localização deverá constar do projecto de licenciamento.
2. As antenas deverão ser colocadas em locais de reduzido impacto visual e preferencialmente enquadradas por outros elementos arquitectónicos e/ou paisagísticos.

**Artigo 117.º**  
**Localização de instalações pecuárias**

A localização e implantação de pocilgas, canis, vacarias, ovil, aviários, salas de ordenha, cavalariças e outras instalações para criação e alojamento de animais cumprirão todos os condicionamentos legais específicos aplicáveis a cada caso, tendo ainda de garantir, quando outros parâmetros não estiverem regulamentados ou legalmente estabelecidos, as seguintes condições:

- a) A implantação deverá situar-se a um afastamento mínimo de 50 m de outras edificações existentes, licenciadas, ou previstas em planos municipais de ordenamento do território ou operações de loteamento urbano plenamente eficazes, excepto em relação àquelas que se destinem exclusivamente a actividades agrícolas ou agro-pecuárias;
- b) As parcelas onde se localizam as instalações previstas na alínea a) deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro destas edificações e as extremas da parcela nunca seja inferior a 10 m.

**CAPITULO VII**  
**CONTRA-ORDENAÇÕES E SANÇÕES ACESSÓRIAS**

**Artigo 118.º**  
**Contra-ordenações**

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contra-ordenação:
  - a) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévia autorização ou licenciamento sem o respectivo alvará, excepto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho;

- b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições do licenciamento ou autorização;
- c) A não conclusão de quaisquer operações urbanísticas nos prazos fixados para o efeito;
- d) A ocupação de edifícios, ou suas fracções autónomas, sem licença ou autorização de utilização, ou em desacordo com o uso fixado no respectivo alvará, salvo se este não tiver sido emitido no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;
- e) As falsas declarações dos autores dos projectos no termo de responsabilidade, relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;
- f) Falsas declarações do director técnico da obra ou de quem esteja mandatado para esse efeito pelo dono da obra no termo de responsabilidade, relativamente à conformidade da obra com o projecto aprovado e com as condições da licença e ou autorização, bem como relativas à conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- g) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;
- h) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;
- i) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de licenciamento ou autorização, do aviso que publicita o pedido de licenciamento ou autorização;
- j) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará;
- k) A falta do livro de obra no local onde se realizam as mesmas;
- l) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;
- m) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos termos do artigo 86.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho;
- n) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o de substituição do requerente, do autor do projecto ou director técnico da obra, bem como do titular de alvará de licença ou autorização;
- o) A ausência do número de alvará de loteamento nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas nele construídos;
- p) A não comunicação à Câmara Municipal e ao Instituto Português de Cartografia e Cadastro dos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou a divisão de prédios rústicos no prazo de 20 dias a contar da data de celebração;
- q) A realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada;
- r) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos nºs 2 e 3 do artigo 89.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, nos prazos fixados para o efeito.

2. A contra-ordenação prevista na alínea a) do número anterior é punível com coima graduada de 498,80 euros até ao máximo de 199.519,15 euros, no caso de pessoa singular, ou de 448.918,10 euros no caso de pessoa colectiva.

3. A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de 249,40 euros até ao máximo de 199.519,15 euros, no caso de pessoa singular, ou até 448.918,10 euros no caso de pessoa colectiva.

4. A contra-ordenação prevista nas alíneas c) d) e n), do n.º 1 é punível com coima graduada de 498,80 euros até ao máximo de 99.759,58 euros no caso de pessoa singular, ou até 249.398,94 euros no caso de pessoa colectiva.

5. As contra-ordenações previstas nas alíneas e) a h) do n.º 1, são puníveis com coima graduada de 498,80 euros até ao máximo de 199.519,15 euros.

6. As contra-ordenações previstas nas alíneas i) a m) e p), do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 249,40 euros até ao máximo de 49.879,79 euros ou até 99.759,58 euros no caso de pessoa colectiva.

7. A contra-ordenação prevista nas alíneas o), q) e r) do n.º 1, é punível com coima graduada de 99,76 euros até ao máximo de 2.493,99 euros no caso de pessoa singular ou até 9.975,96 euros no caso de pessoa colectiva.

8. Quando as contra-ordenações referidas no n.º 1 sejam praticadas em relação a operações urbanísticas que hajam sido objecto de autorização administrativa, nos termos do presente diploma, os montantes máximos das coimas referidos nos números 3 a 5 anteriores são agravados em 49.879,79 euros e os das coimas referidas nos números 6 e 7 em 24.939,89 euros.

9. A tentativa e a negligência são puníveis.

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

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

#### **Artigo 119.º** **Sanções acessórias**

1. As contra-ordenações previstas no n.º 1, do artigo anterior, podem, ainda, determinar, quando a gravidade da infracção o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:

- a) A apreensão dos objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infracção;
- b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticadas;
- c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2. As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a industriais de construção civil, são comunicadas ao Instituto de Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário ou equivalente.

3. As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g), do n.º 1, do artigo anterior, contra os autores, responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 63.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando esta exista.

### **CAPÍTULO VIII** **DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

#### **Artigo 120.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.

#### **Artigo 121.º** **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, em vigor no Município em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

#### **Artigo 122.º** **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação nos termos da lei.