

	Tarifa
4.5 — Passeios em lajeado de pedra por cada metro quadrado .....	80,00 €
4.6 — Lancil de betão assente por metro linear .....	22,00 €
4.7 — Lancil de granito assente por metro linear .....	56,00 €
4.8 — Escavação para abertura de vala e fecho por metro cúbico	
4.8.1 — Em rocha dura .....	40,00 €
4.8.2 — Em rocha branda .....	20,00 €
4.8.3 — Em terra .....	12,00 €
4.8.4 — Em cimento .....	24,00 €
4.8.5 — Em granito .....	80,00 €

205806642

## MUNICÍPIO DE NELAS

### Aviso n.º 3632/2012

Dr.ª Isaura Leonor Marques de Figueiredo Silva Pedro, presidente da Câmara Municipal de Nelas:

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e artigo 118.º, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de janeiro, que no dia útil seguinte à publicação do presente aviso no *Diário da República* entra em vigor o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Nelas (R.M.E.U.), que foi presente à reunião ordinária desta Câmara Municipal, realizada em 13 de dezembro de 2011 e aprovado pela Assembleia Municipal de Nelas, em sua sessão ordinária, realizada em 24 de fevereiro de 2012, que a seguir se transcreve.

29 de fevereiro de 2012. — A Presidente da Câmara, *Isaura Pedro*.

### Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Nelas (R.M.E.U.)

A Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, diploma que entrou em vigor no dia 3 de março de 2008, que procedeu à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro — Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). Esta lei introduziu uma vasta simplificação administrativa com uma nova delimitação do âmbito de aplicação dos diversos procedimentos de controlo prévio, promoveu e valorizou a responsabilidade de cada interveniente, estabeleceu uma nova forma de relacionamento entre os órgãos da Administração e consagrou a utilização de sistemas eletrónicos para a desmaterialização dos processos e do relacionamento da administração com os particulares.

Destacam-se das alterações referidas aquelas que mais se refletem no articulado do regulamento atualmente em vigor, designadamente o desaparecimento das autorizações administrativas e um novo regime das comunicações prévias; o desaparecimento do emparcelamento como uma das formas de loteamento possíveis; a ampliação da figura dos impactes semelhantes a loteamento com o novo regime do impacte urbanístico relevante; um novo regime de relacionamento com a administração central; o surgimento da figura do gestor, responsável pelo procedimento nas suas diversas fases; e finalmente, a introdução das tecnologias de informação como único meio de entrada de documentos nos serviços.

No plano substantivo, a Lei n.º 60/2007 introduz relevantes alterações na determinação e operacionalização dos conceitos urbanísticos definidos no artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, aditando à panóplia de definições aí previstas, a definição de obras de reconstrução sem preservação das fachadas e de obras de reconstrução com preservação das fachadas, a definição de zona urbana consolidada e ainda a definição de obras de escassa relevância urbanística, sendo este último conceito fundamental para determinar a isenção objetiva de controlo prévio de tais obras — obras de edificação ou demolição — assim identificadas no artigo 6.º-A do novo diploma legal.

As modificações, sumariamente, evidenciadas, determinam, de per si, a necessidade de adaptação dos regulamentos municipais de índole urbanística em vigor sobre a matéria, muito concretamente, o Regulamento da Urbanização e da Edificação.

Nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, alterado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, sob a epígrafe “Regulamentos municipais”, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações

urbanística. Sendo certo que tais regulamentos têm como finalidade a concretização e execução das soluções normativas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Assim, o Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, alterado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, que procede à décima alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e ainda à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio, no seu artigo 4.º prevê a atualização dos regulamentos municipais, em que os municípios, no exercício do seu poder regulamentar próprio, devem, no prazo de 90 dias após a publicação do referido diploma, adequar os respetivos regulamentos municipais de urbanização e edificação de acordo com o presente decreto-lei, designadamente quanto às condições de admissibilidade de geradores eólicos associados a edificação principal.

Atualmente, o Regulamento Municipal das Edificações Urbanas do Concelho de Nelas, aprovado por despachos de Suas Excelências o Subsecretário e Secretário de Estado das Obras Públicas de, respetivamente, de 21 de outubro de 1969 e de 13 de maio de 1969, com posteriores alterações do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas, Licenças, Autorizações, Compensações e Prestações de Serviços Municipais aprovado por deliberação da Câmara Municipal de 27 de fevereiro de 2002 e da Assembleia Municipal de 26 de abril de 2002, encontra-se desatualizado, sendo necessário proceder à sua revisão total.

Por outro lado, sente-se a necessidade da introdução de algumas medidas de carácter mais disciplinador e pedagógico do que sancionatório, facilitando os procedimentos inerentes aos processos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas quer por parte do Município, quer por parte dos municípios.

Assim sendo, este projeto de regulamento começa por estabelecer procedimentos relativos ao controlo prévio, quanto à instrução do pedido de informação prévia, de licença e de comunicação prévia. No âmbito da desmaterialização e simplificação administrativa, propõem-se especificações de instrução de ficheiros em formato digital, bem como se define o procedimento da propriedade horizontal. Em outro capítulo, estabelecem-se procedimentos e situações especiais, no qual se caracterizam as obras isentas de controlo prévio e enquadram-se conceitos de operação de loteamentos (cedências, espaços verdes e de utilização coletiva, estacionamento, consulta pública, impacte urbanístico relevante, impacte semelhante a uma operação de loteamento, alterações). Existem ainda outras disposições, como a dispensa de projeto de execução, princípio da economia processual, telas finais e a legalização de obras clandestinas.

Pretende-se aprimorar o capítulo das “Normas de edificação e urbanização”, com a definição do desenho urbano, nos quais se abordam alguns tópicos, tal como a volumetria, aspetos arquitetónicos das edificações, dos arranjos exteriores, muros e vedações, usos de sótãos e caves, infraestruturas de estacionamento e rampas, guardas de proteção, balanços sobre a via pública, alinhamentos, afastamentos das edificações, garagens e aparcamentos, elementos acessórios das construções, equipamentos de ventilação, climatização, saída de fumos e exaustores, antenas, para-raios, painéis solares e dispositivos similares, bem como relativo a antenas emissoras de radiação eletromagnética, acessos a partir da via pública, infraestruturas de telecomunicações e de fornecimento de energia elétrica, marquises, obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia, delimitação dos lotes, obras de edificação em procedimento de comunicação prévia e normas referentes a edificações existentes.

Em outro capítulo regula-se a execução das obras, nomeadamente, do estaleiro de obra, regras relativas ao início das obras de edificação e elementos a disponibilizarem no local da obra, bem como normas de execução de obras de edificação, execução de obras de urbanização e gestão de resíduos de construção e de demolição.

Ainda no âmbito da execução das obras, importa regulamentar a ocupação da via pública, definindo a concessão de licença e condicionantes da ocupação da via pública. Abordam-se pontos tais como amassadouros e depósitos de materiais, palas de proteção, proteção de árvores e candeeiros, limpeza da obra e da via pública, requisitos a observar na montagem dos andaimes, segurança dos operários, cargas e descargas na via pública, contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos, condutas de descarga de entulhos e remoção de tapumes para a realização de atos públicos.

Assim, nos termos do disposto, nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º e 66.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.º 15/2002, de 22 de fevereiro e n.º 04-A/2003, de 19 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, da Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do estipulado na Lei das Finanças Locais e no Regime Jurídico das Taxas das

Autarquias Locais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53-E/2006, de 29 de janeiro, do consignado na Lei n.º 42/98, de 6 de agosto, e do estabelecido nos artigos 53.º, n.º 2, alínea *a*) e 64.º, n.º 7, alínea *a*) da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, submete-se à aprovação da Câmara Municipal o presente projeto de alteração do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Nelas, o qual deverá, nos termos da legislação referida, ser objeto de publicação com vista ao seu cumprimento legal da apreciação pública e recolha de sugestões, pelo prazo de 30 dias úteis, nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de janeiro.

## Disposições gerais

### Artigo 1.º

#### Âmbito e objeto

1 — O presente regulamento tem como objeto a definição das regras aplicáveis à urbanização e edificação, nomeadamente, as definições aplicáveis, o enquadramento arquitetónico, os condicionamentos ambientais, arqueológicos, de segurança e patrimoniais, a valorização ambiental e patrimonial, as regras relativas às edificações, à execução de obras e aos procedimentos, as normas técnicas e de funcionamento, as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, as regras estabelecidas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e compensações.

2 — O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do Município de Nelas, sem prejuízo da legislação em vigor sobre a matéria, e do disposto nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), plenamente eficazes, e de outros regulamentos de âmbito especial.

### Artigo 2.º

#### Definições

1 — Para efeitos deste regulamento e dos diplomas conexos cuja aplicação se pretende regulamentar, entende-se por:

*a*) Afastamento — é a distância entre a fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.

*b*) Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

*c*) Altura — é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

*d*) Anexo — a edificação, referenciada a um edifício principal ou a ela adjacente, com uma função complementar destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, que não possui título autónomo de propriedade, nem constitui uma unidade funcional, exceto se enquadrada em área agrícola ou florestal e se destine a apoio da atividade agro-florestal.

*e*) Área bruta de construção ou área de pavimento — é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e baixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

*f*) Área de cedência para o domínio público — área que deve ser cedida ao domínio público destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infraestruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização coletiva e a estacionamento;

*g*) Área de equipamentos — área destinada a equipamentos urbanos de utilização coletiva (incluindo desportivos, culturais, de comércio, de serviços);

*h*) Área de implantação — área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo.

O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

*i*) Área de superfície de impermeabilização — é o valor, expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais imper-

meáveis ou propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros;

*j*) Área habitável por fogo — somatório das áreas de todas as divisões ou compartimentos da habitação, com a exceção de vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias e outros compartimentos de função similar e armários nas paredes e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas;

*k*) Abrigos para animais domésticos — com área não superior a 4,00 m<sup>2</sup>, situados em aglomerados urbanos e que cumpram os requisitos dos artigos 115.º a 120.º do RGEU, sem prejuízo da verificação da sanidade do local e do ruído;

*l*) Cércea — dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto de cota média do arruamento de acesso no alinhamento da fachada da entrada principal até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósito de água, etc;

*m*) Cércea dominante — Cércea que apresenta maior frequência num conjunto edificado.

*n*) Condomínio fechado — Operação urbanística, constituída por um conjunto de edifícios, situados no mesmo espaço fechado, sendo cada um deles um imóvel autónomo, estando funcionalmente ligados pela existência de partes comuns tais como espaços verdes, equipamentos, infraestruturas e área de construção comum.

*o*) Corpo saliente ou em balanço — elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício.

*p*) Cota de soleira — é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

*q*) Diretor da obra — técnico responsável pela direção técnica da obra;

*r*) Diretor de fiscalização da obra — técnico responsável pela fiscalização da obra;

*s*) Divisão — espaço num fogo/alojamento familiar clássico, delimitado por paredes, tendo pelo menos quatro m<sup>2</sup> de área e dois metros de altura na sua maior parte. Embora possam satisfazer estas condições, não são considerados como tal, corredores, varandas, marquises, casa de banho, despensas, vestíbulos, espaços destinados exclusivamente a fins profissionais e similares.

*t*) Edificação — é a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, ou seja, por período superior a 1 mês;

*u*) Ensombreadores — destinados a protegerem veículos automóveis, com estrutura simples de ferro, alumínio, madeira ou outros materiais, com cobertura em materiais flexíveis, como rede, lonas, etc., com o máximo de um apoio por lugar;

*v*) Empena — é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos.

*w*) Equipamentos de utilização coletiva — são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios de saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

*x*) Equipamento lúdico — toda a construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, destinada a atividade particular de desporto ou de lazer complementar à construção dominante, descoberta, constituída por pavimento e eventual vedação periférica, a qual (se em alvenaria) não poderá exceder 1,80 m de altura e destinada às funções de lazer e lúdica. São exemplos campo de jogos, parque infantil, estrados de madeira ou áreas pavimentadas de apoio a piscina.

*y*) Espaços verdes de utilização coletiva — são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

*z*) Estudo de conjunto — Estudo englobando a área de intervenção e as construções adjacentes ou próximas, que visa garantir a salvaguarda de uma solução urbanística possível e viável (...embora não vinculativa e passível de alteração). Em situações de loteamento, correspondendo à edificação de construção em banda ou geminada, o estudo de conjunto deverá salvaguardar a unidade formal do conjunto edificado, nomeadamente no que se refere aos materiais, coberturas, fenestrações e revestimentos.

*aa*) Estrutura aligeirada — Estrutura constituída por elementos amovíveis que, não possuindo qualquer elemento de alvenaria (tijolo, betão, granito), é passível de ser efêmera e removida.

*bb*) Fachada — é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores relacionadas entre si.

cc) Fogo — é uma parte ou a totalidade, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

dd) Habitação bifamiliar — Duas habitações incorporadas em edifício que, independentemente de serem geminadas ou sobrepostas, deverão possuir área de construção interior comum (ex. cave.).

ee) Inclinação da cobertura — é o valor do ângulo formado pelos planos da cobertura do edifício com o plano horizontal.

ff) Infraestruturas — tudo aquilo que diz respeito ao funcionamento correto do habitat, compreendendo nomeadamente as vias de acesso, as redes de abastecimento de água, saneamento, eletricidade, telefones, gás e drenagem de águas pluviais.

gg) Infraestruturas de ligação — as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas diretamente apoiadas.

hh) Infraestruturas especiais — as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam, pela sua especificidade, implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respetivo montante considerado como decorrente da execução de infraestruturas locais;

ii) Infraestruturas gerais — as que tendo um carácter estruturante, previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;

jj) Infraestruturas locais — as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;

kk) Lote — prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

ll) Mobiliário urbano — equipamento capaz de contribuir para o conforto e eficácia dos aglomerados urbanos, nomeadamente bancos, cabines telefónicas, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos, etc.

mm) Obra — todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;

nn) Obras de conservação — são as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução ampliação ou alteração, designadamente obras de restauro, reparo ou limpeza;

oo) Obras de escassa relevância urbanística — são consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição, que pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico.

pp) Obras de reconstrução com preservação das fachadas — as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes, com a possibilidade de ampliação, desde que com cêrcea idêntica ou inferior à das edificações confinantes mais elevadas, num raio de 50 metros;

qq) Obras de urbanização — são obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros de utilização coletiva.

rr) Operação de loteamento — são as acções que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento.

ss) Parcela — Área de terreno, parte de prédio, física ou juridicamente autonomizada;

tt) Parcela de terreno — prédio correspondente a uma unidade cadastral juridicamente autonomizada.

uu) Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) — são os instrumentos de planeamento territorial, de natureza regulamentar, aprovados pelos municípios, que estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo.

vv) Pé-direito — é uma altura medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento.

ww) Piso — ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

xx) Polígono de implantação — é a linha poligonal fachada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.

yy) Prédio — unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva, ou em regime de compropriedade,

podendo classificar-se como urbano, rústico e misto e, eventualmente, a sujeitar a operação urbanística.

zz) Projeto de execução — o conjunto dos projetos de arquitetura e de especialidades com todas as pormenorizações de construção necessárias para a boa execução da obra, incluindo a descrição das normas técnicas aplicáveis a cada um dos trabalhos a realizar, a descrição técnica de todos os materiais a aplicar, nomeadamente os correspondentes certificados de qualidade exigíveis, incluindo igualmente a localização e descrição do estaleiro, das gruas, incluindo o círculo definido pelo seu braço e ainda a área de ocupação da via pública e as medidas de proteção e segurança, salubridade e estética públicas, especificamente a descrição e localização dos tapumes e indicação do local de depósito de entulhos;

aaa) Recuo — é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.

bbb) Zona urbana consolidada — a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar a malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, contíguas ou não.

2 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE, e na restante legislação aplicável e ainda na publicação da DGOTDU intitulada “Vocabulário do Ordenamento do Território” e no *Diário da República*, n.º 09/2009, de 29 de Maio.

## Siglas

Para efeito de aplicação deste Regulamento as siglas utilizadas lêem-se da seguinte forma:

1 — PDM — Plano Diretor Municipal;

2 — RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atualizada);

## CAPÍTULO I

### Instrução dos processos

#### Artigo 3.º

#### Instrução do pedido de informação prévia, de licença e de comunicação prévia

1 — O pedido de informação prévia, de licença e de comunicação prévia relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9.º do RJUE.

2 — Deverão ainda juntar ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 11.º do RJUE.

3 — Sempre que seja necessário parecer, aprovação ou autorização de localização que careça de pareceres da Administração Central, conforme o disposto no artigo 13.º-A do RJUE, deverá apresentar-se os projetos em suporte informático, de acordo com o artigo 8.º-A do RJUE e no artigo 2.º da Portaria 216-A/2008, de 3 de março na atual redação.

#### Artigo 4.º

#### Apresentação dos elementos

1 — Sempre que o pedido se reporte a um espaço onde já ocorreu intervenção urbanística, qualquer que tenha sido a sua natureza, o requerente ou comunicante deverá informar sobre os seus antecedentes, indicando, designadamente, o número de processo, o número de alvará ou recibo de admissão, o número de lote e a identidade dos requerentes da operação urbanística anterior, caso não tenha sido o mesmo a requerê-la.

2 — Das peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação municipal, constam obrigatoriamente todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação.

3 — Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4 ou A3, salvo se a operação urbanística, pela sua dimensão, justifique outros formatos. Deverão ser redigidas em língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos, assinados pelo dono da obra ou seu representante legal.

4 — Os respetivos elementos instrutórios são apresentados em duplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.

5 — Todas as peças do projeto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a doze meses contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente fixado em legislação específica;

6 — Os pedidos de licenciamento de obras de edificação e de operações de loteamento são instruídos com uma cópia dos respetivos projetos em formato digital, a apresentar aquando da entrega dos mesmos. Os ficheiros digitais das peças escritas serão apresentados em formato Acrobat® Reader™ ou em formato compatível com o Microsoft® Word. Os ficheiros digitais das peças desenhadas serão apresentados no formato original do software CAD utilizado para a sua produção ou em formato dwf, no caso de obras de edificação.

7 — Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.

8 — O projeto de arquitetura deve ser acompanhado de levantamento topográfico em suporte de papel e em formato digital (formato DXF ou DWG), georreferenciado ao elipsoide de Hayford, sistema de projeção de Gauss no Datum 73, contendo a implantação da edificação proposta baseada na vista aérea do lote ou parcela e diferenciando as áreas impermeabilizadas das permeabilizadas.

9 — As escalas indicadas na legenda das peças desenhadas não dispensam a indicação clara das cotas definidoras de:

- a) Vãos, espessuras de paredes, pés-direitos, altura total do edifício, desde a cota da soleira à cumeeira;
- b) Profundidade abaixo da soleira;
- c) Afastamentos do edifício (incluindo beirado, telheiros, corpos salientes) aos limites da parcela ou lote, ao eixo da via pública, ao passeio, à berma de estradas, caminhos, serventias, aos rios, ribeiras e demais lugares de domínio público ou sujeitos a servidão administrativa.

10 — As peças desenhadas devem ser apresentadas também em suporte informático: CD ou DVD, salvo se o projeto for executado sem recurso a meios tecnológicos digitais.

11 — Especificações de ficheiros em formato digital

Especificações de ficheiros DWF — Características necessárias para um ficheiro DWF:

Estas instruções não dispensam a consulta de possíveis atualizações referentes a ficheiros DWF em <http://www.cm-nelas.pt>

A primeira página de qualquer ficheiro DWF deverá ser uma folha de índice identificando todas as páginas que compõem o ficheiro. Este índice pode ser criado em qualquer programa de texto e “impresso” para DWF usando o driver gratuito DWF Writer.

Quando um ficheiro DWF se refere a um Projeto ou a um Processo, deverá conter todas as folhas relativas a esse Projeto ou Processo. Só poderá ser aceite um único ficheiro, que terá sempre que conter a totalidade do Projeto ou Processo, sendo identificado o mais recente pela versão no nome do mesmo com a respetiva data.

A substituição de elementos por parte do Autor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro com a totalidade do Projeto ou Processo, identificando no índice todas as peças alteradas.

O nome do ficheiro deverá referir-se à designação do Projeto ou uma referência ao Processo. Além disso deverá incluir sempre um número de Versão e a data.

A responsabilidade pela preparação do ficheiro é inteiramente de quem o cria e possui os originais digitais, sejam textos ou desenhos. A Câmara Municipal nunca poderá fazer alteração a este ficheiro para que em qualquer momento se possa certificar a autenticidade do ficheiro. Existem várias formas de validar a informação contida num ficheiro DWF sendo a assinatura digital adotada quando a tecnologia o permitir.

Todas as folhas contidas no ficheiro DWF deverão ser criadas com o formato/dimensão igual ao de impressão. Por exemplo, um desenho que seria impresso em A1 deverá passar a DWF com o mesmo formato.

A Unidade deverá ser sempre o Metro.

Os desenhos deverão ser apresentados com a relação “uma unidade/um metro”.

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

Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers.

Os layers, independentemente dos nomes, terão que permitir separar os seguintes elementos do desenho: paredes, portas e janelas, tramas ou grísés, elementos decorativos ou mobiliário, arranjos exteriores, legenda e esquadria, cotas, texto relativo a áreas, texto relativo à identificação dos espaços, quadros e mapas, imagens (como ortofotos). Qualquer uma destas categorias tem que estar contida num layer isolado.

## Artigo 5.º

### Desenhos de alteração

1 — Nos desenhos de alteração e sobreposição, e enquanto não forem oficialmente aprovadas outras normas, devem ser apresentados:

- a) A preto — os elementos a conservar;
- b) A vermelho — os elementos a construir;
- c) A amarelo — os elementos a demolir;
- d) Azul — elementos a legalizar.

2 — Poderão ser representadas noutras cores ou tramas, desde que devidamente legendadas.

3 — Nos projetos que envolvam alterações de vulto, poderão ainda ser exigidas peças desenhadas separadas, contendo umas a definição do existente e outras a definição do projeto, representadas com as cores indicadas no número anterior.

## Artigo 6.º

### Propriedade horizontal e convenção de pisos

1 — Para efeitos de constituição de propriedade horizontal de edifícios, o pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento escrito, dirigido ao presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular da licença de construção ou recibo de admissão, indicação do número e ano da referida licença ou recibo de admissão, localização do prédio (rua e número de polícia, ou lugar e freguesia) e com a pretensão de transformação em regime de propriedade horizontal, requerendo certidão em como estão reunidos os requisitos necessários;

b) Do requerimento deve constar igualmente a indicação do pedido em termos claros e precisos;

c) Declaração de responsabilidade de técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;

d) Relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), indicação de áreas cobertas e descobertas, separadamente, a designação dos aposentos ou dos compartimentos, varandas ou terraços (se os houver), garagens e arrumos, bem como a indicação da área bruta do imóvel e das varandas/terraços (separadamente) e da percentagem ou permissão da fração relativamente ao valor total do prédio;

e) Indicação de zonas comuns — descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam;

f) Peças desenhadas — duas cópias, com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores ou outra trama, devidamente legendada, de cada fração e das zonas comuns.

2 — Convenção de direito e esquerdo

Nos edifícios com mais de um andar, cada um deles com dois fogos ou frações, a designação de «direito» cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

3 — Designação das frações

Se em cada andar existirem três ou mais frações ou fogos, os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra «A» e no sentido dos ponteiros do relógio.

4 — Condicionalismos da propriedade horizontal

4.1 — Só serão emitidas certidões comprovativas de que o edifício reúne as condições para a sua divisão em propriedade horizontal, quando:

a) O terreno se encontre legalizado, e não se verifique nele a existência de obras ilegais;

b) Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas sejam distintas e isoladas;

c) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

4.2 — Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do

telhado, vulgarmente designado por sótão. Estas áreas ficam comuns ou devem ser divididas em tantas partes quantas as unidades de ocupação e ser afetas a cada fração, sempre que sejam acessíveis a partir de uma parte comum do edifício.

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

4.4 — Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações criadas não podem constituir frações autónomas e devem ficar integrados, a exemplo do que sucede com os arrumos, nas frações constituídas pelas habitações.

4.5 — Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam habitação devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.

4.6 — Os lugares de estacionamento a mais, além do exigido, podem constituir frações autónomas.

## CAPÍTULO II

### Procedimentos e situações especiais

#### Obras isentas

##### Artigo 7.º

#### Dispensa de licença ou de comunicação prévia

1 — Segundo o artigo 6.º e sem prejuízo do disposto na alínea *d*) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE estão isentas de licença as seguintes obras:

- a*) Todas as obras de conservação, exceto as que sejam promovidas em imóveis classificados ou em vias de classificação.
- b*) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas;
- c*) Obras de escassa relevância urbanística;
- d*) Destaques.

2 — As obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo 6.º-A do RJUE estão sujeitas a simples participação à Câmara Municipal e por esta sejam consideradas, são as seguintes:

- a*) As obras localizadas fora do perímetro urbano, que consistam em construções ligeiras de um só piso, entendendo-se por construções ligeiras as edificações autónomas, tais como barracões (casas de arrumos), telheiros, alpendres, arrecadações, capoeiras, abrigos para animais de estimação, de caça ou de guarda, estufas de jardins, casotas de bombas anexas às captações de águas, com área máxima de 15 m<sup>2</sup> e cuja altura não exceda 4,00 m e nunca a menos de 8 metros do eixo do caminho/arruamento confinante ou do alinhamento do edifício existente;
- b*) As obras de construção de anexos (arrumos, garagem, alpendre, etc.), dentro do perímetro urbano, até 15 m<sup>2</sup> de implantação, com altura máxima de 3,5 m, desde que não confinem com a via pública, ou seja, terá de garantir um afastamento idêntico à edificação principal, caso exista, ou em casos excecionais, mediante autorização por escrito dos Serviços Municipais;
- c*) Outras construções consideradas indispensáveis à higiene e salubridade das habitações desde que não impliquem acréscimo de área de construção superior a 10 m<sup>2</sup> e em caso de manifesta e comprovada insuficiência económica do requerente;
- d*) As obras de alteração exterior pouco significativas, designadamente as que envolvam a alteração de materiais e cores e pequenas alterações nas fachadas das edificações, mediante autorização por escrito dos Serviços Municipais;
- e*) Alterações de caixilharias, desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspeto de conjuntos arquitetónicos, mediante autorização por escrito dos Serviços Municipais;
- f*) A instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão, climatização (aparelhos de ar condicionado), energia alternativa e outros similares no exterior das edificações, incluindo chaminés, mediante autorização por escrito dos Serviços Municipais;
- g*) A instalação de painéis solares foto voltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para

aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares foto voltaicos;

*h*) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;

*i*) As obras de reconstrução de coberturas de edifícios, recorrendo à utilização de elementos prefabricados (sem envolver estruturas de betão armado), admitindo-se pequenas alterações da cêrcea e da forma, mediante autorização por escrito dos Serviços Municipais;

*j*) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes, bem como pequenas obras de alteração de muros, tais como colocação de complementos, abertura de portões, alteração da altura;

*k*) Obras relativas a muros de vedação, quando confinantes com a via pública e decorram de obras de construção ou alargamento da mesma, com uma cedência mínima de 1,50 m de alargamento do arruamento e desde que estes não integrem a função de suporte de terra (o que deve ser devidamente comprovado) e mediante prévio alinhamento efetuado pelo Serviço de Fiscalização, conforme o previsto neste regulamento e no regulamento do PDM de Nelas.

*l*) Reparação e conservação de muros de vedação, mediante autorização por escrito dos Serviços Municipais;

*m*) Vedações com prumos e rede em limite de propriedade, desde que não exceda 2,00 m de altura, incluindo a construção de sapatas para postes de apoio, a não menos de 3 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a não menos de 5 m do eixo das estradas municipais;

*n*) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;

*o*) Nos logradouros de todos os edifícios a construção de rampas de acesso para deficientes motores e eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas, como muretes ou degraus;

*p*) Edificação de pérgulas;

*q*) Churrasqueiras, até 10,00 m<sup>2</sup>;

*r*) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal, descoberto e com área inferior à desta última;

*s*) As estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida;

*t*) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;

3 — Para efeitos do disposto na alínea *e*) do n.º 1 do artigo 6.º-A, do RJUE, entende-se por equipamento lúdico ou de lazer as obras de arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote, que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos e passatempos).

4 — São ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações qualificadas com a classe B1 do anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, alterado pelo Decreto -Lei n.º 389/2007, de 30 de Novembro e artigos 17.º e 21.º da Portaria n.º 1515/2007, de 30 de Novembro:

*a*) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520m<sup>3</sup>;

*b*) Postos de reservatórios de GPL com capacidade inferior a 1,500 m<sup>3</sup>;

*c*) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5m<sup>3</sup>, com exceção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C.

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

6 — O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relativas aos índices máximos de construção e a afastamentos. Estão sujeitas a fiscalização, a processo de contraordenação e às medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos do RJUE.

7 — A participação deve ser instruída com os seguintes elementos:

*a*) Requerimento;

*b*) Planta de localização a escala apropriada, que poderá ser fornecida pelos Serviços Municipais, mediante indicações da responsabilidade do requerente;

*c*) Descrição resumida, esquema ou peça desenhada elucidativa dos trabalhos a realizar.

8 — A instalação de geradores eólicos referida na alínea *h*) do n.º 1 é precedida de notificação à câmara municipal. A notificação destina-se

a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:

- a) A localização do equipamento;
- b) A cêrcea e raio do equipamento;
- c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;
- d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos

9 — Para efeitos de aplicação da alínea b) do n.º 1 do artigo 6-A, do RJUE, entende-se como “muros de suporte com mais de 2,00 m de altura que não alterem significativamente a topografia existente”, aqueles, de cuja execução não resultem aterros no terreno do interessado, e mantêm as cotas dos terrenos confinantes.

10 — Para o efeito previsto no n.º 2 do presente artigo, até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor das obras deve informar a câmara municipal dessa intenção.

11 — De acordo com o n.º 4 do artigo 6.º-A do RJUE, para efeitos de atualização da descrição predial respetiva, a requerimento do interessado, é emitida a respetiva declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística.

### **Loteamentos, impacte urbanístico relevante e impacte semelhante a loteamento**

#### **Artigo 8.º**

##### **Cedências**

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

2 — O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas consideradas de impacte urbanístico relevante e de impacte semelhante a uma operação de loteamento.

3 — O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre a parcela de terreno objeto de operação de loteamento, ou operação urbanística considerada de impacte urbanístico relevante ou considerada geradora de impacte semelhante a loteamento, ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal do qual constem as taxas aplicáveis às operações urbanísticas quando se verifique qualquer das seguintes situações:

- a) A parcela de terreno esteja servida, total ou parcialmente, por arruamentos viários e pedonais ou por áreas de estacionamento público;
- b) A parcela de terreno esteja servida de espaços verdes públicos ou espaços para equipamentos de utilização coletiva, ou quando a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento ou operação urbanística considerada de impacte urbanístico relevante ou considerada geradora de impacte semelhante a loteamento;
- c) A parcela de terreno esteja servida de equipamentos coletivos ou a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento ou operação urbanística considerada de impacte urbanístico relevante ou considerada geradora de impacte semelhante a loteamento.

4 — Prevalece a compensação em numerário, pelo que o recurso à compensação em espécie apenas terá lugar quando não se justifique a compensação em numerário, revestindo carácter subsidiário.

5 — O recurso à compensação em espécie deve, na medida do possível, localizar-se na área onde a operação urbanística terá lugar, como forma de minimizar o impacto que esta inevitavelmente gerará.

6 — O valor das compensações a pagar ao Município é calculado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a ceder ao Município, previstas no projeto de loteamento ou operação urbanística considerada de impacte urbanístico relevante ou considerada geradora de impacte semelhante a loteamento, e as que deviam resultar da aplicação dos parâmetros urbanísticos em vigor.

7 — Caso haja lugar a pagamento da compensação em espécie, deverá ser determinado o seu montante, tendo em conta os seguintes procedimentos:

- a) Realização de uma avaliação, a efetuar por uma comissão composta por três elementos, nomeados pela Câmara Municipal, na presença do promotor da operação urbanística ou representante nomeado por este;
- b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria dos votos dos seus elementos.

8 — Quando se verificar diferença entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor do bem proposto como pagamento da compensação em espécie, a mesma será paga da seguinte forma:

- a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo pago em numerário pelo Município, ou deduzido ao valor de outras taxas e que sejam devidas.

9 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 7 do presente artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do Artigo 118.º do RJUE.

10 — A decisão quanto à determinação do pagamento em espécie é da exclusiva competência da Câmara Municipal, a quem se atribui em exclusividade o poder de aceitar ou rejeitar este modelo de compensação.

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

#### **Artigo 9.º**

##### **Dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva**

1 — As áreas mínimas a considerar no cálculo das zonas verdes e de utilização coletiva são as constantes na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, caso não se encontrem definidas no Regulamento do PDM de Nelas, de acordo com o disposto no artigo 44.º do RJUE, devendo ser cedidas gratuitamente ao Município.

2 — As áreas destinadas aos espaços verdes devem ser de grandes dimensões concentradas, em detrimento de muitos espaços verdes dispersos e de área mínima de 50 m<sup>2</sup>, devendo existir em cada loteamento um polo estruturante, constituindo um jardim, praca ou largo, devidamente equipados, que detenha uma percentagem significativa da área verde total a ceder, desde que não contrarie as captações previstas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, caso não se encontrem definidas no Regulamento do PDM de Nelas.

3 — Os canteiros devem apresentar formas geométricas adequadas a uma fácil manutenção, em especial no que se refere à cobertura do sistema de rega.

4 — Devem evitar-se situações de taludes com pendentes muito acentuados, de difícil estabilização e manutenção, como forma de resolver desníveis. Os taludes devem apresentar inclinações estáveis de cerca de 1:3 e ser convenientemente revestidos com espécies vegetais adequadas.

5 — Em loteamentos, ou intervenções urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, que disponham de 20, ou mais fogos, deve ser prevista a execução de um parque infantil dimensionado de acordo com as exigências locais, em condições a definir com os serviços municipais competentes.

6 — Em loteamentos, ou intervenções urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, que disponham de 40, ou mais fogos, deve ser prevista a execução de um recinto para prática de atividades desportivas, de acordo com as instruções a definir com os serviços municipais competentes.

#### **Artigo 10.º**

##### **Delimitação dos lotes**

A identificação e demarcação dos lotes resultantes de uma operação de loteamento deverá ser feita pelo loteador, antes da receção provisória das obras de urbanização, através da colocação de marcos, construção de muros de suporte ou de vedação.

#### **Artigo 11.º**

##### **Consulta pública**

1 — São dispensados de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites, de acordo com o ponto 2 do artigo 22.º do RJUE:

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

2 — Sem prejuízo das disposições definidas nos planos municipais de ordenamento, e para efeitos no disposto na alínea c) do número ante-

rior, entende-se que a população do aglomerado urbano coincide com a população total da freguesia referida nos censos oficiais.

3 — A operação de loteamento ou sua alteração é precedida de consulta pública, a efetuar nos termos definidos no presente regulamento, quando seja ultrapassado algum dos limites previstos no n.º 1.

4 — Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, proceder-se-á a consulta pública, por período de 10 dias através do portal de serviços da autarquia na internet, edital a afixar no local onde se situa o loteamento, na Junta de Freguesia respetiva, no edifício dos Paços do Concelho e nos locais do estilo ou anúncio a publicar no boletim municipal, e outras publicações de divulgação a nível regional.

#### Artigo 12.º

##### Impacte urbanístico relevante

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

- a) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e ou serviços superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- b) Armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 1.000 m<sup>2</sup> e, nas zonas industriais, com áreas brutas de construção superiores a 5.000 m<sup>2</sup>;
- c) Todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga incomportável dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.;
- d) Postos de abastecimento de combustíveis.

No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

#### Artigo 13.º

##### Impacte semelhante a uma operação de loteamento

1 — Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento:

- a) Disponham de mais de uma caixa de escadas de acesso independente a conjunto de frações autónomas, não sendo para este efeito consideradas as caixas de escadas cuja existência esteja fundamentada no cumprimento do Regulamento de Segurança contra Incêndios em Edifícios;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de 7 ou mais frações, independentemente da sua utilização, com exceção das destinadas exclusivamente a estacionamento e arrumos;
- c) Todas as construções destinadas a indústria e ou armazenagem que disponham de 3 ou mais unidades de ocupação independentes.

#### Artigo 14.º

##### Alterações a licença de loteamento não sujeitas a consulta pública

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

2 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração de loteamento.

3 — Identificados os proprietários dos lotes, nos termos do n.º 1, serão notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de receção, de acordo com o disposto no número anterior, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação, edital ou site da autarquia.

4 — Caso seja impossível a identificação dos interessados, pela forma prevista no n.º 1, ou no caso de o número de interessados ser superior a 10, serão notificados por edital a afixar nos locais do estilo e no site da autarquia.

5 — Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 3 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar ata da assembleia de condóminos que contenha decisão expressa sobre a oposição escrita prevista na lei.

#### Artigo 15.º

##### Alterações à operação de loteamento objeto de comunicação prévia

A alteração de operação de loteamento admitida, objeto de comunicação prévia, só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação, podendo para o efeito, ser apresentada declaração subscrita por esses proprietários acompanhada de documentos comprovativos das titularidades relativas aos respetivos lotes.

#### Outras disposições

#### Artigo 16.º

##### Dispensa de projeto de execução

Para efeitos do preceituado no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE, apenas estão sujeitos à apresentação do projeto de execução as obras em edifícios classificados ou em vias de classificação de interesse nacional, público ou municipal.

#### Artigo 17.º

##### Princípio da economia processual

1 — Entende-se como economia processual a aplicação do princípio do menor esforço ou de economia de meios.

2 — De acordo com este princípio deve procurar-se o máximo resultado processual com um mínimo emprego de atividade, ou seja, o máximo rendimento com um mínimo custo.

3 — Por essa razão cada processo deve resolver o máximo possível de procedimentos e deve, por outro lado, comportar apenas os atos e formalidades indispensáveis ou úteis.

4 — Para efeitos do disposto no presente artigo, e sempre que seja possível a sua aplicação, dever-se-á respeitar os seguintes procedimentos:

- a) Juntar o processo caducado ao superveniente ou desnecessário, situação esta que passa a definitiva;
- b) Retirar do processo caducado as páginas originais a ingressar no processo superveniente, efetuando a formalidade de registar através de informação técnica o número das páginas retiradas, assim como identificação do seu destino final.

5 — Excetuam-se do princípio de economia processual todos os documentos aos quais esteja associado o princípio da caducidade, ou seja, todos os documentos que encontrem a sua eficácia caducada não podem ser abrangidos pelo princípio que rege o presente artigo, nomeadamente:

- a) Certidão da conservatória do registo predial;
- b) Termos de responsabilidade dos técnicos autores;
- c) Comprovativo de inscrição dos técnicos autores em associação ou ordem profissional;
- d) Entre outros.

#### Artigo 18.º

##### Telas finais dos projetos

1 — Para efeitos do preceituado na alínea e) do ponto 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, o requerimento de autorização de utilização ou de autorização de alteração de utilização deve ser instruído com as telas finais do projeto de arquiteturas, que correspondam, exatamente, à obra executada e do projeto de alteração da arquitetura e dos projetos de especialidades, que em função das alterações efetuadas na obra se justifiquem, caso tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do RJUE.

2 — Sem prejuízo do disposto do ponto anterior, as telas finais dos projetos de especialidades para os quais se verificarem alterações em obra devendo ser acompanhadas de memória descritiva onde constem as alterações verificadas.

3 — As telas finais deverão ser sempre acompanhadas de termo de responsabilidade do técnico autor.

4 — Deverão ser apresentadas em papel e em formato digital, sempre que possível.

#### Artigo 19.º

##### Obras clandestinas

1 — As obras cuja execução tenha sido efetuada sem a competente licença ou comunicação prévia, apenas são passíveis de regularização se:

- a) Forem suscetíveis de vir a satisfazer os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade;

b) Forem objeto de parecer favorável por parte de entidades exteriores à Câmara Municipal, quando exigido;

c) Em caso de não cumprimento dos afastamentos legais às vias públicas municipais, não se preveja a necessidade de as demolir em futuro próximo para melhoria das condições de trânsito e, cumulativamente:

Não resulte destas obras inconveniente para a visibilidade das condições de trânsito;

Se obrigue os proprietários a não exigir qualquer indemnização, no caso de futura expropriação pelo Estado ou pelo Município, pelo aumento do valor que dessas obras possa resultar para o prédio em questão;

d) A obrigação assumida pelos proprietários em não exigir qualquer indemnização, nos termos da alínea anterior, está sujeita a registo na Conservatória do Registo Predial, devendo a respetiva certidão ser entregue na Câmara Municipal, antes da emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia, para confirmação da inscrição do ónus de renúncia.

2 — Sempre que seja licenciada ou admitida a comunicação prévia da legalização de qualquer edificação ou obra construída ilegalmente, serão cobradas as taxas em vigor à data da apresentação do pedido, presumindo-se, no mínimo a seguinte calendarização:

a) Moradias unifamiliares — um ano;

b) Edifícios de habitação coletiva, comércio e ou serviços — dois anos;

c) Outras edificações:

Até 300 m<sup>2</sup> de área bruta de construção — seis meses;

Superior a 300 m<sup>2</sup> de área bruta de construção — um ano;

d) Muros de vedação e de suporte a terras — um mês.

#### Artigo 20.º

##### Procedimentos para regularização de obras clandestinas

1 — Instrução do pedido:

1.1 — As propostas de regularização das construções clandestinas serão apresentadas à Câmara Municipal sob a forma de projeto de legalização, contendo os documentos exigíveis à regulamentar instrução do processo e necessários à tramitação administrativa e apreciação técnica.

1.2 — O projeto de arquitetura é de apresentação obrigatória, com a apresentação de todas as peças desenhadas e escritas exigíveis na portaria correspondente do RJUE;

1.3 — É obrigatória a apresentação de todos os projetos de especialidades exigidos por lei, no momento da apresentação do pedido de legalização.

1.4 — Pode ser dispensado o cumprimento integral dos projetos de especialidades, desde que tal seja devidamente fundamentado, pelo facto da satisfação de alguma ou algumas das especificações contidas nas normas técnicas for impraticável, devendo ser satisfeitas todas as restantes especificações, desde que não se reportem a normas de segurança e salubridade das edificações e desde que o autor do projeto declare quais as normas técnicas e regulamentares em vigor que não foram observadas.

1.5 — Os projetos de especialidades referentes à segurança e salubridade dos edifícios, sempre que seja tecnicamente impossível a sua execução de acordo com a legislação vigente, terão obrigatoriamente de cumprir as disposições técnicas vigentes ao tempo da execução da obra, sendo acompanhados por termo de responsabilidade, onde conste a declaração de inexistência de qualquer risco para a segurança do público e ou utentes.

1.6 — Os projetos de engenharia das especialidades poderão ser substituídos por termo de responsabilidade de técnico devidamente habilitado e com um relatório de vistoria ou inspeção, atestando a aparente conformidade das obras executadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como do comprovativo da utilização das redes existentes através da exibição dos recibos de pagamento emitidos pelas entidades gestoras respetivas, ou certificação nos casos em que a legislação específica exija;

1.7 — Ter-se-á que apresentar o termo de responsabilidade subscrito por técnico com habilitações para subscrever projeto de arquitetura, segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, declarando que a obra executada verifica a conformidade do uso com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido — em substituição dos demais elementos exigíveis relativos à execução de obras.

2 — A Câmara Municipal pode impor, para os efeitos tidos por convenientes:

a) A execução de trabalhos de correção;

b) A apresentação de exames periciais e relatórios técnicos que demonstrem, inequivocamente, a existência de condições de segurança e salubridade;

c) No caso de determinado equipamento, a apresentação de certificados de segurança emitidos pelos fornecedores (termoacumuladores e instalações de gás, entre outros).

3 — A apreciação dos processos de legalização será efetuada em conformidade com o Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de março e regulamentado pela Portaria n.º 243/84, de 17 de abril.

4 — Decisão final:

4.1 — Os projetos de legalização serão apreciados por quem tiver competência para o licenciamento ou admissão de comunicação prévia da operação urbanística em causa, depois de recolhidas as informações e pareceres necessários à decisão fundamentada, nelas se incluindo a informação da Fiscalização Municipal, devendo os prazos para a Câmara Municipal se pronunciar ser os consignados no RJUE.

4.2 — As deliberações de deferimento referem, sempre, a especificidade do projeto submetido a apreciação municipal, devendo as deliberações de indeferimento ou de deferimento condicionado ser fundamentadas, mencionando as razões de recusa ou das condições a observar para a emissão da autorização de utilização, licença de construção ou admissão de comunicação prévia requeridas.

5 — A legalização de obras clandestinas implicará sempre o pagamento das taxas devidas, como se um normal processo de licenciamento ou comunicação prévia se tratasse.

6 — Os proprietários poderão recorrer da intenção de indeferimento ou do deferimento condicionado manifestados pela Câmara Municipal de acordo com os procedimentos legais vigentes (Código do Procedimento Administrativo), sendo, contudo, informados que será imediatamente demolida qualquer nova construção ou continuação de construção.

## CAPÍTULO III

### Normas de edificação e urbanização

#### Artigo 21.º

##### Desenho urbano

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

a) Que a sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas à utilização ou aproveitamentos previstos, em boas condições de integração arquitetónica, paisagística, funcional e económica;

b) Que seja servido por via pública com infraestruturas mínimas ou a sua execução se mostre garantida;

c) Que, nos arruamentos existentes, sejam sempre salvaguardadas as boas condições de acessibilidade a veículos, nomeadamente veículos de salvamento e peões, prevenindo-se e impondo-se, se for necessário, a sua beneficiação, nomeadamente, no que se refere ao traçado longitudinal e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.

2 — Os projetos das novas urbanizações e das intervenções que visam alterar o tecido urbano consolidado devem pautar-se pela necessidade de coesão do contínuo edificado e das infraestruturas, sendo de evitar o recurso a impasses e a criação de espaços sobranceiros e de soluções de continuidade, por razões de cadastro ou outras.

3 — Em todas as operações urbanísticas é imperativo o tratamento cuidado dos espaços intersticiais situados entre os prédios que são objeto das referidas operações e os terrenos limítrofes, devendo dar-se particular ênfase à vitalização das zonas de ligação aos conjuntos urbanos preexistentes.

4 — As operações urbanísticas devem contribuir para a criação de espaços públicos e de malhas viárias que propiciem ambientes calmos e seguros, não sendo de admitir o aproveitamento de terrenos sem aptidão, nomeadamente dos que apresentam grandes taludes naturais ou dos que são uma consequência da prática de atividades extrativas, quando não sejam sujeitos à recuperação e reconformação topográfica e paisagística, com base em projeto a aprovar pela Câmara.



5 — Os acessos aos prédios devem, na medida do possível, associar-se dois a dois, sendo de evitar o recurso a ligações diretas a partir de estradas nacionais ou municipais.

#### Artigo 22.º

##### Compatibilidade de usos e atividades

1 — São razões suficientes de indeferimento do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de edifícios ou das suas frações autónomas, ou de autorização de utilização das mesmas, ou da instalação de atividades nestas, as intervenções que:

- a) Provoquem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Possam criar ou agravem riscos de incêndio e explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico e ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considera como tal, designadamente as constantes no Regulamento do Exercício da Atividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

2 — Não é permitida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão e estabelecimentos de bebidas a menos de 100 m do perímetro do recinto dos estabelecimentos de ensino básico e secundário.

3 — Salvo em condições especiais a aprovar por deliberação da Câmara Municipal, nos edifícios de habitação coletiva não é permitida a instalação de:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas com pista de dança;
- b) Recintos de diversão, incluindo aqueles onde, de forma acessória, se realizem espetáculos de natureza artística ou recintos destinados a espetáculos de natureza não artística.

#### Artigo 23.º

##### Volumetria, aspetos arquitetónicos das edificações

1 — Não será permitida a construção de escadas, varandas ou saliências nas fachadas que, pela sua posição ou dimensão, se tornem inestéticas ou suscetíveis de descaracterizar o aspeto das povoações.

2 — Nas coberturas das edificações não será permitida a construção de mansardas que, pela sua dimensão, forma e características arquitetónicas, comprometam a imagem urbana, designadamente por não se integrarem na forma tradicional das mansardas da região.

3 — A inclinação das coberturas não poderá ultrapassar o 20.º, ou seja 37 %.

4 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores as situações devidamente fundamentadas.

#### Artigo 24.º

##### Revestimentos e acabamentos

1 — As paredes exteriores deverão, em regra, ser rebocadas, com acabamento liso ou areado fino, podendo ser admitido outro material, desde que devidamente justificados pela qualidade do projeto.

2 — As fachadas serão preferencialmente pintadas na cor branca, admitindo -se a utilização de outras cores desde que suaves e sempre justificáveis pela qualidade do projeto.

3 — Quando o requerente pretender utilizar uma cor diferente da prevista no número dois do presente artigo, deverá ser junto ao processo uma amostra da cor pretendida.

4 — A serem aplicados estores no exterior dos edifícios, estes devem respeitar a unidade arquitetónica dos imóveis e ser de cor uniforme, com acabamentos não metalizados, não podendo as respetivas guias exceder a largura de 2 cm.

5 — São admitidas portadas exteriores, desde que de cor uniforme concordante com a das caixilharias e que respeitem a unidade arquitetónica dos imóveis.

#### Artigo 25.º

##### Arranjos exteriores

1 — O projeto de especialidade de arranjos exteriores deverá conter os seguintes elementos:

- a) Planta de localização existente sobre levantamento topográfico à escala 1/200, incluindo arruamento de acesso e todos os elementos caracterizadores do espaço quer em planimetria, quer em altimetria;

- b) Planta da proposta geral, incluindo a proposta de cota de soleira e do alinhamento dos muros de vedação, em relação à via pública;
- c) Alçados e cortes transversais dos muros com a localização das entradas devidamente assinaladas, caso pretenda executá-los;
- d) Definição dos materiais de revestimento dos pavimentos;
- e) Definição das áreas a ajardinar;
- f) Tratamento e encaminhamento das águas pluviais;
- g) Definição dos elementos, cores e materiais decorativos dos muros, incluindo portões, gradeamentos ou simples elementos pontuais, devidamente desenhados e justificados no projeto;

2 — O alvará de autorização de utilização ficará condicionado à completa execução dos arranjos exteriores.

3 — O disposto no número anterior poderá ser dispensado pela Câmara Municipal em situações devidamente fundamentadas, por motivos de ordem económica e social e quando tal não prejudique o ambiente da área envolvente.

4 — A percentagem do solo impermeabilizado não deverá ultrapassar o valor de 80 % da área da parcela.

#### Artigo 26.º

##### Muros e vedações

1 — Os muros de vedação deverão respeitar as seguintes disposições:

1.1 — Os muros de vedação confinantes com qualquer espaço público, não poderão ter altura superior a 1,20 m, a contar da cota do pavimento confinante com o muro na situação de cota mais elevada.

1.2 — Poderão ultrapassar a altura referida, os pilares, para suporte de portões ou estruturas complementares, e os espaços destinados à instalação de caixas relativas a infraestruturas, como por exemplo, as do distribuidor público de eletricidade, quando necessárias.

1.3 — A Câmara Municipal poderá impor alturas máximas inferiores, ao estabelecido nos pontos anteriores, por motivos de segurança e ou integração urbanística na envolvente.

2 — Os muros de vedação poderão ser complementados, para além da sua parte maciça construída em alvenaria, de acordo com as seguintes disposições:

2.1 — Os muros de vedação poderão ser complementados, até à altura máxima de 2,20 m, com gradeamentos, pilaretes, reguados, rede, ou outros elementos que permitam a permeabilidade visual, desde que não sejam suscetíveis de afetar a estética e ou a segurança do local.

2.2 — Não será permitida a colocação de setas ou lanças, cujas pontas fiquem a altura inferior a 2,00 m.

2.3 — Para efeitos de medição da altura dos muros de vedação considera-se que esta será feita relativamente à cota do terreno ou propriedade que se pretende vedar.

2.4 — Nos equipamentos de uso coletivo (como escolas ou equipamentos desportivos) poder-se-ão utilizar outros sistemas de vedação, devidamente adequados ao carácter específico da sua função e que concorram para a boa inserção no contexto urbano específico.

2.5 — A localização de terminais de infraestruturas, designadamente, contadores de energia elétrica, abastecimento de águas, de gás e ou outros, bem como caixa de correio e números de polícia, deverá ser coordenada previamente e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro.

3 — Os muros de vedação ou outro tipo de vedação não confinantes com a via pública ou outros espaços públicos, encimados por grade ou não, que não confinem com a via pública, não deverão exceder a altura de 1,80 m, a contar da cota natural dos terrenos. Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos em cotas diferentes, a altura mencionada será contada a partir da cota natural do terreno mais elevada.

4 — Os muros de vedação em área abrangida por operação de loteamento, à face dos arruamentos, em área abrangida por operação de loteamento, devem obedecer a um projeto tipo a aprovarem com a operação de loteamento. Em operações de loteamento já existentes, em que não tenha sido aprovado projeto tipo para os muros de vedação, estes terão que enquadrar -se com os existentes, quer em termos de altura quer em termos de materiais.

5 — Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento dos muros de vedação confinantes com a via pública.

#### Artigo 27.º

##### Uso de sótãos e caves

1 — Em caso algum será permitida a utilização de sótãos para habitação, em blocos habitacionais, comerciais ou de serviços, em desconformidade com o artigo 79.º do Regime Geral de Edificações Urbanas (RGEU).

2 — No espaço resultante do desvão da cobertura em telhados inclinados, ou em caves de edifícios constituídos em propriedade horizontal,

poderão ser criadas as salas destinadas ao condomínio, zonas técnicas e de tratamento de roupas afetas ao condomínio e caixas de elevadores.

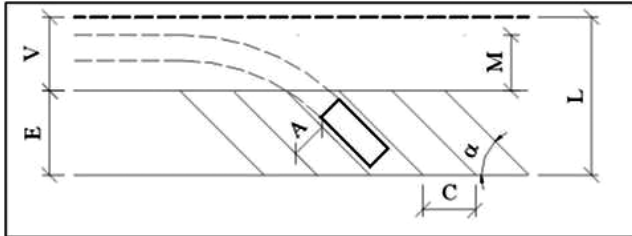
3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, poderão ainda, no espaço resultante do desvão da cobertura, ser previstos espaços destinados a arrumações e que serão obrigatoriamente afetos às frações habitacionais.

4 — O pé direito das caves não deverá ultrapassar os 2,60 m.

Artigo 28.º

**Estacionamentos e rampas de acesso**

1 — As dimensões mínimas permitidas para os lugares de estacionamento e acessos são as indicadas na figura 1 e no quadro 1.



$\alpha$	A (m)	C (m)	E (m)	M (m)	L (m)
0°	2.15	5.00	2.15	3.00	5.45
30°	2.30	4.60	4.20	2.90	7.50
45°	2.40	3.40	4.90	3.40	8.30
60°	2.40	2.80	5.10	4.30	9.40
90°	2.40	2.40	4.80	5.90	10.70

Quadro 1

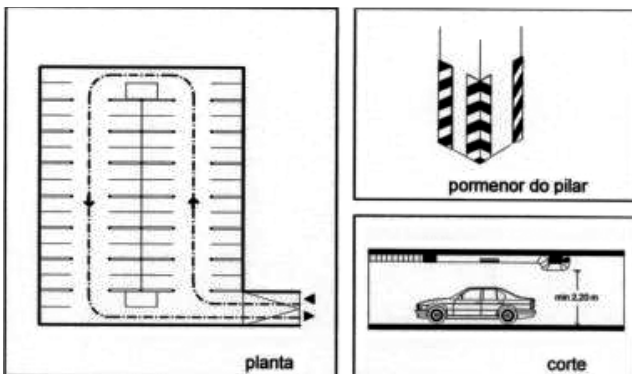
onde:

- A: Largura do lugar de estacionamento;
- C: Comprimento de faixa por lugar de estacionamento;
- E: Intrusão efetiva do lugar de estacionamento;
- M: Espaço de manobra para o veículo;
- L: Largura total do limite do lugar à mediana da via de acesso;
- V: Via de acesso adjacente ao estacionamento.

1.1 — As garagens devem possuir as dimensões mínimas interiores de 2,50 m x 5,00 m.

1.2 — As áreas de circulação de veículos no interior das edificações devem observar as seguintes condições, conforme exemplifica a figura 2:

- a) A circulação no interior dos pisos de estacionamento deve ser garantida sem recurso a manobras;
- b) O raio de curvatura interior deve ser no mínimo de 2,50 m;
- c) Devem evitar-se os impasses, optando-se por percursos contínuos de circulação;
- d) As faixas e o sentido de rodagem devem ser assinalados no pavimento;
- e) Os pilares ou outros obstáculos à circulação devem estar assinalados e protegidos contra o choque de veículos;
- f) O pé-direito deve ter um valor mínimo de 2,20 m à face inferior das vigas ou de quaisquer instalações técnicas.
- g) Deverá ser prevista, para estacionamento, no mínimo, um lugar por fogo à superfície ou em cave, afeto a cada fração destinada a habitação.

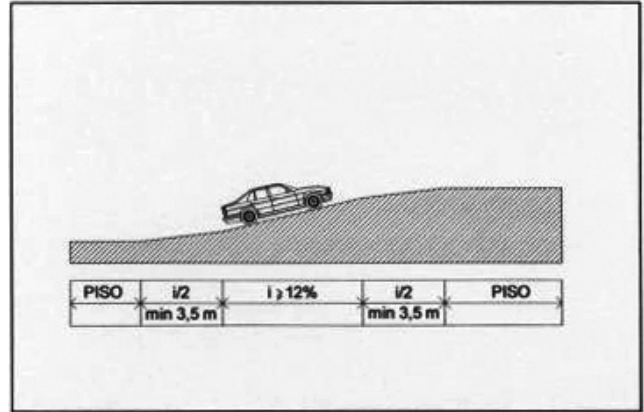


2 — Nos edifícios multifamiliares, as garagens ou aparcamentos devem constituir fração contínua e indissociável da habitação, com base na garantia das seguintes proporções mínimas:

- a) T0, T1, T2 e T3 — um lugar por fogo;
- b) T4 e superior — dois lugares por fogo.

3 — O dimensionamento dos lugares de estacionamento deverá respeitar o disposto na legislação aplicável.

4 — Sempre que a inclinação das rampas ultrapasse 12 %, tornam-se necessárias curvas de transição ou trainéis nos topos, com inclinação reduzida a metade, numa extensão de pelo menos 3,5 m, tal como é apresentado na fig. 3.



5 — Os espaços de estacionamento reservados ao uso habitacional obedecem ao disposto na legislação sobre acessibilidades, designadamente o estabelecido na secção 3.2-3.2.6 do anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 29.º

**Implantação, alinhamentos e afastamentos das edificações**

1 — O promotor ou dono de obra que tendo obtido a respetiva licença de construção ou comprovativo de admissão de comunicação prévia, bem assim aquele que proceda à realização de edificação isenta de licenciamento que implique nova construção deverá, em conformidade com o definido no artigo 80.º-A do RJUE informar com cinco dias de antecedência os serviços municipais, do início dos trabalhos, para que no local seja inspecionada a implantação da obra.

2 — Para efeitos da inspeção, o requerente ou comunicante deverá ter a implantação devidamente concretizada no terreno através de elementos assinalados e referenciados às cotas de projeto, nomeadamente no que se refere à cota de soleira e afastamentos aos limites do terreno. A inexistência de elementos que referenciem objetiva e inequivocamente a implantação das novas construções, implicará uma nova inspeção ao local.

3 — Em sede de licenciamento ou comunicação prévia de uma operação urbanística confinante com arruamento público, e sempre que existir convicção do Município que a projeção da evolução urbanística da área envolvente necessita e justifica um arruamento com largura superior à do existente, deverá o promotor da operação urbanística ceder gratuitamente as parcelas de terreno necessárias para o efeito, que fazem parte do prédio de sua propriedade afeto à operação urbanística pretendida. O alinhamento das edificações deverá respeitar o alinhamento das preexistentes e ou confinantes, de modo a garantir uma correta integração urbanística e arquitetónica, devendo o respeito do alinhamento ser materializado por elementos construtivos que façam parte integrante da construção pretendida e que, volumetricamente, a tornem respeitadora do alinhamento definido. Excetuam-se os casos com alinhamentos definidos em loteamentos e planos de ordenamento do território.

4 — Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser exigidas, devidamente fundamentadas, outras soluções para os alinhamentos das edificações, sem prejuízo do disposto na lei em vigor;

5 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, em planos de pormenor ou em loteamentos aprovados, os afastamentos das edificações aos limites das parcelas deverão garantir, em igualdade de direito, as seguintes condições:

- a) Respeitar o mínimo de 5 m de afastamento aos limites da propriedade, bem como o respetivo recuo, podendo baixar este limite para os 3 m de afastamento, em casos devidamente justificados pela envolvente urbanística;
- b) Em intervenções de conjunto, os afastamentos laterais relativamente às parcelas abrangidas poderão ser diferentes do definido nas alíneas anteriores, desde que devidamente fundamentados;

6 — Sem prejuízo do disposto noutras disposições legais não é de admitir que a edificação encoste aos limites das parcelas, exceto nos seguintes casos:

- a) Desde que o edifício se destine a arrumos, garagem ou utilização análoga;
- b) Quando existir uma proposta para o prédio adjacente que resulte na junção das duas empenas;
- c) Nos casos em que exista desnível entre terrenos confrontantes, a altura da empena resultante (soma da altura do edifício com a altura do desnível) não deve exceder os 5 m.

#### Artigo 30.º

##### Anexos aos edifícios

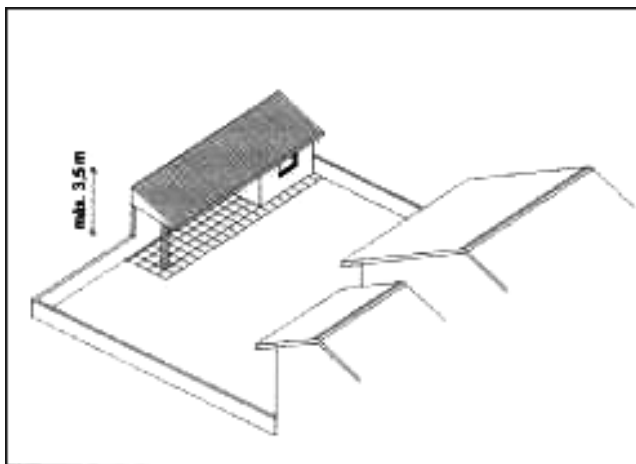
1 — A construção de anexos não pode afetar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confrontantes ou sobre o espaço público.

2 — A construção de anexos deve ainda obedecer aos seguintes critérios:

- a) Quando localizados dentro do perímetro urbano, não exceder as seguintes áreas: 10 % da área do lote ou 50 m<sup>2</sup>, salvo apresentação de pedido devidamente justificado, nomeadamente pelo enquadramento urbanístico e pela envolvente;
- b) Não ter mais de um piso, salvo em casos devidamente justificados;

3 — Quando os anexos encostarem aos limites do lote e conforme exemplificado na fig. 4:

- a) Não podem ter cobertura visitável;
- b) A parede de meação não pode exceder uma altura superior a 3,50 m, medida a partir da cota do terreno mais alto, caso existam desníveis entre os terrenos confrontantes.
- c) As águas pluviais da cobertura devem ser encaminhadas para o logradouro.



#### Artigo 31.º

##### Acabamentos exteriores das edificações

1 — Todos os materiais de revestimento exterior deverão ficar assinados na memória descritiva, devidamente assinada pelo técnico responsável pelo projeto de arquitetura.

2 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de indicar outros materiais ou cores, diferentes dos propostos, no sentido de acautelar a correta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

3 — Face ao impacto negativo resultante da existência de empenas cegas, não colmatáveis por encosto de construções existentes ou futuras, determina-se a adoção de uma das seguintes medidas, baseadas em preocupações de ordem estética:

- a) A abertura de vãos na empena, sempre que estes não incorram em violação de normas legais ou regulamentares aplicáveis;
- b) Tratamento adequado da empena, por pintura ou aplicação de elementos de cantaria, ou outros, constituindo painéis cromáticos ou decorativos, a prever no projeto de arquitetura;
- c) Tratamento adequado da empena, reproduzindo de forma simulada, através de pintura, de aplicação de elementos de cantaria ou outros, as restantes empenas da edificação onde existam vãos, a prever no projeto de arquitetura.

#### Artigo 32.º

##### Guardas de proteção

1 — No desenho de guardas e corrimãos, deverá ter-se em atenção os seguintes cuidados e dimensões:

- a) As guardas devem ter uma altura mínima de 1,10 m livre de qualquer elemento que permita o apoio quer de pés, quer de mãos;
- b) Sempre que as guardas sejam constituídas por elementos verticais, o afastamento entre estes ou entre estes e quaisquer outros elementos verticais ou horizontais não deve exceder 0,10 m sendo que a distância de 0,09 m é mais aconselhável por prevenir quedas parciais na faixa etária até aos 3 anos;
- c) Quando as guardas forem constituídas por elementos horizontais ou decorativos que convidem a trepar, deverão ser revestidas pelo interior com painel rígido contínuo com a altura mínima de 1,10 m que impeça o apoio quer de pés, quer de mãos, impedindo desse modo a sua escalada;
- d) O afastamento entre a guarda e o perfil da fachada não deverá exceder 0,09 m;
- e) As superfícies e extremos dos corrimãos devem ser concebidos de modo a evitar a prisão de roupas.

2 — Quando da construção de piscinas, de forma a proteger o acesso indevido de crianças deverá erguer-se uma barreira física, tipo vedação, dificilmente transponível por uma criança com menos de 5 anos e com as seguintes características:

- a) Não facilitar a escalada nem a transposição por cima, por baixo ou através da guarda/barreira;
- b) A vedação deve ter, no mínimo, 1,10 m de altura livre de qualquer ponto de apoio para pés ou mãos;
- c) Os elementos verticais devem ter no máximo 0,09 m de distância entre eles;
- d) A vedação deve ter um portão com abertura do exterior (do recinto da piscina), com um sistema de fecho automático;
- e) A vedação deve ter alguma transparência, de modo a que o recinto da piscina seja visível do exterior.

#### Artigo 33.º

##### Balanços de construção sobre a via pública

1 — Não são permitidos balanços de construção sobre a via pública, exceto varandas em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.

2 — As varandas quando confinem com a via pública, e a mesma seja dotada de passeio deverão:

- a) Garantir uma altura mínima disponível de 2,50 m acima do respetivo passeio;
- b) Guardar um recuo de, pelo menos 0,50 m relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.

3 — Pode ainda não ser permitidos os balanços de construção noutros locais em que tal prática não se mostre recomendável, quando promovam adulterações na imagem do conjunto, mediante análise dos serviços.

#### Artigo 34.º

##### Abastecimento de água aos edifícios

1 — Deverá ser respeitado o Regulamento do Sistema de Abastecimento de Água do Concelho de Nelas.

2 — Obrigatoriedade de instalação de reservatório e grupo sobrepessor:

2.1 — Todas as edificações com mais de quatro pisos acima do solo serão obrigatoriamente dotadas de sistema sobrepessor, incluindo reservatório, com capacidade correspondente a um dia de consumo.

2.2 — O reservatório deverá estar dotado de sistema de desinfecção da água.

2.3 — O disposto neste número constitui condição obrigatória para a emissão das licenças de construção.

#### Artigo 35.º

##### Rede de esgotos

1 — Sistemas de tratamento individual:

Nos edifícios construídos em locais não servidos por redes de esgotos, os esgotos domésticos deverão dispor de sistema de tratamento individual, constituído por fossa séptica bi ou tricompartmentada, com compartimentos de oxidação e seus órgãos complementares,

de acordo com o disposto nas normas dimanadas da Direcção-Geral da Saúde.

2 — Implantações complementares:

2.1 — A implantação de órgãos complementares a jusante da fossa séptica, nomeadamente do tipo poço absorvente, drenos ou trincheiras filtrantes, será obrigatoriamente precedida de um estudo de ensaio no terreno para avaliação da sua permeabilidade ou capacidade de infiltração.

2.2 — No caso de não ser feito o estudo referido no número anterior, ou o terreno não possuir capacidade de infiltração, as fossas sépticas serão estanques, devendo o proprietário proceder periodicamente ao seu despejo e ao transporte do efluente depurado para locais onde não cause danos à saúde pública nem polua o subsolo.

3 — Localização:

As fossas sépticas e órgãos complementares deverão ser construídos em local distante, pelo menos a 50 m de qualquer nascente, poço ou outra origem de água de abastecimento.

4 — Construção de fossas sépticas:

4.1 — A construção de fossas sépticas deverá ser executada em alvenaria ou betão armado, perfeitamente estanque, com as paredes e fundo impermeabilizados pelo interior.

4.2 — Devem ficar a 0,40 m ou 0,50 m abaixo do nível do solo, sendo revestidas interiormente com argamassa de cimento e areia ao traço 1:2 com a espessura de 0,02 m.

4.3 — A cobertura deverá ser em betão armado e possuir tampas de visita em vedação hidráulica.

5 — Dimensionamentos:

5.1 — O dimensionamento das fossas e respetivos órgãos complementares será feito em relação ao número de indivíduos que compõem os agregados familiares do edifício e deverão obedecer ao definido pelas normas da Direcção-Geral da Saúde.

5.2 — As fossas sépticas serão dimensionadas segundo a utilização, comparticipação e área, tendo em atenção os seguintes valores de equivalente de pessoas:

a) Comércio, escritórios e serviços:

- aa) Até 30 m<sup>2</sup> de área bruta — 10 pessoas;
- ab) De 31 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> de área bruta — 15 pessoas;
- ac) De 101 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup> de área bruta — 25 pessoas;
- ad) Mais de 200 m<sup>2</sup> de área bruta — 20 pessoas por cada 100 m<sup>2</sup> ou fração.

b) Habitação:

- ba) Por cada assoalhada habitável — 2 pessoas;
- bb) Considera -se assoalhada habitável a sala ou quarto e o dimensionamento mínimo de 6 pessoas por fogo.

c) Indústria, hotelaria ou similares — de acordo com o justificado na memória descritiva do projeto da especialidade.

6 — Ligação à rede geral de esgotos:

Logo que seja construído o coletor da rede geral de esgotos, deverão os proprietários do edifício com fossa séptica, requerer a ligação da rede privativa de esgotos do prédio ao coletor público e entulhar as fossas depois de limpas e desinfetadas.

## Elementos acessórios das construções

### Artigo 36.º

#### Saída de fumos e exaustores

1 — Os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de aparelhos de exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, para que estes, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.

2 — A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos, no exterior de edifícios, apenas será permitida caso seja possível garantir uma correta integração desses elementos, no conjunto edificado, de modo a salvaguardar a sua identidade e imagem arquitetónica, bem como do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.

3 — A instalação de saídas de fumos e exaustores deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, e deverá ser executada com materiais de qualidade.

4 — As instalações referidas no número anterior não poderão pôr em causa a salubridade dos locais.

### Artigo 37.º

#### Antenas, para-raios, painéis solares e dispositivos similares

1 — A instalação de antenas, para-raios, painéis solares e dispositivos similares cingir-se-á às situações e soluções com menores ou nulos impactos paisagísticos, devendo ser executadas com materiais de qualidade.

2 — Os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de antenas, para-raios, painéis solares e outros dispositivos similares, para que estes, quando colocados e caso sejam visíveis a partir do espaço público e provoquem o menor, ou nulo, impacto.

3 — Os projetos de novos edifícios de habitação coletiva e mistos contemplarão uma única antena coletiva de TV, de rádio, parabólica, ou de qualquer outro tipo.

4 — Só é permitida a instalação de antenas individuais nas fachadas e telhados das edificações existentes, após prévia aprovação municipal, e desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Aprovação da alteração da linha arquitetónica do edifício através de certidão emitida pela Câmara Municipal;

b) Apresentação de ata do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização de alteração da linha arquitetónica do edifício, nos termos do disposto no artigo 1422.º do Código Civil.

### Artigo 38.º

#### Antenas emissoras de radiação eletromagnética

A instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis, ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, instaladas ou a instalar em edifícios existentes, carece de pedido de autorização municipal, devendo obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, as seguintes condições:

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 m a estabelecimentos escolares, creches e unidades de saúde;

b) Apresentar para análise urbanística e arquitetónica, os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação, com a envolvente;

c) Apresentar a ata do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à sua autorização de alteração da linha arquitetónica do edifício, nos termos do disposto no artigo 1422.º do Código Civil.

### Artigo 39.º

#### Equipamentos de climatização de edifícios

1 — Só é permitida a instalação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas e telhados das edificações existentes, após prévia aprovação municipal, e desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Aprovação da alteração da linha arquitetónica do edifício através de certidão emitida pela Câmara Municipal;

b) Apresentação da ata do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização de alteração da linha arquitetónica do edifício, nos termos do disposto no artigo 1422.º do Código Civil.

2 — Os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para a futura colocação de equipamentos de ar condicionado, para que estes, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.

3 — Poderá ser permitida a instalação das unidades externas nas fachadas de edifícios, desde que em espaço próprio tapado por grelha metálica pintada na mesma cor da fachada ou da caixilharia.

4 — Poderão permitir-se outras soluções nas fachadas de edifícios desde que não afetem desnecessária e negativamente a imagem da edificação e não interfiram com pormenores notáveis.

5 — Preferencialmente, as unidades externas de equipamentos de ar condicionado serão instaladas na cobertura, atrás de platibandas, em terraços, em pátios ou em logradouros, e em posição não visível dos arruamentos, e dos locais de observação visual.

6 — As condensações dos equipamentos de ar condicionado não podem ser conduzidas através de tubagem (drenos) justaposta nos alçados nem podem ser conduzidas para os arruamentos. Devem ser conduzidas de forma oculta para a rede de drenagem de águas pluviais, sempre que existente no local.

## Artigo 40.º

**Acessos a partir da via pública**

1 — A criação de acessos a partir da via ou espaço público, independentemente de se tratar de acessos para veículos ou para peões, deve ser planeada e executada de modo a garantir que a respetiva interceção não afete a continuidade do espaço público e garanta condições de circulação seguras e confortáveis para os peões. Deverá obrigatoriamente ser participada com 5 dias úteis de antecedência e autorizada por escrito pelos Serviços Municipais.

2 — Os acessos criados a partir da via pública devem garantir ainda as condições previstas na legislação que regula as questões relacionadas com as acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada.

## Artigo 41.º

**Infraestruturas de telecomunicações e de fornecimento de energia**

1 — A execução de redes e respetivos equipamentos das infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessários à realização de operações urbanísticas, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas sempre que possível.

2 — Excepcionalmente poderá ser admitido o recurso a soluções alternativas caso se verifique a impossibilidade de concretização no número anterior.

## Artigo 42.º

**Ocultação de estendais**

Os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios para habitação coletiva devem prever, definir e representar para todos os fogos um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitetura e volumetria envolvente que, oculte a roupa estendida de modo que esta não seja visível a partir da via pública, possibilite o arejamento e secagem.

## Artigo 43.º

**Marquises**

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

- Requerimento de participação, com 5 dias úteis de antecedência;
- Apresente um estudo global do alçado que possa merecer parecer estético favorável, nomeadamente quanto ao respeito pela uniformidade de materiais, cores e volumetrias;
- Haja concordância dos proprietários das frações, nos termos definidos no regime jurídico da propriedade horizontal.

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

3 — Sejam cumpridas todas as restantes normas legais e regulamentares aplicáveis.

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

5 — Pode ainda não ser permitida a instalação de marquises noutras locais em que tal prática não se mostre recomendável, quando promovam adulteração na imagem do conjunto urbano, mediante análise dos Serviços Municipais.

## Artigo 44.º

**Obras de urbanização**

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

2 — Quaisquer novas obras de urbanização deverão:

- Corresponder a uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, pelo que deverão ser cuidados todos os aspetos que respeitem à interação entre novos espaços públicos criados e entre estes e os conjuntos urbanos existentes;
- Promover a qualificação dos novos espaços públicos criados no sentido de os tornar suportes efetivos ao convívio urbano em condições de conforto e segurança;
- Cuidar da diversificação funcional urbana propondo a colmatação de eventuais défices na oferta do espaço público existente;

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

## Artigo 45.º

**Conclusão das obras de urbanização**

Nas situações previstas no artigo 34.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

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

b) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, o qual não poderá exceder 1 ano, quando o valor estimado seja igual ou inferior a 25.000€ (vinte e cinco mil euros), ou no prazo de 2 anos quando de valor superior;

c) O requerente deve instruir o pedido com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor de caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras. O valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, que poderá ser acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração;

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

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

## Artigo 46.º

**Obras de edificação em procedimento de licença ou de comunicação prévia**

Nas situações previstas no RJUE, a licença ou admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

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

b) O prazo de execução da operação urbanística não pode exceder 2 anos no caso de edificações com área de construção até 500 m<sup>2</sup> e 4 anos no caso de área de construção superior;

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

d) Nos casos em que houver lugar a autoliquidação das taxas, em virtude do disposto no artigo 36.º-A do RJUE, a participação referida no artigo 80.º-A do mesmo regime, deverá ser acompanhada de documento comprovativo daquela liquidação.

## Artigo 47.º

**Edificações existentes**

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

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

3 — Em todas as construções existentes, processos de loteamento já devidamente aprovados ou em vigor, quer em viabilidades de construção já emitidas e em vigor, admitir-se-á a não observância parcial do presente regulamento caso comprovada a impossibilidade técnica e física de tal adequação ou a oneração desproporcionada dos custos das obras necessárias realizar ou ainda por implicarem alteração dos parâmetros urbanísticos previamente definidos (e que a Câmara Municipal entende manter e ou consolidar)

## CAPÍTULO IV

## Obras

## Artigo 48.º

## Execução de operações urbanísticas

1 — Na execução de operações urbanísticas de edificação deve ser comunicado por escrito à Câmara Municipal, com antecedência de cinco dias, para efeitos de fiscalização, o início de cada uma das seguintes fases de obra:

- a) Abertura das fundações;
- b) Enchimento dos elementos estruturais;
- c) Aplicação do revestimento da cobertura;
- d) Inspeção das redes internas;
- e) Acabamentos (aplicação do pavimento, pintura dos tetos e paredes).

2 — Na execução de obras de urbanização deve ser comunicado à Câmara Municipal, para efeitos de fiscalização, o início de cada uma das seguintes fases da obra:

- a) Arruamentos, incluindo a respetiva marcação, base, sub-base, camada de desgaste e lancelagem;
- b) Instalação de rede de abastecimento de água;
- c) Instalação de rede de drenagem de águas residuais domésticas;
- d) Instalação de rede de drenagem de águas residuais pluviais;
- e) Instalação de rede de rega;
- f) Espaços exteriores (arranjo paisagístico e equipamentos).

3 — Se no dia e hora indicados não comparecer no local nenhum funcionário da fiscalização as obras podem ter início, mas, sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE.

4 — O não cumprimento da obrigação de comunicação prevista nos números anteriores é punível com coima graduada de entre um mínimo de 0,5 e um máximo de 10 vezes o salário mínimo nacional, sendo estes limites elevados ao dobro no caso de pessoa coletiva.

5 — A comunicação prevista nos números 1 e 2 deste artigo poderá ser feita por via eletrónica (e-mail).

## Artigo 49.º

## Estaleiro de obra

1 — A execução das operações urbanísticas deve, para além de respeitar o projeto submetido a licenciamento, observar em geral as boas normas de construção, adotar o plano de segurança e saúde necessário nos termos legais para garantir a segurança dos trabalhadores e do público e assegurar as condições normais de trânsito e circulação pedonal na via pública e a proteção de bens do domínio público ou particular.

2 — Quando se torne necessária a ocupação do domínio público para montagem do estaleiro de obra, a respetiva autorização de ocupação deve ser requerida, indicando-se no requerimento o número de dias que durará a ocupação que, em todo o caso, nunca poderá ultrapassar o prazo de realização das obras.

3 — O estaleiro da obra deve conformar-se com as condições da autorização de ocupação do domínio público, com o plano de segurança e saúde apresentado e com as restantes condições fixadas no presente regulamento e nela deve ser afixado, em local bem visível, planta de zonamento do estaleiro, em formato igual ou superior a 594 mm × 841 mm (A1), que localize e caracterize, designadamente, equipamentos do estaleiro, zona de escavações, sistema de armazenagem e apoio à produção, rede elétrica, ponto de abastecimento de água, sinalização e acessos ao local.

4 — Nas obras de construção, alteração ou conservação de fachadas confinantes com a via pública é obrigatória a sua completa vedação com tapumes com altura mínima de 2 m e o seu resguardo de forma a evitar a queda de poeiras e outros materiais na mesma via, sendo natureza e forma dos resguardos a adotar e tapumes incluída na proposta a apreciar pela Câmara, tendo em atenção a altura da fachada, a largura da via e as condições de trânsito e de circulação dos peões no local.

5 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, constituem contraordenação a violação ao disposto nos números 3 e 4 do presente artigo, sendo puníveis com coima graduada de entre um mínimo de 0,5 e um máximo de 10 vezes o salário mínimo nacional, sendo estes limites elevados ao dobro no caso de pessoa coletiva.

## Artigo 50.º

## Início das obras de edificação

1 — Nas obras de edificação é obrigatório, antes do seu início, a apresentação de pedido de alinhamento e cota de soleira.

2 — No caso de obras de edificação inseridas em operações de loteamento deverá ser apresentado registo fotográfico da situação existente na envolvente do lote.

## Artigo 51.º

## Elementos a disponibilizarem no local da obra

No local da obra, para além de patenteado o respetivo aviso, deve estar disponível o livro de obra e, ainda, a cópia do projeto aprovado ou objeto de comunicação prévia, o alvará de licença ou o recibo da apresentação de comunicação prévia acompanhado do comprovativo da sua admissão, devendo estes ser facultados aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras sempre que sejam solicitados.

## Artigo 52.º

## Execução de obras de edificação

Para além da realização de todos os trabalhos que decorram dos projetos submetidos a licenciamento, nas condições fixadas no licenciamento, de contrato de urbanização ou protocolo celebrado com a Câmara, a execução de obras de edificação deve ainda ter em atenção que se considera como parte integrante das mesmas obras:

- a) o prolongamento ou reparação de passeios na frente da parcela edificada, sempre que os mesmos existam, do lado da rua onde se implanta a construção, devendo ser mantidas as respetivas características de material e traçado a utilizar, bem como a reparação de quaisquer danos causados nas infraestruturas existentes na envolvente da edificação;
- b) a colocação de números de polícia;
- c) a colocação de placa toponímica, sempre que o local de assentamento esteja definido em loteamento ou projeto aprovado, devendo a sua colocação ser feita a partir de exemplar a fornecer pela Câmara Municipal ou a junta de freguesia local.

## Artigo 53.º

## Execução de obras de urbanização

Para além da realização de todos os trabalhos que decorram dos projetos submetidos a licenciamento, das condições fixadas no licenciamento, de contrato de urbanização ou protocolo celebrado com a Câmara, a execução de obras de urbanização deve ainda ter em atenção que se considera como parte integrante das mesmas obras:

- a) Todos os trabalhos necessários à correta e adequada interligação das diferentes redes de infraestruturas com os respetivos sistemas envolventes;
- b) O tratamento e arranjo das áreas cedidas para instalação de equipamentos de utilização coletiva de acordo com o projeto de loteamento aprovado;
- c) A instalação de todo o equipamento e mobiliário urbano previsto no projeto de loteamento aprovado;
- d) O fornecimento de marcos e placas toponímicas, de acordo com os respetivos modelos aprovados pela Câmara Municipal, considerando-se necessário, no mínimo, duas placas por rua, ou troço de rua, e um marco por praça, praçeta, largo ou jardim;
- e) O assentamento de marcos toponímicos, e, sempre que possível, de placas toponímicas, localizadas de acordo com o projeto de loteamento aprovado;
- f) A marcação dos lotes com marcos de pedra ou outros.

## Artigo 54.º

## Gestão de resíduos de construção e demolição e de materiais

1 — Resíduos de construção e demolição, abreviadamente designados por RCD, são todos os resíduos resultantes de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição e da derrocada de edificações.

2 — O acondicionamento dos RCD e dos materiais deverá ser efetuado no interior dos tapumes.

3 — Na eventualidade de o perímetro da área da operação urbanística não permitir o cumprimento do disposto no número anterior, poderão os mesmos ser acondicionados fora dos tapumes em localização definida na proposta de ocupação do espaço público e aprovada pela Câmara Municipal, desde que convenientemente resguardados, não podendo em circunstância alguma constituir condicionamento à circulação viária e ou pedonal.

4 — O depósito de RCD não pode, em caso algum, fazer-se diretamente sobre o pavimento do espaço público.

5 — Quando haja lugar à remoção de RCD dos pisos superiores, o lançamento dos mesmos só poderá realizar-se por meio de condutas ou mangas de descarga, de modo a que não haja espalhamento de poeiras ou projeção de quaisquer detritos para fora da zona de trabalhos.

6 — Nas obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, o produtor de RCD está, de acordo com o disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 46/2008 de 12 de Março, designadamente, obrigado a:

- a) Promover a reutilização de materiais e a incorporação de reciclados de RCD na obra;
- b) Assegurar a existência na obra de um sistema de acondicionamento adequado que permita a gestão seletiva dos RCD;
- c) Assegurar a aplicação em obra de uma metodologia de triagem de RCD ou, quando tal não seja possível, o seu encaminhamento para operador de gestão licenciado;
- d) Assegurar que os RCD são mantidos em obra o mínimo tempo possível, sendo que, no caso de resíduos perigosos, esse período não pode ser superior a três meses;
- e) Cumprir as demais normas técnicas respetivamente aplicáveis;
- f) Efetuar e manter, conjuntamente com o livro de obra, o registo de dados de RCD, de acordo com o modelo constante do anexo II ao diploma legal anteriormente referido.

7 — A emissão de autorização de utilização dependerá da apresentação do anexo II, referido na alínea f) do número anterior devidamente preenchido.

#### Artigo 55.º

##### Cauções

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

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

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

#### Artigo 56.º

##### Estações de radiocomunicações

1 — A execução de estações de radiocomunicações será sujeita a licença ou comunicação prévia municipal, nos termos da legislação e deverá compreender uma base/plataforma de um gradeamento com uma malha densa, capaz de ocultar os equipamentos necessários à mesma.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, bem como de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e ou instalação de estações de telecomunicações deverá ainda obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Respeitar um raio mínimo de 100 m no plano horizontal de qualquer edificação destinada à permanência de pessoas, nomeadamente habitações, equipamentos de ensino, creches, centros de dia, centros culturais, museus, teatros, equipamentos de saúde, superfícies comerciais e equipamentos desportivos;
- b) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 7 m do limite do plano das fachadas, quando instaladas em coberturas de edifícios;
- c) Não prejudicar pela altura e localização os aspetos paisagísticos e urbanísticos da envolvente;
- d) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;
- e) As estruturas de suporte cumprem as normas de segurança legalmente previstas, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas facilmente visíveis.

3 — A Câmara Municipal poderá prescindir do cumprimento das regras, ou parte delas, definidas nos números anteriores, no caso das estações de telecomunicações já existentes, em casos devidamente fundamentados, designadamente por impossibilidade técnica ou derivada das condições do local.

## CAPÍTULO V

### Ocupação da via pública e resguardo das obras

#### Artigo 57.º

##### Concessão de licença para ocupação da via pública

A concessão de licença ou admissão de comunicação prévia para a execução de obras que impliquem a ocupação da via pública com

tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas, fica dependente da prévia aprovação, pela Câmara Municipal, de um plano que defina as condições dessa ocupação.

#### Artigo 58.º

##### Conceito e objetivos do plano de ocupação da via pública

O plano de ocupação da via pública tem por objetivo garantir a segurança dos utentes da via pública e a vedação dos locais de trabalho, devendo o mesmo cumprir o disposto nos artigos subsequentes

#### Artigo 59.º

##### Instrução do pedido de ocupação de via pública

O plano de ocupação da via pública deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, do qual deve constar o nome do titular do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia, com a indicação do respetivo número, solicitando a aprovação do plano de ocupação e referindo no mesmo o prazo previsto para essa ocupação, o qual não pode exceder o prazo para a execução da respetiva obra;
- b) Caso a dimensão da ocupação o justifique, o plano de ocupação da via pública, a elaborar pelo técnico responsável pela direção da obra, constituído por peças desenhadas que, no mínimo, tenham a seguinte informação:

Planta cotada, com delimitação correta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando o tapume, respetivas 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;

#### Artigo 60.º

##### Processo de licenciamento de ocupação de via pública

1 — O presidente da câmara profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de oito dias a contar da respetiva apresentação, sempre que o requerimento e os respetivos elementos instrutórios apresentarem deficiências ou omissões.

2 — Caso sejam supríveis ou sanáveis as deficiências ou omissões verificadas, e estas não possam ser oficiosamente supridas pelo responsável pela instrução do procedimento, o requerente será notificado, no prazo de 8 dias a contar da data da receção do processo, para completar ou corrigir o pedido num prazo nunca inferior a 10 dias, sob pena de rejeição do mesmo.

3 — Compete à Câmara Municipal promover, no prazo de 15 dias a contar da data da apresentação do plano de ocupação ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente àquele plano.

4 — No prazo máximo de oito dias a contar da data da receção do processo, as entidades consultadas podem solicitar, por uma única vez e através da Câmara Municipal, a apresentação de outros elementos que considerem indispensáveis à apreciação do pedido.

5 — Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal notifica o requerente, no prazo de 5 dias a contar da data da receção da solicitação, para fornecer os elementos adicionais, num prazo a fixar, o qual não pode ser inferior a 10 dias.

6 — Recebidos os elementos adicionais, a Câmara Municipal envia-os, no prazo de cinco dias, às entidades que os tenham solicitado.

7 — O parecer, autorização ou aprovação das entidades consultadas deve ser recebido pelo presidente da câmara no prazo de 15 dias.

8 — As entidades consultadas devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.

9 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de aprovação do plano de ocupação no prazo máximo de 15 dias.

10 — Caso entenda, a deliberação poderá conter a quantificação de uma caução que o requerente fica obrigado a apresentar aquando do levantamento da respetiva licença.

11 — A caução referida no número anterior destina-se a garantir a reparação dos danos que, no decurso da obra, venham eventualmente a ser causados nas infraestruturas e equipamentos públicos localizados na área a ocupar.

12 — O montante da caução referida no número anterior será de um valor correspondente às infraestruturas públicas existentes na área a ocupar, designadamente, a faixa de rodagem, lancis, passeios, redes subterrâneas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, sendo tal valor calculado com base nos preços unitários.

13 — A caução referida nos números anteriores é prestada, por acordo das partes, mediante garantia bancária, depósito ou seguro-caução a favor da Câmara Municipal.

14 — A aludida caução só poderá ser libertada mediante requerimento do interessado, após parecer favorável dos serviços municipais.

#### Artigo 61.º

##### Condicionantes da ocupação da via pública

1 — A ocupação dos passeios da via pública deverá estabelecer-se para que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m, devidamente sinalizada.

2 — Pode 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 excecionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal, a partir da demonstração de que tal é absolutamente necessário à execução da obra.

3 — Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura.

4 — Os corredores referidos no número anterior devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, de forma a garantirem aos utentes total segurança.

5 — Nos casos em que se justifique, os corredores para peões deverão ser dotados de iluminação artificial.

#### Artigo 62.º

##### Tapumes

1 — Em todas as obras de construção, ampliação ou demolição de grandes reparações em telhados ou em fachadas, e que confinem com a via pública, é obrigatória a construção de tapumes.

2 — Os tapumes devem ser construídos em material resistente, com desenho e execução cuidada e terão a altura de 2,20 m em toda a sua extensão.

3 — Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração, de forma a valorizar a imagem do conjunto.

4 — É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, ou seja, com as cores brancas e vermelhas, em tramos de 20 cm, alternadamente.

5 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos, ficarão situados no interior do tapume, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito, sendo expressamente proibido utilizar, para tal, o espaço exterior ao mesmo, no qual apenas será permitido o depósito de materiais que não prejudiquem o trânsito, por tempo não superior a uma hora, a fim de serem facultadas as operações de carga e descarga dos mesmos.

6 — Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes serão construídos para que as mesmas fiquem completamente acessíveis da via pública.

#### Artigo 63.º

##### Amassadouros e depósitos de materiais

1 — Em casos especiais devidamente justificados e nos casos em que for dispensada a construção de tapumes, o amassadouro e o depósito de materiais e entulhos poderá localizar-se nos passeios, ou se não existirem, até 1,00 m da fachada.

2 — Nas situações previstas no número anterior, as massas a fabricar e os entulhos a empilhar devem ser feitos sobre estrados, de forma a evitar quaisquer prejuízos ou faltas de limpeza dos arruamentos.

3 — Os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que prejudiquem o trânsito, devendo ser removidos, diariamente, para o interior das obras, os estrados utilizados.

#### Artigo 64.º

##### Palas de proteção

1 — Nas obras relativas a edifícios 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 da obra, a qual será colocada a uma altura superior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 — É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento, nos quais não seja possível ou mesmo inconveniente a construção de tapumes.

3 — Em ambos os casos a pala terá um rebordo em toda a sua extensão com a altura mínima de 0,15 m.

#### Artigo 65.º

##### Proteção de árvores e candeeiros

Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.

#### Artigo 66.º

##### Limpeza da obra e da via pública

Os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada e limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada.

#### Artigo 67.º

##### Requisitos a observar na construção dos andaimes

1 — Sempre que se mostre necessária a instalação de andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:

a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;

b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;

c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e pregadas, as quais devem ter uma espessura que lhes permita resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;

d) A largura dos pisos será, no mínimo, de 0,9 m;

e) Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima de 0,9 m;

f) As escadas de serventia dos andaimes devem ser sólidas, munidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais e separadas entre si por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostas por forma a que a sua inclinação permita formar degraus por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso.

2 — Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do rés-do-chão, de modo a garantir total segurança aos utentes da via pública.

3 — Os andaimes e as respetivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento suscetível de pôr em causa a higiene e segurança dos utentes da via pública.

#### Artigo 68.º

##### Segurança dos operários

Deverão ser observadas as regras de segurança contidas nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos de construção civil.

#### Artigo 69.º

##### Cargas e descargas na via pública

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo.

2 — Durante o período de ocupação da via pública referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 m em relação ao veículo estacionado.

3 — É permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes da via pública.

4 — Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

5 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixa de visita.



## Artigo 70.º

**Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos**

1 — É permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, os quais são obrigatoriamente recolhidos quando se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.

2 — Os contentores não podem ser instalados na via pública ou em local que possa afetar a normal circulação de peões e veículos.

## Artigo 71.º

**Condutas de descarga de entulhos**

1 — Os entulhos vazados de alto deverão ser guiados por condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.

2 — Pode ser permitida a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, a qual terá no seu terminal uma tampa sólida que só poderá ser retirada durante a operação de carga do veículo, devendo ainda observar-se as seguintes condições:

- a) Seja sempre colocada sob a conduta uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;
- b) A altura entre o pavimento da via pública e o terminal da conduta seja superior a 2,50 m;
- c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas, quando o seu peso unitário seja inferior a 1 kg.

3 — As condutas devem ter as seguintes características:

- a) Ser vedadas para impedir a fuga dos detritos;
- b) Não ter troços retos maiores que a altura correspondente a dois andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
- c) Ter barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

## Artigo 72.º

**Remoção de tapumes para a realização de atos públicos**

1 — Quando, para a celebração de um ato público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obras em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais ocupantes da via pública, repondo-os oportunamente no seu lugar.

2 — Durante o ato referido no número anterior cessam todos os trabalhos exteriores em execução.

## CAPÍTULO VI

**Utilização**

## Artigo 73.º

**Instrução do pedido de autorização de utilização**

Os pedidos a que se refere o artigo 63.º do RJUE, para obtenção de autorização de utilização para edifícios ou suas frações, serão instruídos com os documentos previstos, sem prejuízo do disposto na legislação específica, nomeadamente:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor técnico/fiscalização da obra (de acordo com o anexo III da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março com posteriores alterações);
- d) Planta de localização, plantas do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio (Telas Finais);
- e) Telas finais — Alterações, quando houver modificações ao projeto na execução da obra (à exceção de alterações da implantação e obras que impliquem ampliação do edifício);
- f) Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior, quando exista;
- g) Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor;

- h) Livro de obra, quando tenham sido realizadas obras;
- i) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar;
- j) Avaliação acústica, quando aplicável (caso de estabelecimentos ruidosos — bebidas, restauração, pista de dança, salas de jogos, indústrias em espaço urbano) ou respetivo pedido de isenção devidamente justificado;
- k) Certificado energético, quando aplicável;
- l) No caso de edifícios multifamiliares, cópia dos certificados de conformidade;

Os relativos às instalações elétricas (certificado de exploração — artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 272/92, de 3 de dezembro e comprovativo de pagamento do ramal à EDP),

De telecomunicação (certificado emitido pelo instalador ITED, nos termos do artigo 76.º, n.º 1, d) do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio),

Certificado energético emitido por perito qualificado no âmbito do SCE (Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios) relativo ao edifício ou a cada fração autónoma, previsto no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 79/2006, de 4 de abril e artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de abril,

Relatório acústico relativo ao cumprimento do projeto acústico, mediante realização de ensaios acústicos (de acordo com o previsto no artigo 12.º, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 09/2007, de 17 de janeiro com posteriores alterações),

De instalações de gás (certificado de inspeção emitido pela entidade inspetora de rede de gás ou em alternativa cópia do contrato ou fatura relativa a fornecimento do serviço),

Dos elevadores,  
Entre outros) e as certificações previstas na lei;

m) Nos casos previstos em legislação específica, o respetivo plano de segurança e emergência devidamente aprovado pela entidade competente;

n) Boletim de análise da água, nos casos de estabelecimentos de restauração ou de bebidas que não disponham de abastecimento da rede pública;

o) Uma das cópias dos elementos assinalado em d) e ou e) deve ser apresentada em suporte informático (formato PDF, DXF ou DWG): CD ou DVD, salvo se o projeto for executado sem recurso a meios tecnológicos digitais.

## Artigo 74.º

**Prazo de requerimento de autorização de utilização**

1 — O pedido de autorização de utilização de edifícios ou suas frações, deverá ser apresentado pelo titular da licença ou comunicante da construção, no prazo de 45 dias a contar da data da caducidade da licença ou comunicação prévia.

2 — Posteriormente ao prazo citado, será efetuada uma diligência pelos Serviços de Fiscalização, a fim de verificar se o edifício se encontra a ser utilizado ou em funcionamento sem o respetivo alvará de autorização de utilização.

## Artigo 75.º

**Regimes especiais**

1 — Não serão admitidas ou licenciadas edificações precárias, sejam elas de painéis de madeira, de fibrocimento, de polietileno ou equivalente, de elementos metálicos, ou do tipo “contentor”.

2 — Excetuam-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 — Excetuam-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 aprovação 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 prefabricadas de reconhecida qualidade, mediante a apresentação de um estudo de enquadramento paisagístico.

5 — Em loteamentos, logo aquando do primeiro edifício a ser concluído, a autorização de utilização deste, só poderá ser requerida após a receção provisória das obras de urbanização em falta, significa isto que não se deve permitir a utilização dos edifícios, sem que todas as obras de urbanização estejam concluídas, pois a utilização dos espaços exteriores públicos ou privados de utilização pública, deve ser feita com conforto e em segurança.

## Artigo 76.º

**Limpeza da área e reparação de estragos**

Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que se hajam acumulado no decorrer da execução dos trabalhos, bem como à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em infraestruturas públicas ou noutros edifícios.

## CAPÍTULO VII

**Conflitos**

## Artigo 77.º

**Conflitos decorrentes da aplicação do presente Regulamento**

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente regulamento os interessados poderão requerer nos termos do estatuído no artigo 118.º do RJUE, a intervenção da comissão arbitral a que se refere o artigo seguinte.

## Artigo 78.º

**Composição da comissão arbitral**

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 e 5 do artigo 118.º do RJUE, a comissão arbitral é composta pela autoridade administrativa que tiver a seu cargo o setor do urbanismo, um representante do interessado e um técnico cooptado por estes que seja especialista na matéria sob que incide o litígio, o qual preside.

## CAPÍTULO VIII

**Disposições especiais**

## Artigo 79.º

**Responsabilidades**

1 — A concessão de licenças ou comunicação prévia ou as construções delas isentas, bem como o exercício da fiscalização municipal, não isenta o dono da obra, seu representante, técnicos, industriais de construção civil, empreiteiros de obras públicas e particulares, da responsabilidade no cumprimento da:

- a) Execução de obras em estreita concordância com as disposições aplicáveis;
- b) Segurança e solidez das edificações nos cinco anos subsequentes à data da sua conclusão.

2 — Os prejuízos causados a terceiros ou ao Município pela execução das obras são da responsabilidade dos donos da mesma, os quais deverão proceder à sua reparação, de acordo com as normas legais em vigor.

3 — Não reparando os danos causados pela execução da obra, no prazo notificado, a reparação poderá ser feita pela Câmara Municipal de Nelas a expensas do dono da obra.

## Artigo 80.º

**Queixas e denúncias particulares**

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao regime jurídico da urbanização e edificação, RGEU, PDM entre outros, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

- a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, do estado civil, da residência e dos números dos respetivos documentos de identificação pessoal e fiscal;
- b) A identificação completa do prevaricador ou acusado, pela indicação do nome e da residência;
- c) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;
- d) A data e assinatura do queixoso ou denunciante;
- e) Fotocópias dos documentos de identificação pessoal e fiscal do queixoso ou denunciante;
- f) Fotografias e plantas de localização;
- g) Quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado assim como aqueles que o queixoso ou denunciante considere relevantes para a correta compreensão da sua exposição.

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

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

4 — Não são admitidas as denúncias anónimas, nos termos do artigo 101.º-A, n.º 2 do RJUE.

## Artigo 81.º

**Natureza policial**

1 — A licença ou admissão de comunicação prévia para as obras é de natureza policial, não tendo a Câmara Municipal para a sua concessão a obrigação de apreciar a presumível violação de direitos de natureza privada.

2 — Os prejuízos causados com, ou durante, a execução das obras a terceiros ou a coisa do domínio público, ou do domínio público municipal, são da responsabilidade do dono da obra.

## CAPÍTULO IX

**Disposições finais e complementares**

## Artigo 82.º

**Contraordenações e sanções**

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal e sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são puníveis como contraordenação:

- a) A violação do disposto no presente Regulamento;
- b) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de comunicação prévia, do aviso que publicita a comunicação;
- c) A falta de participação à Câmara Municipal do início das obras e do responsável pelas mesmas;
- d) O agravamento da falta de segurança ou de salubridade dos edifícios, a sua deterioração e o prejuízo do seu arranjo estético, provocados de forma dolosa.

2 — As contraordenações previstas no presente Regulamento são puníveis com as coimas fixadas nos seus artigos, bem como com as coimas fixadas nos números seguintes, no caso de legislação especial sobre as matérias infringidas não preverem outras sanções.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de € 250 até ao máximo de € 200.000, no caso de pessoa singular, e de € 500 até € 450.000, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas c) e e) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de € 150 até ao máximo de € 50.000, no caso de pessoa singular, e de € 300 até € 100.000, no caso de pessoa coletiva.

5 — A tentativa e negligência são puníveis.

6 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação pertencentes ao Presidente da Câmara Municipal, podendo essa competência ser delegada.

## Artigo 83.º

**Sanções acessórias**

As contraordenações previstas no artigo anterior, bem como as previstas no artigo 98.º do RJUE, podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias.

- a) A apreensão dos objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infração.
- b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada.
- c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.
- d) As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE aos autores dos projetos, responsáveis pela direção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previstos no artigo 73.º do presente regulamento e artigo 63.º do RJUE são comunicados à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

## Artigo 84.º

**Taxas**

O valor das taxas subjacente à prática dos atos previstos no presente regulamento consta do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Nelas.

## Artigo 85.º

**Desabamento**

1 — No caso de desabamento de qualquer construção, deverá o respetivo proprietário, no prazo de 24 horas, proceder aos trabalhos necessários para conservar a via pública livre e desimpedida.

2 — Se o proprietário não observar o prazo referido no número anterior, a remoção dos escombros e materiais será feita pelos serviços da Câmara Municipal de Nelas, a expensas do proprietário.

## Artigo 86.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, alterado pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

## Artigo 87.º

**Regime transitório**

1 — O presente regulamento não é aplicável aos processos de obras de urbanização, de obras de edificação, de operações de loteamento, de utilização de edifícios e de trabalhos de remodelação de terrenos que deram entrada na Câmara Municipal antes da data de entrada em vigor deste regulamento.

2 — A requerimento do interessado, a Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso se aplique o regime constante do presente regulamento.

3 — O presente Regulamento aplicar-se-á ainda aos processos anteriores à sua entrada em vigor, quando a estes for de aplicar alguma causa de extinção ou caducidade legalmente previstas.

## Artigo 88.º

**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as disposições constantes de regulamento, posturas e normas internas deste município, que disponham sobre as mesmas matérias e que com ele estejam em contradição.

## Artigo 89.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

205805054

**MUNICÍPIO DE OEIRAS****Aviso n.º 3633/2012**

Para os devidos efeitos, faz-se público que, nos termos do disposto nos artigos 20.º e 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 51/2005, de 30 de agosto, aplicável à administração local, por força do disposto no n.º 1, do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 93/2004, de 20 de abril, republicado pelo Decreto-Lei n.º 104/2006, de 7 de junho, e conforme publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 136, aviso n.º 14433/2011 de 18 de julho de 2011 e na BEP — Bolsa de Emprego Público, com o Código de Oferta — OE201107/0326, foi aberta inscrição com vista ao recrutamento para o cargo de direção intermédia de 1.º grau correspondente a Diretor Gabinete de Desenvolvimento Municipal.

Aplicados os métodos de seleção previamente definidos (avaliação curricular e entrevista pública aos candidatos, a escolha recaiu na candidata Silvia Isabela Jesus Almeida Breu, o qual demonstrou possuir conhecimentos especializados na área a que concorre e na capacidade de planeamento, liderança e gestão, fatores fundamentais para o exercício do cargo de dirigente.

Nos termos da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, e n.ºs 8 e 9 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 51/2005, de 30 de agosto, aplicável à administração local, por força do disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 93/2004, de 20 de abril, republicado pelo Decreto-Lei n.º 104/2006, de 7 de junho, e por despacho do Sr. Presidente da Câmara datado de 26 de janeiro de 2012, foi nomeada em comissão de serviço pelo período de 3 anos, Silvia Isabela Jesus Almeida Breu, para o cargo de direção intermédia de 1.º grau correspondente a Diretora do Gabinete de Desenvolvimento Municipal.

**Nota curricular**

Licenciada em Direito pela Universidade Moderna do Porto em 1995, pós-graduada em Gestão Autárquica e Desenvolvimento Local pela Universidade Atlântica, em 2003 e em Planeamento Regional e Urbano, pelo Instituto Superior de Agronomia da Universidade Técnica de Lisboa, em 2011, frequentou e concluiu o Curso Intensivo de Gestão — Mini MBA do ISCTE, em 2008 e o GEPAL — Curso de Gestão Pública do CEFA, em 2010. Em 1998 ingressou no quadro de pessoal da Câmara Municipal de Oeiras na carreira de jurista, tendo sido nomeada para cargo de dirigente em 2006. Foi nomeada Diretora do Gabinete de Desenvolvimento Municipal da Câmara Municipal de Oeiras em 2010.

23 de fevereiro de 2012. — Pelo Presidente, a Diretora Municipal de Administração e Desenvolvimento Organizacional, *Paula Magalhães Saraiva*.

305782067

**Aviso n.º 3634/2012**

No uso da competência conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, e considerando o previsto nos n.ºs 2 do artigo 73.º, n.º 1 do artigo 76.º e n.º 1 do artigo 78.º, todos do Regime de Contrato de Trabalho em Funções Públicas, aprovado pela Lei n.º 59/2008, de 11 de setembro, em conjugação com o n.º 1 da cláusula 1.ª, e n.º 2 da cláusula 6.ª, do Acordo Coletivo de Trabalho n.º 1/2009, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 188, de 28 de setembro, *ex vi* n.º 1 do artigo 1.º do regulamento de extensão n.º 1-A/2010, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 42, de 2 de março, e para efeitos dos números 6 e 7 do artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, face ao processo de avaliação, elaborado nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, que se encontra arquivado nos respetivos processos individuais, declaro concluído com sucesso o período experimental dos seguintes encarregados operacionais, na área funcional de limpeza urbana:

Albina Arminda Teixeira Pinto; Armindo Manuel Martins Leandro; Cândido Carvalho Areias; Estêvão dos Santos Paisano Carrasco; José Fernando Veríssimo Ventura; Maria Eduarda Gonçalves de Sousa Teixeira; Paulo Jorge de Jesus Ramos; Rosalina Machado Alves Esteves; Sandra Maria Castanheira Carvalho Veras; Susana Maria de Azevedo Santos.

24 de fevereiro de 2012. — Pelo Presidente, a Diretora Municipal de Administração e Desenvolvimento Organizacional, *Paula Magalhães Saraiva*.

305786669

**MUNICÍPIO DE PAREDES****Aviso n.º 3635/2012****Terceira Alteração ao Plano de Urbanização de Rebordosa e Parcial de Lordelo, Vilela e Astromil****Discussão pública**

Celso Manuel Gomes Ferreira, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Paredes

Torna público que, em conformidade com a deliberação do Executivo desta Câmara Municipal, tomada na sua reunião ordinária de 7 de dezembro de 2012, e após publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 42 de 28 de fevereiro de 2012, da correção material da carta REN n.º 111-4, através do Aviso n.º 3126/2012, foi determinada, para os efeitos do preconizado no artigo 77.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, nas suas redações mais recentes, designadamente a do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e a do Decreto-Lei n.º 181/2009 de 7 de agosto, a abertura do concorrente período de Discussão Pública.