

CASCAIS

**REGULAMENTO DA  
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO  
DO MUNICÍPIO DE CASCAIS**

**PROJETO DE ALTERAÇÃO**

## **REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CASCAIS**

### **ÍNDICE**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

- Artigo 1º - Lei habilitante
- Artigo 2º - Objeto e âmbito de aplicação
- Artigo 3º - Conceitos
- Artigo 4º - Sistema informático

#### **CAPÍTULO II – OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

##### **SECÇÃO I – DO LOTEAMENTO, DA URBANIZAÇÃO E DA INFRAESTRUTURAÇÃO**

- Artigo 5º - Projetos de loteamento e de obras de urbanização
- Artigo 6º - Consulta pública
- Artigo 7º - Polígono de implantação
- Artigo 8º - Integração urbanística
- Artigo 9º - Infraestruturas e equipamento urbano
- Artigo 10º - Infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações

##### **SECÇÃO II – DA EDIFICAÇÃO**

###### **SUBSECÇÃO I – NORMAS GERAIS**

- Artigo 11º - Condições gerais de edificabilidade
- Artigo 12º - Alinhamento viário
- Artigo 13º - Muros
- Artigo 14º - Cota de soleira
- Artigo 15º - Instalações técnicas
- Artigo 16º - Permeabilidade
- Artigo 17º - Anexos
- Artigo 18º - Salas de condomínio

###### **SUBSECÇÃO II – COMPOSIÇÃO DAS FACHADAS E COBERTURAS**

- Artigo 19º - Corpos Balançados e Varandas
- Artigo 20º - Fecho de Varandas
- Artigo 21º - Guardas
- Artigo 22º - Empenas
- Artigo 23º - Materiais e cores de revestimento exterior
- Artigo 24º - Colocação de equipamentos nas fachadas e nas coberturas dos edifícios

###### **SECÇÃO III – DOS PROCEDIMENTOS ESPECIFICOS**

- Artigo 25º - Operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento
- Artigo 26º - Obras de escassa relevância urbanística
- Artigo 27º - Instalações de abastecimento de combustíveis
- Artigo 28º - Instalações de armazenamento de GPL
- Artigo 29º - Estruturas para cobertura de campos de jogos e de sombreamento
- Artigo 30º - Estruturas residenciais para universitários ou idosos

## **CAPÍTULO III – CEDÊNCIAS**

- Artigo 31º - Áreas de cedência para o domínio municipal
- Artigo 32º - Qualificação das áreas de cedência
- Artigo 33º - Parcelas para equipamentos
- Artigo 34º - Espaço verdes públicos
- Artigo 35º - Projeto de arquitetura paisagística para espaços verdes públicos
- Artigo 36º - Património vegetal
- Artigo 37º - Execução dos espaços verdes
- Artigo 38º - Manutenção e conservação

## **CAPÍTULO IV – ESTACIONAMENTO**

- Artigo 39º - Qualificação das áreas destinadas a estacionamento
- Artigo 40º - Concretização do estacionamento
- Artigo 41º - Estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada
- Artigo 42º - Características dos pisos destinados a estacionamento
- Artigo 43º - Passeios e parques de estacionamento

## **CAPÍTULO V – EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

### **SECÇÃO I – PRINCÍPIOS**

- Artigo 44º - Cálculo da caução
- Artigo 45º - Prazo de execução
- Artigo 46º - Prorrogação do prazo de execução por motivo de acabamentos
- Artigo 47º - Informação sobre o início dos trabalhos
- Artigo 48º - Conclusão da obra
- Artigo 49º - Avisos e outras informações a afixar no local da obra

### **SECÇÃO II – OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

- Artigo 50º - Ocupação da via pública
- Artigo 51º - Plano de ocupação da via pública
- Artigo 52º - Modo de ocupação da via pública
- Artigo 53º - Corredores de vedação
- Artigo 54º - Estaleiros e depósitos de materiais
- Artigo 55º - Balizas
- Artigo 56º - Tapumes
- Artigo 57º - Palas de proteção
- Artigo 58º - Resguardos
- Artigo 59º - Instalação de andaimes
- Artigo 60º - Autobetoneiras e equipamentos de bombagem de betão
- Artigo 61º - Caldeamentos e amassadouros
- Artigo 62º - Materiais e entulhos
- Artigo 63º - Conduitas para recolha de entulho

## **CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS**

### **SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS**

- Artigo 64º - Plataforma eletrónica
- Artigo 65º - Deveres dos técnicos intervenientes na realização das operações urbanísticas
- Artigo 66º - Normas para apresentação dos projetos
- Artigo 67º - Medição do projeto de arquitetura
- Artigo 68º - Estimativa da obra
- Artigo 69º - Consultas a entidades
- Artigo 70º - Telas finais
- Artigo 71º - Cópias

## **SECÇÃO II – DA LEGALIZAÇÃO**

- Artigo 72º - Objeto
- Artigo 73º - Âmbito e normas aplicáveis
- Artigo 74º - Procedimento
- Artigo 75º - Instrução do pedido
- Artigo 76º - Elementos instrutórios
- Artigo 77º - Tramitação procedimental
- Artigo 78º - Legalização oficiosa
- Artigo 79º - Títulos
- Artigo 80º - Taxas urbanísticas

## **SECÇÃO III – DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA**

- Artigo 81º - Condicionantes

## **SECÇÃO IV – DA UTILIZAÇÃO DO EDIFICADO**

- Artigo 82º - Propriedade horizontal
- Artigo 83º - Autorização de utilização
- Artigo 84º - Fichas técnicas de habitação

## **SECÇÃO V – DA INSTRUÇÃO**

- Artigo 85º - Instrução do pedido e da comunicação
- Artigo 86º - Operações de loteamento e obras de urbanização
- Artigo 87º - Receção das obras de urbanização e infraestruturas
- Artigo 88º - Procedimento simplificado para alteração da cor
- Artigo 89º - Plano de acessibilidades
- Artigo 90º - Projeto de arquitetura paisagística ou de arranjos exteriores
- Artigo 91º - Certidão de destaque
- Artigo 92º - Plano de ocupação da via pública
- Artigo 93º - Ocupação da via pública com obras isentas
- Artigo 94º - Certificação para constituição da propriedade horizontal
- Artigo 95º - Instalação de rede e estações de radiocomunicações

## **CAPÍTULO VII – FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO**

### **SECÇÃO I – FISCALIZAÇÃO**

- Artigo 96º - Competência para a fiscalização
- Artigo 97º - Participação e autos
- Artigo 98º - Acesso à obra e prestação de informações
- Artigo 99º - Logradouros e espaços exteriores privados

### **SECÇÃO II – SANÇÕES**

- Artigo 100º - Contraordenações
- Artigo 101º - Sanção acessórias

## **CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

- Artigo 102º - Taxas
- Artigo 103º - Notificações e comunicações
- Artigo 104º - Regime transitório
- Artigo 105º - Remissões
- Artigo 106º - Revogações
- Artigo 107º - Entrada em vigor

## **REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CASCAIS**

### **Nota Justificativa**

O Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM), na redação atualmente em vigor, (Regulamento n.º 78/2013) foi aprovado pela Assembleia Municipal em reunião de 19 de dezembro de 2012, com as alterações ratificadas pela Câmara Municipal, na sua reunião de 19 de novembro de 2012, de forma a conformar o Regulamento com as alterações decorrentes da décima alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) fixada no Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, e promover os ajustamentos e reformulações que se revelavam necessários face à experiência de aplicação diária do diploma.

Posteriormente à sua publicação, em janeiro de 2013, sucederam-se várias alterações legislativas e regulamentares em matéria de ordenamento do território e do urbanismo, com repercussões significativas ao nível das disposições normativas contidas no regulamento municipal.

Em particular, destaca-se a publicação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e do Regime Excecional para Reabilitação de Edifícios (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), no âmbito da Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que introduziram importantes inovações ao nível do conceito de “*legalização*” do edificado e da simplificação procedimental instrutória.

Paralelamente, foi igualmente publicada a décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) aprovada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que fixou significativas modificações ao nível dos procedimentos que precedem a realização das operações urbanísticas, em especial a nova configuração da comunicação prévia, a par da necessidade dos municípios definirem e concretizarem o novo procedimento de legalização.

Conexos com a alteração ao RJUE surgiram ainda novos diplomas regulamentares, tais como a Portaria n.º 11372015, de 22 de abril, que define os elementos instrutórios dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas e a Portaria n.º 228/2015, de 3 de agosto, que regula os modelos de alvarás e os avisos de publicitação das operações urbanísticas respetivas.

Por seu turno, o Município dispõe igualmente de novo Plano Diretor Municipal, aprovado pela Assembleia Municipal, na sua sessão extraordinária, de 25 de junho de 2015 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 29 de junho, através do Aviso n.º 7212-B/2015, de 29 de junho, bem como, de novo Regulamento Municipal de Compensações, vigente desde abril de 2016, com os quais, importa igualmente conformar o regulamento municipal.

Neste sentido, urge promover a reconfiguração do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município (RUEM), dando assim resposta, não só à necessidade de compatibilização e execução em face do quadro legal aplicável, mas também, à necessidade de se procederem aos ajustamentos que se têm revelado necessários no decurso da experiência adquirida.

Em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo, a abertura do procedimento de alteração ao RUEM foi aprovada pela Câmara Municipal, sua reunião de 21/11/2016, e publicitada, na página eletrónica da Câmara Municipal de Cascais, pelo prazo de 10 dias, para efeitos de participação dos interessados, mediante a apresentação de contributos e sugestões, embora não tenha sido rececionada durante o referido prazo qualquer participação.

Neste contexto, atentos os pressupostos elaborativos, foram assim introduzidas profundas alterações ao RUEM, quer em termos da organização sistemática do diploma, ora revista, quer em termos substantivos, tendo-se fixado novas regras para o desenho urbano e de enquadramento arquitetónico das operações urbanísticas, para a intervenção e ocupação do espaço público, a par de condicionantes e orientações em matéria de conservação e utilização do edificado, ou para a concretização do estacionamento.

Concomitantemente, as alterações ora propostas pretendem ainda clarificar algumas dúvidas de interpretação ou de omissões detetadas, vertendo para o diploma o entendimento, a prática e o ajustamento das soluções à realidade do Município e decorrentes da experiência recolhida na aplicação do RUEM ao longo dos anos.

Na linha da orientação determinada no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ora vigente, a redução do controlo preventivo da Administração pressupõe o reforço das responsabilidades dos intervenientes nas operações urbanísticas, da fiscalização municipal em particular, e das medidas de tutela da legalidade urbanística, matérias para as quais foi dado particular ênfase.

Por último, no quadro do processo de desmaterialização dos procedimentos urbanísticos, reforçaram-se as normas instrutórias visando uma maior clarificação ao nível da submissão e tramitação das operações urbanísticas e demais atos conexos na plataforma informática

adotada pelo Município, visando desta forma uma maior transparência, celeridade e simplificação administrativa.

Em face do exposto, submete-se o presente projeto de alteração ao RUEM, com as alterações e na redação proposta, a discussão pública, durante o prazo de 30 dias, nos termos das disposições conjugadas previstas nos artigos 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, retificado pela Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro e alterada pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro e 98.º a 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Artigo 1.º

#### **Lei habilitante**

O Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais, de ora em diante designado por RUEM, é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea k) do nº 1 do artigo 33º e alínea g) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do artigo 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro e do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, retificado pela Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro e alterada pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro e artigos 98.º a 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º

#### **Objeto e âmbito de aplicação**

1 — O presente diploma assume-se como um Regulamento complementar, tendo como objeto a concretização e execução prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no Plano Diretor Municipal, estabelecendo as regras respeitantes à urbanização e edificação e à utilização do espaço público no âmbito das operações urbanísticas, designadamente em matéria de conceitos, condicionamentos aplicáveis, de desenho urbano e enquadramento arquitetónico, de conservação e utilização do edificado ou qualidade do

ambiente urbano e do espaço público, sem prejuízo do disposto noutras normas legais e regulamentares em vigor.

2 — O RUEM fixa, ainda, as normas aplicáveis ao processo de desmaterialização de procedimentos urbanísticos instruídos na plataforma digital do Município.

3 — O RUEM é aplicável em toda a área territorial do Município de Cascais.

## Artigo 3.º

### **Conceitos**

Sem prejuízo dos conceitos técnicos previstos no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, dos fixados no Regulamento do Plano Diretor Municipal e dos constantes no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e na demais legislação e regulamentos aplicáveis, são ainda adotados os seguintes:

- a) Alinhamento (ou linha marginal) – linha que, em planta, separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- b) Altura da fachada – dimensão vertical da fachada, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda;
- c) Alpendre ou telheiro – espaço coberto, sem paredes em pelo menos dois dos seus lados;
- d) Anexo – construção encerrada, de uso complementar ao uso da construção principal, destinando-se predominantemente a estacionamento, arrumos ou áreas técnicas não autónomas;
- e) Áreas técnicas – compartimentos de uso complementar ao uso do edifício principal, que não reúnem condições de habitabilidade nos termos do RGEU, destinando-se designadamente à instalação de postos de transformação, centrais térmicas, compartimentos de recolha de lixo, casa de máquinas, depósito de águas, central de bombagem ou outros usos técnicos similares;
- f) Área total de construção - somatório de todas as áreas de construção, independentemente do uso que lhe está afeto, existentes acima ou abaixo da cota de soleira, incluindo anexos, piscinas, varandas e terraços, sacadas, marquises e balcões, espessura de paredes e a parte que em cada piso corresponde à caixa de escadas, vestíbulo, ascensores e monta-cargas,



aferível para o cálculo das taxas urbanísticas conforme Regulamento e Tabela de Taxas vigente;

- g) Assinatura digital – modalidade de assinatura eletrónica avançada baseada em sistema criptográfico assimétrico composto de um algoritmo ou série de algoritmos, mediante o qual é gerado um par de chaves assimétricas exclusivas e interdependentes, uma das quais privada e outra pública, e que permite ao titular usar a chave privada para declarar a autoria do documento eletrónico ao qual a assinatura é aposta bem como a concordância com o seu conteúdo e ao destinatário usar a chave pública para verificar se a assinatura foi criada mediante o uso da correspondente chave privada e se o documento eletrónico foi alterado depois de aposta a assinatura.

Em regra, é designado como um mecanismo que permite ao titular de um cartão de cidadão ou qualquer outro documento similar que permita a assinatura digital, por vontade própria, assumir de forma inequívoca a autoria de um documento, assinado com a chave criptográfica pessoal residente no seu cartão de cidadão, e possui o valor legal conferido, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 2 de agosto, republicado pelo Decreto-Lei n.º 62/2003, de 3 de abril, e alterado pelos Decretos-Lei n.º 165/2004, de 6 de julho, e n.º 116-A/2006, de 16 de junho;

- h) Cave – piso localizado abaixo da cota de soleira, com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno;
- i) Cota máxima de soleira – valor altimétrico máximo da plataforma correspondente ao piso térreo de uma construção, tendo em conta a relação entre o perfil natural do terreno, as cotas do arruamento de acesso e as cotas dos terrenos e construções confinantes;
- j) Corpos balançados – avanço de um corpo volumétrico ou de uma parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada;
- k) Dono da obra – pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, por conta de quem a obra está a ser ou foi executada;
- l) DWF – Design Web Format™ é um formato de ficheiro aberto e seguro, comprimido significativamente, de forma a que a sua distribuição seja efetuada mais rapidamente do que os ficheiros de projeto originais, sendo utilizado para distribuição de informação de projeto para qualquer pessoa que necessite de a visualizar, rever, ou imprimir, possibilitando uma comunicação de informação de projeto mais facilitada e fluida e suportando assinatura digital;

- m) Logradouro – área complementar e serventúria do edifício, com o qual constitui uma unidade predial e com o qual se encontra funcionalmente conexas, servindo de jardim, quintal ou estacionamento;
- n) PDF/a – Portable Document Format é um formato que permite a leitura do mesmo documento em diferentes plataformas, máquinas e programas sem que perca a sua formatação original, podendo ser gerado a partir de vários formatos de documentos e imagens, num padrão aberto que pode ser lido ou criado em diferentes dispositivos e com várias resoluções, suportando assinatura digital, cumpre a norma ISO 19005-1, e permitindo arquivamento a longo prazo;
- o) Pérgula – espaço semicoberto, com estrutura em barrotes espaçados, não encerrado ou totalmente coberto;
- p) Plano de fachada – plano vertical que contém a linha de intersecção de cada troço reto de uma fachada com o solo exterior ou superfície horizontal equivalente;
- q) Polígono de implantação – linha poligonal que demarca uma área de solo no interior da qual é possível edificar, nos termos e com os condicionamentos estabelecidos no presente Regulamento;
- r) Quarteirão – conjunto de edifícios implantados numa área urbana em forma de polígono, delimitada por arruamentos ou espaços públicos;
- s) Referencia NCS e RAL – sistema de identificação da cor e tonalidade;
- t) Superfície de pavimento – somatório das áreas de construção, abaixo ou acima da cota de soleira, expressa em m<sup>2</sup> e medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas de áreas de varandas, de sótão ou de cave sem pé direito regulamentar, de estacionamento em cave, áreas técnicas, em sótão ou em cave, terraços não encerrados ainda que cobertos, telheiros e alpendres, em conformidade com as especificações previstas no Anexo III.
- u) Varanda – corpo balançado ou recuado, total ou parcialmente aberto, com acesso pelo interior do edifício.

## **Artigo 4.º**

### **Sistema informático**

1 – A instrução dos procedimentos de informação prévia, licenciamento, legalização, comunicação prévia, autorização e demais procedimentos conexos ou que decorram do regime jurídico da urbanização ou edificação é realizada informaticamente, com recurso ao sistema informático adotado pelo Município de Cascais.

2 — A apresentação dos requerimentos ou da comunicação, bem como dos despectivos elementos instrutórios deve ser feita, por via eletrónica e instruída com assinatura digital, de acordo com as Normas Técnicas para Instrução de Operações Urbanísticas em Formato Digital, descritas no Anexo IX.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, admite-se o recurso à instrução ou tramitação em papel, nos procedimentos em curso, à data de 8 de abril de 2003, ou em caso de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

## **CAPÍTULO II OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

### **SECÇÃO I DO LOTEAMENTO, DA URBANIZAÇÃO E DA INFRAESTRUTURAÇÃO**

#### Artigo 5.º

#### **Projetos de loteamento e de obras de urbanização**

1 — Os projetos de loteamento ou de obras de urbanização devem observar os requisitos de integração e concordância com as obras executadas nas urbanizações confinantes e com os alinhamentos definidos para o local.

2 — A operação de loteamento que preveja a construção de edifícios de habitação coletiva deve definir a tipologia dos fogos, bem como a indicação da solução de parqueamento em cave.

3 — Sem prejuízo do previsto em legislação específica, o pedido de informação prévia ou de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia para operações de loteamento devem conter as soluções de localização de recipientes destinados à deposição de resíduos sólidos urbanos, postos de transformação, bocas-de-incêndio, acompanhado dos respetivos elementos escritos e gráficos que contenham a relação com a envolvente e a definição dos materiais e cores a utilizar.

4 — O projeto de obras de urbanização deve ser acompanhado dos projetos de mobiliário urbano e de contentorização para recolha de resíduos sólidos urbanos destinados à recolha seletiva, de acordo com as especificações técnicas constantes dos Anexos IV e V.

5 — O projeto de obras de urbanização deve ainda observar as normas técnicas das entidades concessionárias e ser instruído com os elementos constantes do artigo 86.º.

## Artigo 6.º

### **Consulta pública**

1 — Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, consideram-se operações de loteamento com significativa relevância urbanística, estando como tal sujeitas a prévia consulta pública, os procedimentos de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

- a) 2500 m2 de superfície bruta de pavimento;
- b) 10 fogos.

2 — A consulta pública, em procedimento de iniciativa do interessado, decorre durante o prazo de 15 dias e é publicitada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal na internet.

3 — A fase de consulta pública, em procedimento de iniciativa do Município, é publicitada no Diário da Republica, 2ª série, em edital a afixar nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal na internet e decorre num prazo nunca inferior a 15 dias, sendo anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias uteis.

## Artigo 7.º

### **Polígono de implantação**

1 — Nos projetos de operações de loteamento deve ser delimitado um ou mais polígonos de implantação, no interior do qual deve ser edificada a construção principal e demais construções contabilizáveis para o cálculo da superfície de pavimento.

2 — Na área de intervenção do logradouro e fora do polígono de implantação definido no projeto de loteamento ou nos alvarás em vigor, admite-se a implantação de outras construções ou estruturas, designadamente a edificação de piscinas, muros de contenção, telheiros, pérgulas e outras estruturas ligeiras, áreas técnicas ou acessos a caves, quando a topografia o permita e se mostre assegurada a permeabilidade mínima.

3 — A ocupação prevista no número anterior não dispensa a observância das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as contantes dos planos territoriais, de servidões e de restrições de utilidade pública.

## Artigo 8.º

### **Integração urbanística**

1 — Os projetos de loteamento e de obras de urbanização devem identificar os limites da área de intervenção, ainda que a mesma ultrapasse a área titulada para a operação de loteamento, de forma a incluir a área na qual se desenvolverá a execução de infraestruturas de ligação ou de suporte à operação de loteamento.

2 — Os projetos devem, igualmente, demonstrar a viabilidade de ligação das obras de urbanização a criar e da sua inerente sobrecarga nas redes de infraestruturas existentes, designadamente ao nível das redes de saneamento e de abastecimento de águas, de eletricidade, de telecomunicações ou de transportes públicos.

3 — Os projetos de loteamento devem, ainda, promover a integração e articulação entre os espaços urbanos existentes e os novos espaços, ao nível dos traçados e características das redes viárias e dos percursos pedonais, assegurando a fluidez da circulação viária e garantindo igualmente a segurança e a funcionalidade da circulação dos peões, das bicicletas e a das pessoas com mobilidade condicionada.

## Artigo 9.º

### **Infraestruturas e equipamentos urbanos**

1 — As redes e os correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas públicas (redes de telecomunicações, de abastecimento de águas, de drenagem da rede doméstica e pluvial, de gás, de eletricidade e telecomunicações) devem ser enterradas, salvo em casos de comprovada impossibilidade técnica de execução e mediante parecer favorável dos serviços camarários.

2 — A instalação de equipamentos urbanos, tais como depósitos de gás, contentorização de RSU'S (ilhas ecológicas) contadores de rega ou outros deve ser preferencialmente executada em subterrâneo.

3 — A instalação dos postos de transformação (PT) ou a alteração dos existentes deve integrar os projetos das operações urbanísticas para os quais se destinam, definindo a solução pretendida e a respectiva integração arquitetónica, assim como a sua relação com a envolvente e com o espaço público.

4 — A localização da tubagem ou cablagem no subsolo deve ter em conta as demais infraestruturas instaladas, bem como os eventuais obstáculos existentes, devendo ser observados as distâncias e profundidades de referência definidas no Anexo IV.

5 — Os armários técnicos devem ser colocados junto aos muros de vedação ou empenas de edifícios, de forma a não impedir a livre circulação pedonal, nem constituírem barreiras arquitetónicas ou estrangulamento.

6 — A instalação de espaços (compartimentos) para cogeração/produção de calor e de eletricidade, a instalar e explorar por produtores devidamente licenciados para o efeito, deve, por razões de segurança e da respetiva exploração, ser autónoma dos espaços para postos de transformação, ainda que contígua, de forma a facilitar a eventual ligação física que permita a entrega da energia produzida à rede pública de distribuição.

## Artigo 10.º

### **Infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações**

1 — Sem prejuízo das disposições previstas na legislação especial aplicável, a instalação, construção, ampliação ou alteração de Infraestruturas de suporte de estação e acessórios, nomeadamente as antenas emisoras de radiações eletromagnéticas e antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhe sirvam de suporte físico, estão sujeitas a autorização municipal e devem observar as seguintes condições:

- a) Garantir, aquando da sua instalação, uma altura máxima igual ao ponto mais alto edificado existente num raio de 50 m;
- b) Adotar soluções que assegurem a sua integração urbana e paisagística, designadamente através de meios dissimuladores para efeitos do seu enquadramento na paisagem;
- c) Privilegiar as soluções de partilha, ainda que recorrendo a operadores distintos;
- d) Garantir, uma distância mínima num raio de 500m, em relação às infraestruturas de suporte de estação de radiocomunicações existentes.

2 — Quando instalada em edifícios, devem observar os seguintes condicionamentos:

- a) Garantir o afastamento máximo aos planos de fachada, de forma a minimizar a sua visibilidade a partir do espaço público;
- b) Assegurar a sua integração na composição arquitetónica do edifício, e privilegiar a sua ocultação através de elementos construtivos permanentes;
- c) Apresentar estudo justificativo de estabilidade das edificações, sob o ponto de vista estrutural e da fixação das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações ao edifício.

## **SECÇÃO II**

### **DA EDIFICAÇÃO**

#### **SUBSECÇÃO I NORMAS GERAIS**

Artigo 11.º

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

1 — A aptidão para edificação urbana de qualquer prédio deve cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Capacidade de edificação, de acordo com o previsto em instrumento de gestão territorial aplicável e demais legislação;
- b) Dimensão, configuração e características topográficas e morfológicas aptas ao aproveitamento urbanístico, no respeito das boas condições de funcionalidade, salubridade e acessibilidade.

2 — Nas operações urbanísticas a realizar, devem ser sempre asseguradas as condições de acessibilidade de veículos e peões e a execução das infraestruturas que se mostrem necessárias.

3 — As intervenções urbanísticas a efetuar nos logradouros devem conformar-se com o perfil natural do terreno, designadamente na sua relação com a propriedade confinante, procurando, sempre que possível, evitar a construção de empenas ou de muros de suporte.

Artigo 12.º

##### **Alinhamentos viários**

1 — A execução de qualquer obra de edificação, exceto se isenta de controlo prévio, pressupõe a prévia definição do respetivo alinhamento viário, a definir pela Câmara Municipal.

2 — Nas vias de trânsito local ou vias de distribuição os alinhamentos a definir têm como base perfis tipo, com faixa de rodagem com as seguintes dimensões:

- a) Vias de sentido único – largura mínima da faixa de 3,50 m;

b) Vias de dois sentidos - largura mínima da faixa de 6,50 m;

c) Os passeios devem ter no mínimo 2,50 m de largura, com as exceções previstas no PDM.

3 — Nos arruamentos consolidados pode ser admitida a manutenção do alinhamento estabelecido pelas edificações contíguas existentes, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária.

4 — Nos arruamentos existentes situados em solo rural pode ser dispensada a execução de passeios, sendo os alinhamentos definidos com base em perfis que contenham apenas faixa de rodagem e valetas marginais de escoamento de águas pluviais.

5 — Por imperativos urbanísticos ou viários, a construção ou reconstrução de passeio público, com as características definidas pelos serviços municipais, pode constituir condição de deferimento do licenciamento ou de inviabilização da comunicação prévia apresentada.

6 — Quando o cumprimento do alinhamento definido implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos, deve o titular da licença ou da comunicação prévia transmitir ou integrar no domínio municipal a área necessária, bem como executar a obra nos termos definidos.

7 — Na execução da infraestrutura viária a integrar o domínio municipal, devem ser utilizados materiais idênticos, sempre que possível aos da envolvente, de forma a assegurar uma transição harmoniosa, entre o novo e o preexistente, sem sobressaltos nem contrastes visuais e no respeito pelo disposto nos Anexos II e IV.

## Artigo 13.º

### **Muros**

1 — A edificação de qualquer muro de vedação confinante com a via pública está sujeita a licenciamento e ao estatuído no número 1 do artigo anterior.

2 — Os muros de vedação limítrofes com a via pública devem harmonizar-se com a altura e estética dos muros confinantes licenciados, não podendo ultrapassar 2,00 m de altura, podendo ser admitidas alturas superiores, em situações em que o terreno se apresente muito íngreme ou para compatibilização com muros vizinhos já existentes e com alturas muito elevadas.

3 — Nas situações em que se torne imprescindível a construção de muros de contenção confinantes com a via pública, os mesmos não podem exceder a altura de 2,00 m,



devendo a mesma ser vencida com o auxílio de planos de contenção com uma altura máxima de 1,50, e com um recuo mínimo de 0,40m.

4 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE ou noutras normas aplicáveis, os muros de vedação não confinantes com a via pública, não podem exceder os 2,00 m de altura relativamente ao perfil natural do terreno.

5 — Para efeitos de medição da altura dos muros de vedação confinantes com a via pública ou com os terrenos vizinhos, considera-se como referência o perfil natural do terreno ou a cota do lancil, existente ou proposto, confinante com o muro.

## Artigo 14.º

### **Cota de soleira**

1 — A definição da cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício deve respeitar a relação com o perfil natural do terreno existente, as cotas do arruamento de acesso e as cotas dos terrenos e construções confinantes, assegurando a efetiva integração das construções na envolvente, na paisagem e no meio urbano.

2 — Não são admitidas elevações da soleira superiores a 0,50 m acima do perfil natural do terreno, exceto em circunstâncias devidamente fundamentadas, em função do impacto que possa causar na envolvente construída ou derivada do impacto negativo que a envolvente construída existente possa causar no projeto proposto, devendo nestes casos, ser apresentado estudo justificativo, que contemple o perfil e os alçados da frente de rua onde se localiza a pretensão.

## Artigo 15.º

### **Instalações técnicas**

1 — Na conceção dos projetos das edificações devem ser consideradas parte integrante dos projetos de arquitetura os seguintes elementos:

- a) Instalações técnicas;
- b) Antenas, chaminés, coletores solares térmicos;
- c) Sistemas de microprodução de energias renováveis, designadamente os painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos;
- d) Estendais para secagem de roupa;
- e) Equipamentos técnicos, nomeadamente sistemas de climatização e depósitos dos coletores solares.

2 — A instalação dos elementos referidos nas alíneas anteriores na cobertura do edifício deve ser acompanhada de solução que garanta a sua integração paisagística e o adequado tratamento acústico.

## Artigo 16.º

### Permeabilidade

1 — As áreas permeáveis mínimas são as definidas no Regulamento do PDM para cada categoria ou subcategoria de espaço.

2 — As áreas com pavimentos alegadamente permeáveis, sem qualquer especificação técnica, são contabilizadas em 40% de permeabilidade, admitindo-se percentagens superiores, desde que tecnicamente demonstradas, através de entrega da

respetiva ficha técnica do produto ou com as características de permeabilidade certificada por entidade competente.

3 — As áreas construídas mas com cobertura em terra vegetal terão uma percentagem de permeabilidade que varia com a espessura do substrato de plantação, a qual deve ser comprovado pelos respetivos cálculos estruturais, nos termos do quadro seguinte:

<b>Coberturas Verdes</b>			
<b>Percentagens de Permeabilidade</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Revestimentos</b>	<b>% de permeabilidade indireta</b>	<b>Espessura (e) do substrato de plantação (m)</b>
<b>Semi Extensivas</b>	Tapete Sedum + * Crassuláceas; Catos	25	0,20 < e < 0,30
	Relva + Arbustos + Pequenas Árvores	50	0,30 < e < 0,50

<b>Intensivas</b>	Relva + Arbustos + Árvores + Mobiliário Urbano + Equipamentos	75	$0,50 < e < 1$
-------------------	---	----	----------------

\*Plantas resistentes à sede, com retenção de água nas folhas, caules e raízes

### Artigo 17.º

#### **Anexos**

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 6.º- A do RJUE, os anexos sujeitos a licenciamento ou a comunicação prévia devem geminar e harmonizar-se com os licenciados existentes nas parcelas confinantes, promovendo a concordância de empenas entre eles.

2 — Quando não seja possível a concordância referida no número anterior, os anexos não devem exceder:

- a) Um piso e 2,60 m de altura máxima, medidos a contar do perfil natural do terreno confinante na estrema da parcela;
- b) Em nenhum dos seus lados 8 m de comprimento, no contacto com a estrema do lote confinante;
- c) 45 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento em lotes com área igual ou inferior a 700m<sup>2</sup> ou 5% da área do lote, quando esta exceda os 700 m<sup>2</sup>.

3 — Os anexos não devem confinar com a via pública, exceto se integrados nas características dominantes da frente de rua.

### Artigo 18.º

#### **Salas de condomínio**

Os novos edifícios, passíveis de se constituírem em regime de propriedade horizontal, com um número de frações superior a doze, devem ser dotados de um espaço dimensional e funcionalmente vocacionado para a realização das assembleias de condóminos, gestão e manutenção das coisas comuns, que cumpram as seguintes condições:

- a) Ser independente e ter acesso fácil a partir do espaço de circulação do condomínio;
- b) Cumprir as exigências estabelecidas para os compartimentos habitáveis e ter uma área mínima de 1,00 m<sup>2</sup> por fração autónoma até quarenta frações, aumentando 0,50 m<sup>2</sup> por cada fração acima deste número;

- c) Dispor de instalações sanitárias.

## **SUBSECÇÃO II**

### **COMPOSIÇÃO DAS FACHADAS E DAS COBERTURAS**

#### Artigo 19.º

#### **Corpos balançados e varandas**

1 — Por razões de integração arquitetónica e de composição das fachadas, pode ser admitida a ocupação aérea de espaço público por corpos balançados e varandas, devendo a sua projeção em toda a extensão sobre a via pública cumprir uma distância vertical não inferior a 2,50 m.

2 — O balanço permitido para os corpos salientes e varandas não pode ultrapassar 50% da largura do passeio e o máximo de 1,60 m.

#### Artigo 20.º

#### **Fecho de varandas**

1 — O fecho ou o envidraçamento de varandas, em edifícios existentes, carece de licenciamento municipal e obedece ao disposto no RGEU.

2 — O fecho das varandas deve ser integrado num desenho global de toda a fachada que as harmonize no arranjo estético e arquitetónico do edifício ou do conjunto edificado, ao nível do desenho, dos materiais e das cores e ser complementado por termo de responsabilidade, atestando que a obra não coloca em perigo a estrutura do edifício.

3 — O fecho de varandas nos últimos pisos de um edifício só é admissível desde que as mesmas possuam originalmente cobertura.

4 — O pedido de licenciamento da obra de alteração relativa ao encerramento das varandas deve ser acompanhado de ata da assembleia de condóminos, elaborada nos termos legalmente fixados, da qual conste deliberação de concordância relativa ao projeto e à sua implementação.

5 — A área encerrada das varandas só não é contabilizada como acréscimo à área total da superfície de pavimento, caso se verifique o cumprimento, cumulativo, das seguintes condições:

- a) A largura das varandas não poderá exceder 1,80 m;

- b) As áreas dos vãos dos compartimentos confinantes não serão inferiores a um quinto da respetiva área, nem a 3 m<sup>2</sup>;
- c) A área do envidraçado da varanda não será inferior a um terço da respetiva área nem a 4,3 m<sup>2</sup>;
- d) A área de ventilação do envidraçado da varanda será, no mínimo, igual a metade da área total do envidraçado.

## Artigo 21.º

### **Guardas**

As guardas de desníveis e de zonas de espera, designadamente em rampas, escadas, terraços e varandas não devem permitir a sua escalada, nem a passagem de um volume com um diâmetro superior a 12 cm.

## Artigo 22.º

### **Empenas**

As empenas voltadas aos confrontantes devem ser tratadas ou dar continuidade aos revestimentos utilizados nas fachadas.

## Artigo 23.º

### **Materiais e cores de revestimento exterior**

1 — Os materiais e as cores a aplicar nas fachadas, nos muros de vedação e nas coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a proporcionar a sua adequada integração no local, do ponto de vista arquitetónico, paisagístico e cultural.

2 — Apenas são admitidas cores das quais resulte uma harmonização cromática com a envolvente, podendo os serviços municipais indicar outras diferentes para acautelar a correta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

3 — A alteração do revestimento exterior das fachadas e dos muros confinantes com a via pública com cores distintas das dominantes na envolvente está sujeita ao procedimento de licenciamento simplificado previsto no artigo 88.º.

## Artigo 24.º

### **Colocação de equipamentos nas fachadas e na cobertura dos edifícios**

1 — Os projetos de arquitetura dos novos edifícios ou de alteração aos existentes devem prever, em função da natureza da operação:

- a) Espaços para colocação de equipamentos, designadamente aparelhos de ar condicionado, de exaustão, de ventilação ou de aquecimento, painéis solares ou geradores eólicos, ou outros, devendo os mesmos ser recuados para que o seu volume não seja intercetado por um plano de 45º desde a bordadura do imóvel para minimizar o impacto visual no espaço público;
- b) A insonorização dos aparelhos de ar condicionado, assim como a recolha de líquidos resultantes do seu funcionamento, que em caso algum podem verter para a via pública;
- c) Calhas internas para instalação de redes de telefones, de TV, de eletricidade ou outras, sendo proibida a sua instalação nas fachadas.

2 — A instalação de painéis solares fotovoltaicos está sujeito ao cumprimento das seguintes condições:

- a) Os painéis não podem ultrapassar um polígono máximo de implantação definido por uma linha paralela ao limite da planta de cobertura e que dela diste 1,20 m;
- b) Na coberturas inclinadas os painéis devem, sempre que possível, ter a mesma inclinação das águas do telhado.

3 — Os aparelhos de AVAC ou similares devem ser preferencialmente colocadas nas fachadas laterais ou de tardo, só sendo admitida a sua colocação na fachada principal do edifício, quando não exista solução alternativa.

4 — Nos edifícios existentes, a colocação de aparelhos de AVAC ou similares obedece aos seguintes condicionamentos:

- a) Sem prejuízo do disposto em plano territorial, os aparelhos de pequenas dimensões devem ser colocados no interior dos edifícios ou das varandas, sem visibilidade do exterior, nas coberturas ou no exterior das fachadas laterais ou de tardo, cobertos por grelhas adequadas, devendo adotar-se soluções que minimizem o ruído e assegurem a recolha de líquidos resultantes do seu funcionamento, que em caso algum podem verter para a via pública;
- b) Nas fachadas laterais ou de tardo a colocação dos aparelhos deve ser integrada em elementos dissimuladores, previsto em desenho de toda a fachada que os harmonize de forma esteticamente homogénea e coerente definindo-se os materiais e cores a utilizar;

- c) Na cobertura, a sua instalação deve recuar para que o seu volume não seja intercetado por um plano de 45º desde a bordadura do imóvel, de forma a minimizar o impacto visual no espaço público.

5 — Os elementos adicionais amovíveis só são admitidos desde que colocados a uma altura de 3,00 m acima do passeio e cujo balanço não ultrapasse o plano definido pelas guardas das varandas, e de forma a não prejudicar a segurança e os direitos de terceiros.

### **SECÇÃO III DAS SITUAÇÕES ESPECIAIS**

#### Artigo 25.º

#### **Operações urbanísticas com impacte relevante e/ou semelhante a uma operação de loteamento**

1 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, aquelas que preencham qualquer um dos seguintes requisitos:

- a) Possuam uma área total de superfície de pavimento igual ou superior a 1.200 m<sup>2</sup>;
- b) Disponham de mais de cinco fogos ou de cinco unidades de utilização;
- c) Possuam mais de uma caixa de escadas de acesso comum, a mais de cinco frações autónomas ou unidades independentes, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
- d) Estejam funcionalmente ligadas ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, embora se apresentem como edificações autónomas acima do nível do terreno;
- e) Provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente ao nível das vias de acesso, de tráfego, de estacionamento, de ruído ou outras.

2 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacto semelhante a uma operação de loteamento, as que tenham por objeto ou de que resultem, edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que, isolada ou conjuntamente, possuam as características enunciadas no número anterior.

3 — Quando a operação urbanística proposta contemple a demolição de construções existentes licenciadas, a superfície bruta de pavimento e os fogos licenciados no edifício

preexistente são contabilizados para efeitos da qualificação da operação urbanística como de impacte relevante.

4 — Nas operações urbanísticas definidas nos números anteriores, a apresentação e realização das obras de urbanização ou de infraestruturas que se mostrem necessárias, constitui condição de deferimento no licenciamento ou de inviabilização da comunicação prévia.

5 — Nas operações urbanísticas com impacte relevante aplicam-se, com as devidas adaptações, os condicionamentos previstos para as operações de loteamento.

## Artigo 26.º

### **Obras de escassa relevância urbanística**

1 — As edificações autónomas, incluindo alpendres ou telheiros, erigidas ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, devem localizar-se apenas no logradouro, não podendo a sua área exceder 10 m<sup>2</sup> no seu conjunto, ou possuir uma latura superior a 2,60 m, ainda que erigidas em momentos distintos.

2 — Consideram-se estufas de jardim, para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, as instalações a erigir no logradouro, destinadas ao cultivo e resguardo de plantas, constituídas por estruturas amovíveis de carácter ligeiro que não impliquem obras em alvenaria.

3 — Os arranjos exteriores e os melhoramentos das áreas envolventes das edificações, para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, devem observar o disposto nas disposições legais e regulamentares em matéria de plantação e proteção de espécies arbóreas e não podem:

- a) Determinar a impermeabilização total do logradouro;
- b) Implicar uma modelação de terrenos para além de 0,50 m.

4 — Os equipamentos lúdicos ou de lazer associados à edificação principal, para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, não podem desrespeitar qualquer um dos seguintes requisitos:

- a) Confinar com a via pública;
- b) Possuir uma superfície de pavimento superior a 10% da superfície da edificação principal;
- c) Possuir afastamentos inferiores a 3,00 m às extremas do lote ou da parcela.

4 — Consideram-se obras de escassa relevância urbanística, para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A, as seguintes:



- a) As pérgulas com altura não superior a 2,60m;
- b) As chaminés;
- c) A instalação de aparelhos de exaustão de fumos, ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público e não prejudiquem a estética do edificado e cumpram o estatuído no artigo 24.º;
- d) As pequenas alterações, em obras licenciadas ou comunicadas que, pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto, não afetem a estética e as características da construção ou do local onde se inserem, designadamente pequenos acertos de fachada, de vãos ou de muros;
- e) As rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas, quando realizadas nos logradouros ou nos edifícios e desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade;
- f) As construções destinadas a abrigo de animais de companhia, localizadas nos logradouros, cuja superfície de pavimento não exceda 4,00 m<sup>2</sup> e desde que não confinem com a via pública;
- g) As obras realizadas no interior dos edifícios existentes que consistam na introdução ou na alteração de instalações sanitárias, sem prejuízo das regras de certificação em vigor sobre a matéria;
- h) A vedação de propriedade privada, com rede e prumos, e com altura não superior à prevista no n.º 2 do artigo 13.º, ou com altura não superior a 9,00 m quando se tratem de vedações para campos de jogos ou de atividades desportivas;
- i) O fecho de varandas, com cortinas de vidro para-vento, executadas sem caixilharia;
- j) A instalação ou renovação das redes de abastecimento de água, gás, eletricidade, saneamento e telecomunicações nos edifícios, sem prejuízo das regras de direito privado, certificação e segurança em vigor sobre a matéria;
- k) As alterações aos projetos de especialidades que não impliquem alterações de cálculo ou de dimensionamento;
- l) A instalação, em propriedade privada, de estruturas amovíveis temporárias para divulgação e promoção da operação urbanística (stands de venda), durante o prazo de vigência da informação prévia favorável e até à emissão do alvará de utilização do edifício;
- m) As obras de demolição das edificações e estruturas referidas nas alíneas anteriores, ou de construções erigidas sem licença, sem prejuízo do cumprimento das regras em matéria de segurança e responsabilidade em vigor sobre a matéria;

6 — As obras referidas no número anterior, que se realizem em partes comuns de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, devem observar as disposições legais aplicáveis, no âmbito do direito privado.

## Artigo 27.º

### **Instalações de abastecimento de combustíveis**

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica, a conceção dos projetos de instalações de abastecimento de combustíveis líquidos e gasosos derivados do petróleo, não localizados nas redes viárias regionais e nacionais, designados por postos de abastecimento de combustíveis (PAC), deve privilegiar a sua localização em zonas de boa visibilidade.

2 — As lojas de conveniência e os estabelecimentos de restauração e ou bebidas erigidas nos PAC ficam sujeitas ao cumprimento da legislação aplicável em matéria de edificação e utilização, conquanto integradas no alvará de autorização de utilização do PAC.

3 — Os espaços de lavagem a instalar nos PAC devem comportar sistemas que impeçam os ventos de aspergirem água para os terrenos confinantes ou para as vias ou espaços públicos adjacentes.

4 — Os projetos de PAC devem contemplar uma cortina arbórea que separe estas áreas das construções limítrofes.

5 — A instalação de postos de abastecimento de combustíveis está sujeita à apresentação de seguro de responsabilidade civil, em função da capacidade das instalações e de acordo os montantes fixados infra:

- a) Instalações com capacidade  $\leq 5 \text{ m}^3$  – 100.000 €
- a) Instalações com capacidade  $> 5 \text{ m}^3$  e  $\leq 15 \text{ m}^3$  – 350.000 €
- b) Instalações com capacidade  $> 15 \text{ m}^3$  e  $\leq 30 \text{ m}^3$  – 750.000€
- c) Instalações com capacidade  $> 30 \text{ m}^3$  e  $\leq 50 \text{ m}^3$  – 1.000.000€
- d) Instalações com capacidade  $> 50 \text{ m}^3$  – 1.350.000€

## Artigo 28.º

### **Instalações de armazenamento de GPL**

1 — A instalação de depósitos de GPL só é admitida quando associada a uma rede de distribuição, conforme previsto no Decreto-Lei nº 267/2002, de 26 de novembro, na redação vigente, pelo que aquando do pedido, deve o interessado demonstrar que se encontra preenchido tal pressuposto, mediante a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Identificação e descrição da rede de distribuição associada, acompanhada da prova da autorização da sua execução e da sua entrada em funcionamento;
- b) Certificado do último ensaio de estanquidade realizado;
- c) Planta, à escala 1/1000, com a representação do traçado da rede de distribuição associada e identificação dos diâmetros das tubagens e respetivos troços.

2 — Quando não exista rede de distribuição associada, ou a mesma não se encontre autorizada ou nas condições de funcionamento devidas, deve o interessado formalizar o pedido de autorização para a execução da rede, instruindo o respetivo projeto de execução nos termos das disposições previstas no artigoº 5º do Decreto-Lei nº 267/2002, de 26 de novembro, na redação vigente, no Decreto – Lei n.º 125/97, de 23 de maio e na alínea i) do nº 2 do artigoº 4º do RJUE.

3 — As instalações de armazenamento de produtos de petróleo estão, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, com as alterações e na redação vigente, sujeitas à apresentação de seguro de responsabilidade civil, em função da capacidade das instalações, e de acordo os montantes fixados infra:

- a) Instalações com capacidade  $\leq 5 \text{ m}^3$  – 100.000€
- b) Instalações com capacidade  $> 5 \text{ m}^3$  e  $\leq 15 \text{ m}^3$  – 350.000€
- c) Instalações com capacidade  $> 15 \text{ m}^3$  e  $\leq 30 \text{ m}^3$  – 750.000€
- d) Instalações com capacidade  $> 30 \text{ m}^3$  e  $\leq 50 \text{ m}^3$  – 1.000.000€
- e) Instalações com capacidade  $> 50 \text{ m}^3$  – 1.350.000€

## Artigo 29.º

### **Estruturas para coberturas de campos de jogos e de sombreamento**

A instalação de estruturas para cobertura de campos de jogos, públicos ou privados ou para sombreamento de estacionamento automóvel associado ao exercício de atividade económica, depende de licenciamento municipal e deve observar os seguintes condicionantes:

- a) A instalação das estruturas para cobertura de campos de jogos, em função da sua especificidade, devem cumprir uma distancia mínima às extremas com os terrenos vizinhos, igual à sua altura máxima e contemplar uma cortina arbórea plantada ao longo da referida estrema, por forma a atenuar o impacto da sua altura /volume;

- b) As estruturas de sombreamento para estacionamento automóvel devem cumprir uma distancia mínima de 3,00m às extremas e não podem ocupar uma área superior a 50% do estacionamento;
- c) As estruturas de cobertura e de sombreamento devem ser projetadas através de soluções devidamente enquadradas no local e ser elaboradas com material de tipo ligeiro e de qualidade.

## Artigo 30.º

### **Estruturas residenciais para universitários ou idosos**

1 — As unidades de alojamento de tipo residencial, destinadas à acomodação, temporária ou ocasional, de estudantes/docentes universitários ou de idosos, em face da sua especificidade funcional, podem adotar tipologias e dimensões mínimas diferente das previstas para os fogos habitacionais, salvaguardados que estejam os princípios construtivos em matéria de segurança, salubridade e iluminação,

2 — Nas unidades de alojamento não é permitida a instalação de aparelhos de combustão, sendo contudo admitida a instalação de módulo de cocção ou de outro equipamento de cozinha, habitualmente denominado de “*kitchenette*”, montado em espaço único e não autónomo, desde que sejam asseguradas as devidas condições de ventilação e extração, de forma a garantir a qualidade do ar.

3 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto em legislação ou regulamentação específica, os edifícios de tipo residencial devem cumprir o regime de acessibilidades e prever unidades de alojamento destinadas a pessoas, com mobilidade condicionada.

4 — Em cumprimento do disposto no artigo 120.º do Regulamento do PDM, as tipologias habitacionais, de tipo residencial para universitários estão sujeitas à dotação de estacionamento prevista para os usos de “*equipamento de saúde com internamento*”, fixada por similitude, nos termos do Quadro 1 anexo ao artigo em apreço, com dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento publico.

## **CAPITULO III CEDÊNCIAS**

### Artigo 31.º

#### **Cedência de áreas ou infraestruturas para o domínio municipal**

1 — A cedência gratuita de parcelas a integrar o domínio municipal para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas

urbanas e territoriais é um dever que impende sobre os proprietários e sobre os promotores das operações urbanísticas relativas a operações de loteamento, de alteração ao loteamento ou com impacte relevante, conforme definido no RJUE, no Regulamento do PDM e neste Regulamento.

2 — As áreas a ceder para o domínio municipal estão sujeitas ao cumprimento dos parâmetros de dimensionamento previstos no Regulamento do Plano Diretor Municipal, encontrando-se fixado no Regulamento Municipal de Compensação as condições e os termos para aceitação da substituição da cedência pela compensação urbanística, em numerário ou em espécie.

3 — Nas operações urbanísticas com impacte relevante ou de alteração à licença de loteamento, as áreas a ceder devem ser calculadas nos termos seguintes, de forma autónoma ou cumulativa, em função da operação urbanística em causa:

- a) Quando se trate de obra nova, será calculada em função da superfície de pavimento, nos termos definidos no RPDM, sendo contabilizada a área da superfície de pavimento das preexistências licenciadas;
- b) Caso contemplem obras de ampliação, em função da superfície de pavimento ampliada;
- c) Quando as obras de alteração perfaçam o número de fogos ou de unidades de utilização fixados para a qualificação de uma operação urbanística com impacte relevante ou com impacte semelhante a uma operação de loteamento, o cálculo das cedências incidirá apenas sobre os novos fogos ou utilizações ora propostos.

4 — Nas operações urbanísticas relativas a operações de loteamento, de alteração ao loteamento ou com impacte relevante são, ainda, cedidas ao Município e afetas ao domínio público ou privado municipal, as infraestruturas territoriais correspondentes às redes de infraestruturas elétricas, de gás natural e propano, de água e de drenagem de águas residuais domésticas, industriais e pluviais e de telecomunicações implantada no solo ou subsolo, compreendendo as tubagens, as condutas, as caixas de visita, os armários, as áreas técnicas, as galerias e os demais elementos principais e acessórios que integrem as referidas redes e as suas finalidades.

5 — As infraestruturas referidas no número anterior, integram-se no domínio municipal, com a emissão do alvará nos procedimentos de licença ou através de instrumento notarial próprio, a realizar no prazo de 20 dias após a recção da comunicação prévia, estando sempre e em qualquer dos casos sujeita à posterior realização de vistoria e auto de

recepção, na fase da recepção provisória das obras de urbanização ou aquando da vistoria das obras de infraestruturas, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 87.º do presente Regulamento.

## Artigo 32.º

### **Qualificação das áreas de cedência**

1 — As parcelas para espaços verdes públicos ou para equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas urbanas e territoriais, que se destinem a integrar o domínio municipal no âmbito das operações urbanísticas respetivas, devem confinar com espaço ou via pública ou com outras parcelas ou imóveis municipais.

2 — A localização das parcelas referidas no número anterior deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram, privilegiando a sua fruição pela população.

3 — A proposta de localização das parcelas de cedência deve respeitar a identidade do local e os fatores condicionantes do conforto humano, designadamente a qualidade acústica e visual, a qualidade do ar e a segurança, as acessibilidades e a orografia, contribuindo para a criação de espaços multifuncionais.

4 — Na avaliação da proposta de cedência de parcelas para espaços verdes é privilegiada a concentração de área em detrimento da multiplicidade de pequenas parcelas.

5 — Quando a cedência para espaços verdes públicos ou para equipamentos de utilização coletiva ou infraestruturas resultar na constituição de parcelas com área inferior a 500,00 m<sup>2</sup>, pode a Câmara Municipal determinar que a mesma seja substituída, por compensação em numerário, de valor correspondente, calculada nos termos previstos no Regulamento Municipal de Compensação.

6 — Não são admitidas como cedência, parcelas em talude, com declive superior a 25%, de difícil estabilização e manutenção ou com configurações que não permitam potenciar o uso público para o qual são cedidas, exceto em situações devidamente justificadas e desde que as mesmas se destinem a espaços verdes.

## Artigo 33.º

### **Parcelas para equipamentos**

1 — As parcelas destinadas a equipamentos no âmbito das operações urbanísticas respetivas, devem aquando da cedência estar vedadas, limpas, devolutas e livres de quaisquer ónus ou encargos.

2 — Os trabalhos de vedação devem ser executados mediante a utilização de rede e prumos metálicos, com altura de 1,60 m a 2,00 m e com portão de acesso, e estar concluídos na fase de receção provisória das obras de urbanização.

## Artigo 34.º

### **Espaços verdes públicos**

1 — As áreas cedidas para espaços verdes públicos podem contemplar a instalação de mobiliário urbano, desmontável ou fixo, designadamente, papeleiras, bancos, cabines telefónicas, recipientes para RSU's, abrigos e bolsas de paragens de transportes públicos, mapas e cartazes informativos, bebedouros, bocas de incêndios, parques infantis, parques de skate ou de outras atividades lúdicas e desportivas, parques caninos, equipamentos de ginástica ao ar livre, quiosques ou cafetarias, de acordo com o projeto de arquitetura paisagista.

2 — A localização e a implantação do mobiliário urbano nas áreas referidas no número anterior, deve obedecer a critérios de funcionalidade, comodidade, segurança, conservação e facilidade de limpeza, devendo os mesmos permitir ainda a adequada fruição do espaço onde se inserem.

3 — Nestes espaços, desde que a dimensão da parcela o permita e tal não inviabilize a finalidade da cedência, pode ser autorizada a instalação, a título precário, de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações.

4 — As faixas dos passeios que excedam as dimensões mínimas fixadas na legislação em vigor podem ser complementarmente contabilizadas como áreas de cedência para espaços verdes públicos, quando ajardinadas e dotadas de mobiliário urbano que possibilite a sua fruição como espaços de lazer.

## Artigo 35.º

### **Projeto de arquitetura paisagista para espaços verdes públicos**

1 — O projeto de arquitetura paisagista para os espaços verdes públicos previstos no âmbito das operações urbanísticas deve, ser subscrito por arquiteto paisagista, e conter uma análise vocacional explicativa da tipologia de projeto, fundamentada na dimensão das parcelas a intervir, e prever:

- a) Parcelas até 500,00 m<sup>2</sup> – a constituição destes espaços como áreas de enquadramento contribuindo para a estrutura verde do concelho;

- b) Parcelas de 500,00 m<sup>2</sup> a 2500,00 m<sup>2</sup> – a criação de jardins dotados de equipamento de recreio ativo e passivo, designadamente relvados e parques infantis, zonas pedonais e de estadia, complementadas com mobiliário urbano;
- c) Parcelas superiores a 2500,00 m<sup>2</sup> – as necessidades das urbanizações ou zonas urbanas contíguas existentes, equacionando a criação de um parque público que preveja a criação de circuitos de jogging e cicláveis, parques infantis, relvados, zonas pedonais, arbóreas e arbustivas, etc;
- d) Parcelas provenientes de operações urbanísticas, independentemente da sua dimensão – cortinas arbóreas de absorção da volumetria dos edifícios, contribuindo, sempre que possível, para o *continuum* verde municipal.
- e) Parcelas com áreas superiores a 1000,00 m<sup>2</sup> que confinem com loteamentos industriais – a possibilidade de criação de um reduto ou corredor ecológico através da manutenção ou recriação de uma mata autóctone.

2 — Na conceção dos projetos de arquitetura paisagista para os espaços verdes públicos devem ser considerados critérios de natureza funcional, estética e económica, designadamente quanto à manutenção futura dos espaços e adequação do projeto à capacidade de carga inerente a cada tipo de revestimento preconizado.

3 — O projeto de arquitetura paisagista deve prever, nas zonas pavimentadas, a arborização com caldeiras e a utilização de pavimentos permeáveis.

4 — Não é permitida a plantação e transplante de palmeiras das espécies "*phoenix canariensis*" e "*phoenix dactilífera*", bem como de todas as palmeiras do género "*washingtonia ssp.*", de forma a evitar a propagação do escaravelho vermelho ("*rhyngophorus ferrugineus*"), de acordo com as Posturas municipais nºs 1260/2010 e 905/2014.

## Artigo 36.º

### **Património vegetal**

1 — O projeto de arquitetura paisagista deve contribuir para a preservação do património vegetal, público ou privado, constituído pelas espécies ou conjuntos vegetais notáveis existentes, e conter as medidas necessárias que impeçam qualquer tipo de intervenção que o prejudique.

2 — Para a prossecução do objetivo contido no número anterior, pode ser imposta a preservação de espécies ou conjuntos vegetais notáveis e de outros elementos vegetais protegidos por Regulamento municipal.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode ser autorizado o abate ou transplante de árvores ou arbustos de porte arbóreo, devendo com o pedido ser apresentado



um levantamento fotográfico e topográfico atualizado, com localização e caracterização de cada uma das espécies vegetais, especificando o seu estado fitossanitário, perímetro à altura do peito (PAP) e proposta de destino.

4 — A autorização mencionada no número anterior carece de vistoria da câmara municipal.

5 — A avaliação das árvores ou arbustos de porte arbóreo para transplante ou abate é realizada pelos técnicos do município, de acordo com os seguintes critérios base:

- a) Estado fitossanitário;
- b) Perímetro à altura do peito (pap);
- c) Conformação geral do fuste e copa;
- d) Pertencer ao elenco das espécies protegidas definidas no Regulamento Municipal de Parques, Jardins e Zonas Verdes ou ser uma árvore classificada como património nacional.

6 — Para compensar o Município da perda inevitável de espécies protegidas notáveis, e ou excepcionalmente bem conformadas e em bom estado fitossanitário que não sejam passíveis de transplante e que tenham de ser retiradas por razões de força maior, devem ser plantados, pelo menos dois exemplares de espécies protegidas, com um pap mínimo de 20,00 cm, por cada metro de pap da árvore notável que tenha de ser retirada, conforme previsto no Regulamento Municipal de Parques, Jardins e Zonas Verdes.

7 — As espécies devem ser plantadas preferencialmente na própria parcela onde existia o exemplar que teve que ser retirado ou, caso essa reposição não seja fisicamente viável, numa área verde de *continuum* natural existente no concelho, a indicar pelos serviços do município.

8 — O transplante e transporte das espécies devem ser efetuados de acordo com a metodologia definida no Anexo IV do presente Regulamento.

## Artigo 37.º

### **Execução dos espaços verdes**

1 — A execução dos espaços verdes públicos a ceder ao domínio municipal é da responsabilidade do promotor da operação urbanística e está sujeita ao cumprimento do projeto específico, nos termos do licenciamento aprovado ou da comunicação prévia

apresentada, dos condicionamentos fixados e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — As áreas de cedência para espaços verdes devem ser convenientemente rematadas das áreas envolventes, nomeadamente ao nível da pavimentação, privilegiando-se o uso de remates com recurso a lancis com espelho que impeçam a entrada de água para os canteiros por escoamento superficial.

3 — Na execução dos espaços verdes deve ser promovido o reaproveitamento de todas as árvores e arbustos passíveis de serem transplantados, bem como da terra vegetal movimentada.

4 — A existência de exemplares notáveis na área da operação urbanística deve determinar o desenho de soluções que propiciem a sua manutenção no local, podendo assumir um papel de referência ou destaque no âmbito do projeto de arquitetura paisagista.

## Artigo 38.º

### **Manutenção e conservação**

A manutenção e conservação dos espaços verdes públicos é da responsabilidade do promotor da operação urbanística, pelo período de um ano após a receção provisória das obras de urbanização, e deve ser executada de acordo com Caderno Técnico de Encargos de Manutenção de Espaços Verdes constante do Anexo VI.

## **CAPÍTULO IV ESTACIONAMENTO**

## Artigo 39.º

### **Qualificação das áreas destinadas a estacionamento**

1 — Os lugares de estacionamento previstos nos projetos respetivos devem agrupar-se em áreas específicas, segundo a sua dimensão e localização, de forma a não prejudicar a definição e a continuidade dos espaços de presença e dos canais de circulação de pessoas, ou a qualidade dos espaços ajardinados e arborizados.

2 — A conceção do estacionamento deve garantir uma boa drenagem das águas pluviais, recorrendo sempre que possível, a soluções técnicas que não impliquem a impermeabilização do solo.

3 — Os lugares de estacionamento privados e de serviço devem localizar-se preferencialmente no interior do lote ou do edifício.

4 — Os lugares de estacionamento, de uso público ou privados em habitação coletiva, devem ser dotados de autonomia funcional.

5 — Nos parques de estacionamento, públicos ou privados, os lugares de estacionamento e os sentidos de circulação devem estar devidamente identificados e assinalados com marcas rodoviárias perfeitamente visíveis.

## Artigo 40.º

### **Concretização do estacionamento**

1 — A concretização dos lugares de estacionamento obedece à dotação definida no Regulamento do Plano Diretor Municipal, admitindo-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação nos termos ali fixados e ainda, nos casos ora previstos:

- a) Até dois lugares, em operações urbanísticas a realizar nas categorias de espaço central e residencial e nas subcategorias de espaço central histórico ou residencial histórico, nos casos de impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica devidamente justificada;
- b) Até ao máximo de dois lugares, em operações urbanísticas de alteração à utilização ou intensificação da utilização a realizar em edifício existentes, sites nas categorias de espaço central e residencial ou nas subcategorias de espaço central histórico ou residencial histórico e quando a concretização do estacionamento se revelar inexequível;

2 — As operações urbanísticas que se apresentem com relevância e interesse estratégico para o Município podem ser dispensadas do cumprimento parcial da dotação de estacionamento fixada, nos termos reconhecidos e aprovados pela Câmara Municipal.

## Artigo 41.º

### **Estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada**

Sem prejuízo do disposto em legislação específica, o estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada deve ser previsto no piso com melhor acessibilidade à via pública, aos acessos para peões e às caixas de escadas e ascensores de comunicação vertical.

## Artigo 42.º

### **Características dos pisos destinados a estacionamento**

1 — Os acessos a garagens ou a pisos destinados a estacionamento devem situar-se de forma a não perturbar o tráfego, devendo os projetos prever uma bolsa de espera ou de transição entre o parqueamento e a faixa de rodagem, com pelo menos 5,00 m de extensão.

2 — No projeto de arquitetura dos pisos destinados a estacionamento deve ser incluído o pré-dimensionamento da estrutura modular portante, o qual se deve compatibilizar com a tipologia de estacionamento proposta, a faixa de mobilidade e o acesso automóvel.

3 — O projeto de arquitetura que preveja estacionamento com recurso a rampas deve contemplar um corte destas, com indicação da percentagem da sua inclinação, bem como os troços de transição cotados.

4 — A inclinação máxima das rampas de acesso automóvel é de 17%, podendo as mesmas, em casos excecionais e devidamente fundamentados, atingir os 25% de inclinação, com utilização de curvas de transição.

5 — A faixa de circulação das rampas deve ter uma largura mínima de 3 m em toda a sua extensão e um pé-direito livre de 2,20 m, devendo as rampas de duplo sentido contemplar a circulação através de um sistema de semaforização ou similar, com recurso a zona de espera, localizada em propriedade privada, destinada ao cruzamento das viaturas.

6 — As faixas de circulação dos pisos devem possuir uma largura de 5,00 m, admitindo-se uma largura mínima de 3,35 m em vias de sentido único, de acesso a lugares organizados em linha ou oblíquos à circulação.

7 — Os lugares de parqueamento automóvel devem observar as dimensões mínimas previstas no Regulamento do Plano Diretor Municipal, independentemente da sua organização em linha, oblíqua ou perpendicular às faixas de circulação.

## Artigo 43.º

### **Passeios e parques de estacionamento**

1 — Nos passeios e acessos pedonais, parques de estacionamento e zonas de acesso automóvel, de pavimento diferenciado, deve ser aplicado o pavimento com as características técnicas descritas no Anexo II.

2 — Exceciona-se da aplicação do disposto no número anterior, a execução de passeios e estacionamentos em zonas históricas ou de especial relevância turística e

comercial, em que se justifique a persistência da calçada portuguesa, por razões estéticas e de harmonização com a envolvente.

3 — A conceção e execução dos espaços referidos nos números anteriores, devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Os lancis em passeios e parques de estacionamento devem ser executados em pedra calcária, de 0,13 m x 0,24 m x 0,15 m, incluindo fundação em betão simples com 0,30 m x 0,30 m;
- b) Os acessos às garagens e aos lugares de estacionamento são executados em lancil de calcário com chanfro.

## **CAPÍTULO V EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

### **SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 44.º

#### **Cálculo da Caução**

Nas operações urbanísticas cuja execução dependa da prestação de caução, deve a mesma ser prestada nos termos seguintes:

- a) Sem prejuízo do disposto no artigo 54º do RJUE, nas obras de urbanização a executar em espaço público ou em espaço privado a integrar em domínio municipal, a caução a prestar como garantia das mesmas deve ser calculada com base no orçamento apresentado para cada projeto da especialidade, incluindo o IVA e acrescida de 5% daquele valor, destinado a remunerar eventuais encargos de administração;
- b) Nos procedimentos de licença parcial para construção da estrutura, a que se refere o n.º 6 do artigo 23º do RJUE, a caução a prestar para demolição da estrutura até ao piso da menor cota, deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VcD = Cm \times Ac \times 0.30$$

Em que:

*VcD* – Valor da caução para demolição da estrutura;

*Cm* – Custo do valor médio de construção, por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 62.º para os efeitos previstos nos artigos 38.º e 39.º do Código do IMI, ou na legislação que lhe suceder;

**Ac** – Área de construção executada.

c) Nos procedimentos de licença que admitam a execução de trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica, nos termos previstos n.º 1 do artigo 81º do RJUE, a caução a prestar para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos, deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VcR = Cm \times V \times 0.007$$

Em que:

*VcR* - Valor da caução para reposição do terreno;

*Cm* – Custo do valor médio por construção, por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 62.º para os efeitos previstos nos artigos 38.º e 39.º do Código do IMI, ou na legislação que lhe suceder;

*V* – Volume de aterro com fator de empolamento.

## Artigo 45.º

### **Prazo de execução**

1 — O prazo para a execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia é o indicado pelo interessado, de acordo com o mapa de calendarização dos trabalhos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

2 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 53.º e no n.º 2 do artigo 58.º, ambos do RJUE, o prazo máximo admitido para a execução das obras de urbanização e de edificação é de dois anos, salvo em casos devidamente fundamentados.

3 — O prazo máximo para a execução das obras de escassa relevância urbanística e das obras isentas de controlo prévio é de 90 dias.

## Artigo 46.º

### **Prorrogação do prazo de execução por motivo de acabamentos**

1 — Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, o prazo para a execução e conclusão da mesma pode ainda ser prorrogado nos termos legalmente fixados.

2 — A fase de acabamentos deve apenas contemplar:

- a) Nas obras de urbanização, os trabalhos finais relativos aos arruamentos e à execução de espaços verdes, designadamente no que concerne a marcas rodoviárias, limpeza geral da urbanização, vedação de parcelas para equipamentos, sementeira de relvado ou prado sequeiro, plantação de herbáceas ou colocação de mobiliário urbano;
- b) Na execução de obras de edificação, as pinturas, revestimentos e colocação de caixilharia, trabalhos de execução de muros e arranjos exteriores.

## Artigo 47.º

### **Informação sobre o início dos trabalhos**

O início da execução dos trabalhos e a identificação do promotor e da pessoa encarregada da execução dos mesmos, devem ser comunicados à Câmara Municipal, com a antecedência mínima de cinco dias úteis, independentemente da sua sujeição a licenciamento, comunicação prévia ou isenção de controlo prévio.

## Artigo 48.º

### **Conclusão da obra**

Para efeitos do disposto no artigo 63.º do RJUE, considera-se que a obra está executada quando, cumulativamente:

- a) Estiverem concluídos e executados em conformidade com os trabalhos previstos nos projetos aprovados, com as condições fixadas nos procedimentos de controlo prévio, nos alvarás emitidos ou com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, incluindo muros de vedação, arranjo de logradouros e espaços exteriores, colocação de iluminação pública, mobiliário urbano, plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos;
- b) Forem removidos os estaleiros, tapumes ou outros e ainda os resíduos de construção e demolição da obra;

- c) Estiverem reparados quaisquer danos causados em infraestruturas públicas.

## Artigo 49.º

### **Avisos e outras informações a afixar no local da obra**

1 — Os avisos de obras que, nos termos legais, sejam de afixação obrigatória, devem ser preenchidos com letra legível, revestidos com material impermeável e transparente e mantidos em bom estado de conservação.

2 — Os avisos mencionados no número anterior devem ser afixados no local da obra e colocados a uma altura não superior a 4,00 m, no plano limite de confrontação com o espaço público ou em local alternativo, mas sempre em condições de ser garantida a sua completa visibilidade do espaço público.

3 — No local da obra devem ainda ser afixadas, em local visível a partir do espaço público, cópias revestidas com material impermeável e transparente, da licença de ocupação da via pública e da licença especial de ruído, quando existam.

## **SECÇÃO II**

### **OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

## Artigo 50.º

### **Ocupação da via pública**

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação da via pública que decorra direta ou indiretamente da realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a licença administrativa.

2 — O pedido de licença para a ocupação da via pública e o plano dessa ocupação, são apresentados conjuntamente com os projetos das especialidades ou com o requerimento para emissão do alvará de licença, quando a este houver lugar.

3 — A licença para ocupação da via pública no âmbito da execução de obras sujeitas a licença, a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio deve ser requerida previamente ao início da execução das obras, com uma antecedência mínima de 15 dias.

4 — A licença para ocupação da via pública caduca com o decurso do prazo na mesma previsto, ou com a execução da obra, se esta anteceder o prazo da licença.

5 — Quando, no decurso de uma obra, sejam danificados os pavimentos da via pública, os passeios, as canalizações ou quaisquer outros elementos afetos a um



bem ou a um serviço público, ficam a cargo do titular da licença ou do comunicante a reposição dos pavimentos, a reparação ou a execução de quaisquer obras complementares que se mostrem necessárias à reposição do estado inicial da área intervencionada.

## Artigo 51.º

### **Plano de ocupação da via pública**

1 — A ocupação da via pública fica sujeita ao plano apresentado com o pedido ou com comunicação prévia, nos termos do qual é definida essa ocupação e o modo de vedação dos locais de trabalho confinantes com a via.

2 — O plano de ocupação da via pública visa garantir a segurança e a circulação dos utentes da via pública, sendo obrigatória a sinalização noturna sempre que tal ocupação se efetue nas partes normalmente utilizadas para o trânsito de veículos ou peões.

3 — Do plano de ocupação da via pública devem constar obrigatoriamente as características do arruamento, o comprimento do tapume e das respetivas cabeceiras, bem como a localização da sinalização, candeeiros de iluminação pública, bocas ou sistemas de regas, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.

## Artigo 52.º

### **Modo de ocupação da via pública**

1 — A ocupação dos passeios deve ser efetuada por forma a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente neste troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m devidamente sinalizada.

2 — Se a ocupação da via pública não ultrapassar o prazo de 30 dias, a faixa livre para circulação de peões pode ser reduzida até ao mínimo de 1,00 m.

3 — Em situações excecionais e desde que imprescindível à execução da obra, é admitida a ocupação total do passeio ou parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano.

## Artigo 53.º

### **Corredores de vedação**

1 — Os corredores para peões são obrigatoriamente colocados no lado interno dos tapumes quando a largura da via pública impedir a colocação exterior.

2 — Os corredores referidos no número anterior devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com piso uniforme e sem descontinuidades ou socialcos, de modo a garantir total segurança dos peões.

3 — No caso destes corredores se situarem no lado interno dos tapumes e o seu comprimento for superior a 5,00 m é obrigatória a instalação de iluminação artificial.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, nos casos de ocupação total do passeio ou parcial da faixa de rodagem referidos no artigo anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura, devidamente vedados, sinalizados e protegidos lateral e superiormente.

5 — Após a execução da placa de esteira, os tapumes devem recuar para uma distância não superior a 1,50 m em relação ao plano marginal da fachada, salvo em casos devidamente justificados.

## Artigo 54.º

### **Estaleiros e depósitos de materiais**

1 — Pode ser autorizada a ocupação da via pública, jardins ou espaços públicos com estaleiros e depósitos de materiais, desde que devidamente vedados.

2 — A licença concedida para esta ocupação não deve ultrapassar os 120 dias e caduca logo que os trabalhos atinjam o nível da esteira do edifício.

3 — A licença pode ser prorrogada, mediante pedido devidamente fundamentado e desde que apresentado até 15 dias antes do termo do seu prazo.

4 — A limpeza e a reposição do espaço público ocupado com os estaleiros e depósitos de materiais são da responsabilidade do titular da operação urbanística, devendo ser cumprido o regime de gestão de resíduos de construção e de demolição.

## Artigo 55.º

### **Balizas**

1 — Em todas as obras, quer no interior quer no exterior dos edifícios confinantes com a via pública, para as quais não seja exigida a construção de tapumes ou andaimes, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2,00 m, com a secção mínima de 0,04 m × 0,25 m, pintadas alternadamente em cores branca e vermelha e obliquamente encostadas da rua para a parede e a esta seguras.

2 — As balizas são pelo menos duas, com uma inclinação entre os 45º e os 60º e não podem:

- a) Distar mais que 0,15 m uma da outra;
- b) Impedir o acesso a bocas-de-incêndio ou similares.

## Artigo 56.º

### **Tapumes**

1 — Na execução de obras de edificação que confinem com a via pública ou nos casos em que não seja dispensada a instalação de andaimes é obrigatória a colocação de tapumes.

2 — Independentemente da existência de andaimes, pode ser dispensada a colocação de tapumes, nos casos em que a sua existência prejudique a salubridade dos edifícios ou as atividades não habitacionais nestes exercidas.

3 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica, os tapumes devem ser construídos em material resistente, com desenho e execução cuidada e com uma altura mínima de 2,00 m em toda a sua extensão.

4 — Nos casos em que sejam usados tapumes como suportes de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração de modo a valorizar a imagem do conjunto.

5 — Na instalação de tapumes é obrigatório:

- a) Pintar as cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais;
- b) Inscrever a data prevista para a sua retirada, em placa a afixar em local visível da via pública;
- c) Manter os tapumes e a respetiva área circundante em bom estado de conservação e higiene;

- d) Manter os materiais e equipamento utilizados na execução das obras, nomeadamente os entulhos delas resultantes, no seu interior, salvo quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito.
- 6 — Os tapumes, tal como os materiais e detritos depositados no seu interior, devem ser removidos no prazo máximo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada e limpa.
- 7 — Ao recuo de tapumes é aplicável o disposto no número anterior.

## Artigo 57.º

### **Palas de proteção**

1 — Nos edifícios em obras, com dois ou mais pisos a partir do nível de menor cota da via pública, é obrigatória a colocação de palas para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixadas e inclinadas para o interior e colocadas a uma altura nunca inferior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 — Nos casos em que tal se mostre necessário, devem ser colocadas palas no lado interior do tapume.

3 — Em ambos os casos, as palas devem possuir um rebordo em toda a sua extensão, com altura mínima de 0,15 m.

## Artigo 58.º

### **Resguardos**

1 — A colocação de resguardos é obrigatória sempre que na proximidade da obra existam árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de equipamento ou mobiliário urbano, de modo a impedir a sua danificação.

2 — Caso seja necessário proceder à remoção ou reposição de árvores ou de equipamentos mencionados no número anterior, tal carece de prévia licença.

3 — As despesas decorrentes do número anterior com a remoção ou reposição, no mesmo ou noutro local a definir pela Câmara Municipal, correm por conta do titular da operação urbanística.

## Artigo 59.º

### **Instalação de andaimes**

1 — Os andaimes e a respetiva zona de trabalhos são 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 segurança, a saúde e a higiene dos utentes da via pública.

2 — Nos casos em que seja admitida 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 a total segurança dos utentes da via pública.

## Artigo 60.º

### **Autobetoneiras e equipamentos de bombagem de betão**

1 — Durante os trabalhos de betonagem da estrutura da obra e pelo período de tempo estritamente necessário, é permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, devendo o dono da obra tomar todas as providências para garantir a segurança dos utentes da via pública.

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

3 — Após a execução dos trabalhos mencionados no n.º 1 é obrigatória a imediata limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visitas.

4 — O disposto no número anterior é também aplicável a todas as cargas e descargas de materiais ou entulhos destinados ou provenientes da execução de obras.

## Artigo 61.º

### **Caldeamentos e amassadouros**

1 — Na via pública não é permitido caldear, preparar cal hidráulica, argamassas ou misturar produtos químicos usados na construção civil.

2 — Em casos devidamente fundamentados, constantes do pedido de licença de ocupação da via pública, pode ser admitido a instalação de caldeadores, bem como de

amassadouros, desde que montados em estrados com dimensão adequada, resguardados e vedados lateralmente por taipais com altura não inferior a 0,20 m.

3 — Após a execução dos trabalhos admitidos nos termos do número anterior, é obrigatória a imediata limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visitas.

## Artigo 62.º

### **Materiais e entulhos**

1 — Os materiais e os entulhos devem ser depositados no espaço afeto à obra, acomodados em contentores apropriados.

2 — Os contentores referidos no número anterior devem ser:

- a) Colocados pelo prazo estritamente necessário à execução das obras;
- b) Removidos logo que se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.

3 — Para efeitos do disposto no presente artigo deve ser cumprido o regime de gestão de resíduos de construção e demolição.

## Artigo 63.º

### **Condutas para recolha de entulhos**

1 — Quando das obras a executar resultem entulhos que tenham de ser removidos de pisos superiores, tal deve ser efetuado por meio de condutas fechadas para um contentor igualmente protegido.

2 — Pode ser permitida a descarga indireta das condutas para veículos de carga, desde que estes estejam protegidos para evitar a disseminação de poeiras e que possam estacionar sob a conduta.

3 — No terminal da conduta deve existir uma tampa sólida que só possa ser retirada durante as operações de carga ou descarga do veículo.

4 — Sob a conduta deve ser colocada uma proteção eficaz que permita a passagem dos peões.

5 — As condutas devem:

- a) Ser vedadas, de modo a impedir a fuga de detritos;
- b) Possuir, na sua base, um dispositivo de retenção eficiente para deter a corrente de detritos;
- c) Possuir barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

## **CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS**

### **SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 64.º

#### **Plataforma eletrónica**

1 — A instrução dos procedimentos de informação prévia, licenciamento, legalização, comunicação prévia, autorização relativos a operações urbanísticas é realizada informaticamente, com recurso à plataforma eletrónica adotado pelo Município de Cascais, sendo para o efeito emitido comprovativo eletrónico.

2 — A apresentação dos requerimentos ou da comunicação, bem como dos demais elementos instrutórios deve ser feita, por via eletrónica e instruída com assinatura digital, e de acordo com as Normas Técnicas para Instrução de Operações Urbanísticas em Formato Digital descritas no Anexo IX.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, admite-se o recurso à instrução ou tramitação em papel nos procedimentos em curso, à data de 8 de abril de 2013, ou em caso de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

Artigo 65.º

#### **Deveres dos técnicos intervenientes na realização das operações urbanísticas**

1 — Os técnicos autores dos projetos relativos a operações de loteamento, obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terrenos para fins urbanísticos, obras de edificação ou de demolição, integrados ou não, em equipa de projeto, assim como os demais intervenientes e responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização e pela direção de obra estão sujeitos aos deveres e à responsabilização prevista na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na redação dada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho.

2 — Os termos de responsabilidade dos autores dos projetos, do coordenador de projeto, do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e do autor do plano de acessibilidades são apresentados de acordo com o disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

## Artigo 66.º

### **Normas de apresentação dos projetos**

1 — Os projetos devem conter todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e da sua implantação, sendo instruídos de acordo com a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e com as especificações previstas nos números seguintes.

2 — Na instrução dos projetos de loteamento, de obras de urbanização ou obras de edificação, são ainda entregues:

- a) Levantamento fotográfico a cores, que permita o seu enquadramento, abrangendo designadamente as construções vizinhas de cada lado dos arruamentos até 50,00 m, caso elas existam;
- b) Alçados e plantas, à escala 1/100, abrangendo os edifícios contíguos numa extensão de 5,00 m;
- c) Cortes, referenciados ao eixo da via e ou aos limites laterais da propriedade;
- d) Cortes com a representação do perfil natural do terreno em conformidade com o levantamento topográfico, abrangendo uma faixa de 5,00 m para além dos limites do terreno, assim como a indicação das espécies arbóreas;
- e) Planta de implantação, abrangendo uma faixa de 5 m para além dos limites do terreno e indicação das espécies arbóreas, sobreposta ao levantamento topográfico georreferenciado ao PT-TM06 ETRS89, elaborado de acordo com as normas técnicas constantes no Anexo VIII e com o levantamento PAP.

3 — O projeto de arranjos exteriores ou de arquitetura paisagista para os espaços verdes privados deve conter as seguintes peças escritas e gráficas:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Planta de pavimentos e revestimentos, com indicação das zonas permeáveis e impermeáveis;
- c) Levantamento topográfico e botânico das árvores e espécies arbóreas existentes no lote, com indicação para cada exemplar, em desenho e em quadro síntese, da identificação da espécie, perímetro à altura do peito (PAP), cota de implantação, estado fitossanitário geral e destino proposto,



designadamente a manutenção, transplante ou abate, devendo em caso de transplante ser especificada a sua localização;

- d) Planta, com sobreposição do levantamento topográfico e botânico das árvores e espécies existentes, com o projeto proposto;
- e) Lista de espécies vegetais a utilizar;
- f) Planta de modulação do terreno e cortes explicativos da resolução de desníveis.

4 — Sempre que se justifique, deve ser entregue plano de demolição com a descrição dos trabalhos a executar, salvaguardando muros e construções limítrofes.

5 — As escalas indicadas nas legendas das peças desenhadas não dispensam a indicação clara das cotas referentes ao projeto e à sua implantação, devendo ser elencadas as seguintes dimensões parciais e totais:

- a) Da construção e dos espaços exteriores;
- b) Dos vãos interiores, pés-direitos, altura do edifício desde a cota de soleira à cumeeira;
- c) Profundidade abaixo da cota de soleira;
- d) Afastamento do edifício, incluindo corpos salientes, aos limites do lote ou parcela, ao eixo da via pública, ao passeio, bermas de estradas, caminhos ou serventias, às linhas de água e às demais áreas do domínio público ou sujeitos a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

6 — Na representação dos alçados devem constar os acabamentos exteriores e a indicação da cor, com a respetiva referência NCS ou RAL.

7 — O projeto de alterações à arquitetura deve ser apresentado de acordo com as seguintes cores convencionais:

- a) A cor preta para a obra a manter;
- b) A cor vermelha para a obra a alterar ou ampliar;
- c) A cor amarela para a obra a demolir;
- d) A cor azul para a obra a legalizar.

## Artigo 67.º

### **Medição do projeto de arquitetura**

1 — O projeto de arquitetura para obras de edificação ou de legalização que vise a construção de área nova ou a alteração ou ampliação da superfície de pavimento existente deve ser objeto de medição.

2 — A medição das áreas contabilizadas para efeitos do cálculo da superfície de pavimento deve constar de quadro anexo à memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura.

3 — Na medição do projeto devem ser observadas as normas de medição constantes do Anexo III.

## Artigo 68.º

### **Estimativa orçamental da obra**

1 — A estimativa do custo de obras de edificação deve ser elaborada com base no valor unitário do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = Cm \times K \times \underline{Ac}$$

em que:

*E* – Estimativa do custo total das obras de edificação;

*Cm* – Custo do valor médio por construção, por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 62.º para os efeitos previstos nos artigos 38.º e 39.º do Código do IMI;

*K* – Fator a aplicar consoante a utilização do edificado, de acordo com os seguintes valores:

- i. Habitação, turismo e restauração ..... 1,00
- ii. Comércio, serviços ..... 0,70
- iii. Pavilhões comerciais e industriais ..... 0,50
- iv. Caves, garagens e anexos e construções rurais para agricultura ..... 0,30
- v. Demolições, muralhas de suporte e muros confinantes com via pública..... 0,05

*Ac* – Área total de construção

2 —A estimativa do custo de obras de escavação e movimentação de terras deve ser elaborada com base na seguinte fórmula:

$$Ec = Vlb \times (Cm \times 0,05) \times K1$$

em que:

*Ec* – Estimativa do custo total das obras de escavação;

*Vlb* – Volume da escavação em bancada;

*C<sub>m</sub>* – Custo do valor médio por construção, por metro quadrado, fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 62.º para os efeitos previstos nos artigos 38.º e 39.º do Código do IMI;

*K1* – Fator a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:

Em rocha, *K1* = 1

Em terra, *K1* = 0,35

## Artigo 69.º

### **Consultas a entidades**

1 — A realização de operações urbanísticas é precedida de consultas a entidades externas e internas, que nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis se devem pronunciar sobre a pretensão urbanística.

2 — As consultas internas a efetuar ao Serviço Municipal de Proteção Civil que decorram do disposto no artigo 21.º do Regulamento do PDM relativas a operações urbanísticas a erigir em áreas com suscetibilidade sísmica, elevada ou moderada, só carecem de ser promovidas quando se reportem a operações urbanísticas que, por si, se venham a configurar como *pontos sensíveis*.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por *pontos sensíveis*, os locais de maior vulnerabilidade de concentração de população, em termos do seu impacto no planeamento e na gestão da emergência, designadamente:

- a) Estabelecimentos de ensino, creches e ATL, equipamentos desportivos e locais de culto religioso;
- b) Hospitais, centros de saúde, clínicas e unidades de internamento prolongado;
- c) Residências para idosos (incluindo centros de dia) ou universitárias;
- d) Cinemas, discotecas, estabelecimentos de restauração e bebidas (com capacidade superior a 150 lugares sentados);
- e) Estabelecimentos comerciais com área superior a 2000 m<sup>2</sup>;
- f) Empreendimentos turísticos;
- g) Industrias;
- h) Quarteis de bombeiros e instalações de forças de segurança e de socorro;
- i) Outros estabelecimentos que gerem por si uma elevada concentração de população.

## Artigo 70.º

### **Telas finais**

1 — As alterações ao projeto de arquitetura aprovado, executadas no decurso da obra e não sujeitas a controlo prévio, devem estar contempladas nas telas finais e justificadas em memória descritiva complementar, acompanhada do termo de responsabilidade;

3 — As telas finais dos projetos de arquitetura de procedimentos em curso que tramitem ainda em formato físico devem ser apresentadas em papel e em suporte digital, assinadas pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra e acompanhadas do respetivo termo de responsabilidade.

4 — As telas finais dos projetos de obras de urbanização e das obras de infraestruturas associadas e obras de edificação obedecem às normas estipuladas no artigo 87.º e no Anexo IV.

## Artigo 71.º

### **Cópias**

1 — Nos procedimentos que ainda não tenham sido desmaterializados, ou respeitantes a qualquer operação urbanística que se encontrem em curso, à data de 8 de abril de 2013, deve o interessado acompanhar o pedido, de duas cópias, das peças escritas e desenhadas, sendo uma em suporte informático e outra em papel, sem prejuízo no disposto no número seguinte.

2 — Sempre que o pedido de informação prévia, de licenciamento, de legalização ou a comunicação prévia careçam de parecer ou autorização de entidades exteriores ao Município, podem as cópias previstas nos números anteriores acrescer, consoante o número de exemplares que devam ser enviados a essas entidades.

3 — Com o pedido de emissão de alvará de loteamento, de obras de urbanização ou de aditamento a alvará de loteamento deve o interessado juntar três cópias, em papel, das peças escritas e desenhadas, para além do original, em formato digital.

4 — Caso o requerente pretenda uma coleção autenticada do projeto de arquitetura aprovado, deverá requerer a autenticação, apresentando uma coleção em papel, conjuntamente com o pedido de emissão de alvará de obra nos procedimentos de licença, ou no ato de pagamento ou de autoliquidação das taxas urbanísticas nos procedimentos de comunicação prévia.

## **SECÇÃO II DA LEGALIZAÇÃO**

### Artigo 72.º

#### **Objeto**

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

2 — A utilização, ou a alteração da utilização dos edifícios ou frações encontra-se igualmente sujeita a legalização, quando a mesma esteja sujeita a controlo prévio ou careça de ser titulada.

3 — A legalização das operações urbanísticas ilegais constitui um ónus dos interessados, aos quais incumbe o dever de, por sua iniciativa ou em resposta à notificação camarária, desencadear os procedimentos tendentes à legalização.

### Artigo 73.º

#### **Âmbito e normas aplicáveis**

1 — A legalização, enquanto mecanismo de reposição da legalidade, visa conformar as operações urbanísticas efetuadas com as normas legais e regulamentos que lhe são aplicáveis, em consonância com o princípio da proporcionalidade e da proteção do existente, sobretudo no que se reporta aos aspetos estéticos e morfológicos do edificado, procurando, sempre que possível, a sua adaptação à envolvente.

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

3 — Excetua-se do disposto no número anterior, o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, as quais podem ser dispensadas, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da edificação e que as mesmas não afetam a segurança e a saúde pública.

4 — Incumbe ao interessado fazer prova da data da execução da obra para efeitos da fixação das condições técnicas que lhe são aplicáveis, sendo que tal, não obsta à observância

das normas legais que imponham condições específicas para o exercício, ou prorrogação do exercício, de certas atividades em edificações já existentes, ou nos casos em seja imposta a realização de trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade das edificações, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 60.º do RJUE.

5 — Na apreciação do pedido de legalização é aplicável o regime fixado no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

6 — A legalização das operações urbanísticas realizadas em áreas urbanas de génese ilegal fica ainda sujeita ao cumprimento do regime excecional aplicável, previsto na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com a redação vigente.

## Artigo 74.º

### **Procedimento**

1 — A legalização depende da iniciativa do interessado ou pode ser determinada, oficiosamente, pelo Município.

2 — Nos procedimentos de legalização de iniciativa do interessado é adotado o regime da licença sempre que a legalização implique à realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio (de construção, de alteração, de ampliação ou de demolição).

3 — Nos procedimentos de legalização da utilização, ou da alteração da utilização, que não careçam da realização prévia de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, que visem conformar o edificado com o uso pretendido, é adotado o procedimento de autorização, em função da operação urbanística em concreto.

4 — Quando não haja lugar à realização de quaisquer obras, é adotado o procedimento de legalização, que pode, ser instruído como um procedimento conjunto, sendo apresentado com os elementos necessários para o efeito, de forma a permitir uma apreciação e uma decisão simultânea sobre a legalização da obra e sobre a respetiva utilização.

## Artigo 75.º

### **Instrução do pedido**

1 — Salvo nos casos de legalização oficiosa, o procedimento de legalização das operações urbanísticas ilegais elencadas no n.º 1 do artigo 102.º-B do RJUE, sujeitas ou não à execução de obras, inicia-se com um requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, instruído com os elementos que se mostrem necessários à apreciação da pretensão.

2 — Quando a legalização do edificado dependa da realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, de forma a conformar o edificado com as normas legais e regulamentares aplicáveis, o procedimento deve ser instruído com os elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, previstos para o licenciamento em função da operação urbanística a legalizar.

3 — Nos procedimentos de legalização da utilização, ou da alteração da utilização, o procedimento deve ser instruído nos termos do n.º 2 do artigo 62.º do RJUE e com os elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril previstos para a autorização, em função da utilização a legalizar.

4 — Quando a operação urbanística esteja concluída e não careça da realização de quaisquer obras, o pedido de legalização deve ser instruído com os elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril previstos para o licenciamento, em função da operação urbanística, devidamente discriminados no artigo seguinte.

5 — Na instrução do pedido pode, entre outros, ser dispensada a apresentação de algum dos elementos elencados, devendo a Memória Descritiva e Justificativa do projeto indicar, de forma expressa, as normas técnicas relativas à construção e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, assim com a fundamentação objetiva da impossibilidade ou desproporcionalidade para o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à data do ato de legalização.

6 — A faculdade, prevista no numero anterior, não dispensa o cumprimento das disposições legais e regulamentares específicas relacionadas com o exercício de atividades económicas que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar, podendo a Câmara Municipal, em função das características da edificação existente ou da sua utilização, exigir a apresentação de outros elementos ou documentos instrutórios que se revelem necessários para a apreciação da pretensão.

7 — Nos procedimentos conjuntos, a que se refere o número 4 do artigo anterior, devem igualmente ser apresentados os elementos instrutórios previstos para a autorização, em função da utilização a legalizar.

## Artigo 76.º

### **Elementos instrutórios**

1 — O pedido de legalização para operação urbanística que se encontre concluída e não careça da realização de quaisquer obras, deve ser instruído com os elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, previstos para o licenciamento, em função da operação urbanística, designadamente os seguintes:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente, incluindo certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios objeto de legalização;
- b) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura e coordenador de projeto;
- a) Planta de localização à escala 1:1.000;
- b) Levantamento topográfico;
- c) Projeto de arquitetura (incluindo planta de implantação);
- d) Memória descritiva e justificativa do projeto, da qual deve constar de forma expressa as normas técnicas relativas à construção e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, assim com a fundamentação objetiva da impossibilidade ou desproporcionalidade para o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à data do ato de legalização;
- e) Plano de acessibilidades e respetivo termo de responsabilidade;
- f) Fotografias com o enquadramento do local;
- g) Quadro de medição do projeto de arquitetura;
- h) Ficha de elementos estatísticos;
- i) Projeto de estabilidade e termo de responsabilidade do técnico autor, podendo o projeto ser substituído por memória descritiva sumária, com identificação do sistema estrutural utilizado e de eventuais patologias de construção, elaborada por técnico legalmente habilitado para o efeito;
- j) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou de abastecimento de águas, ou fatura referente ao mês antecedente à apresentação do pedido, emitida pela empresa responsável pela comercialização de eletricidade ou abastecimento de água;
- k) Projeto do sistema de águas residuais doméstica e residuais pluviais, com indicação do modo de ligação às redes públicas e termo de responsabilidade do autor do projeto;
- l) Projeto de segurança contra incêndios ou ficha de segurança contra incêndios em edifícios e respetivo termo de responsabilidade;
- m) Certificado de inspeção emitido por entidade inspetora da rede de gás ou declaração em como o local não é servido por infraestrutura de fornecimento;
- n) Certificação de instalação e/ou inspeção de meios de elevação mecânicos e identificação da empresa de manutenção da instalação;
- o) Certificado SCE, emitido por perito qualificado no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios e Ficha caracterizadora do edifício e da intervenção realizada, de acordo com o modelo ficha 2, constante do anexo á Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro, caso se trate de edifício de



habitação e termo de responsabilidade para os feitos do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1.2 e 2.2. do anexo à referida Portaria.

p) Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis.

2 — Na instrução do pedido pode ser dispensada a apresentação de algum dos elementos supra referidos, em função do indicado na memória descritiva do projeto de arquitetura, assim como os seguintes:

- a) Projeto de ITED, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição devendo ser apresentado comprovativo de tal factualidade;
- b) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição, devendo ser apresentado comprovativo de tal factualidade;
- c) Estudo de comportamento térmico, caso seja apresentado certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar no Interior dos Edifícios;
- d) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
- e) Projeto de arranjos exteriores;
- f) Projeto de arquitetura paisagística, caso o requerente apresente declaração assinada por arquiteto paisagista, na qual atesta a inexistência de palmeiras, ou no caso de sua existência, que as mesmas não constituem risco de propagação e contaminação da praga do escaravelho vermelho, *rhynchophorus ferrugineus*, em observância às deliberações camarárias que recaíram sobre as Propostas n.º 1260/2010 e n.º 905/2014;
- g) Projeto de gás, quando o local não é servido por infraestrutura de fornecimento;
- h) Projeto de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água, devendo ser junta comprovativo dessa factualidade;
- i) Estimativa do custo total de obra;
- j) Calendarização da execução da obra;
- k) Documento comprovativo da prestação de caução;
- l) Apólice de seguro de construção;
- m) Apólice de seguro de que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- n) Plano de segurança e saúde;

- o) Alvará de construção civil;
- p) Livro de obra;

3 — O pedido de legalização da utilização, ou da alteração da utilização, para os edifícios ou suas frações que não careça da realização de obras de alteração ou adaptação que visem conformar o edificado com a utilização a legalizar, deve ser instruído nos termos previstos no n.º 2 do artigo 62.º do RJUE, e com os elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, previstos para a autorização em função da utilização em concreto, podendo ser admitida a dispensa dos seguintes:

- a) Certificado de inspeção, emitido por entidade inspetora da rede de gás, num dos seguintes casos:
  - i. Quando seja apresentada declaração de técnico responsável, em como o local não é servido por infraestrutura de fornecimento; ou
  - ii. Quando seja apresentada declaração de técnico responsável, em como não foi executada a instalação de gás, por opção do dono de obra, identificando qual a fonte de energia alternativa.
- b) Certificado de instalações elétricas (CERTIEL ou entidade por esta credenciada), no caso de ser apresentada declaração de abastecimento, emitida pela EDP, caso este tenha ocorrido antes de 1999;
- c) Certificado de instalação de infraestruturas de telecomunicações (ITED), no caso de ser apresentada declaração de técnico responsável, em como a instalação é anterior a 2000 e que respeita a anterior regulamentação (RITA);
- d) Outras certificações, em casos devidamente justificados e desde que sejam apresentadas as últimas faturas, emitidas pelas empresas fornecedoras,
- e) Declaração do dono de obra para efeitos do art.º 86º do RJUE;
- f) Livro de obra.

## Artigo 77.º

### **Tramitação procedimental**

1 — A apresentação do pedido de legalização das operações urbanísticas ilegais determina a suspensão do procedimento de reposição da legalidade urbanística que se encontre em curso, cessando a referida suspensão com a decisão que vier a ser proferida no procedimento respetivo.

2 — Se o pedido de legalização não for instruído com todos os documentos e elementos instrutórios necessários à sua apreciação, o requerente será notificado para, no prazo de 30 dias, corrigir ou completar o pedido.

3 — Decorrido o prazo concedido, sem que o pedido se encontre sanado ou corrigido, deve o mesmo ser liminarmente rejeitado, no termos do artigo 11.º do RJUE.

4 — No procedimento de legalização poderá ser oficiosamente determinada a realização de vistoria municipal, sempre que tal se afigure necessário no âmbito da decisão final a proferir, designadamente para comprovação das condições de dispensa das normas técnicas relativas à construção.

5 — A decisão final sobre o pedido de legalização será sempre notificada ao interessado.

6 — A decisão final de deferimento do pedido será notificada ao interessado, acompanhada da indicação dos elementos a apresentar, necessários para a emissão do alvará de legalização da operação urbanística respetiva, da nota de liquidação das taxas urbanísticas devidas, e dos prazos em que deverá requerer a emissão do referido alvará e promover o pagamento das referidas taxas.

7 — O incumprimento do disposto no número anterior determina a caducidade do ato de deferimento do pedido de legalização, a qual será declarada, após audiência prévia do interessado, nos termos e para os feitos previstos no artigo 121º do Código do Procedimento Administrativo.

8 — A rejeição liminar e o indeferimento final do pedido de legalização, assim como a declaração de caducidade do ato de legalização determinam que seja retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística, ou iniciado o referido procedimento, caso o mesmo não tenha ainda ocorrido.

## Artigo 78.º

### **Legalização oficiosa**

1 — Nos casos em que o interessado não promova as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder, oficiosamente à legalização, desde que não seja necessária a realização de cálculos de estabilidade, ou a execução de quaisquer obras, quer de edificação, de urbanização ou de infraestruturas públicas.

2 — A legalização oficiosa pode, igualmente ocorrer, quando a ilegalidade das obras se tenha fundamentado em atos de controlo prévio que tenham sido declarados nulos ou anuláveis, e a respetiva causa de nulidade ou anulabilidade não se verifique no momento da legalização e desde que não se mostre necessária a realização de quaisquer obras.

3 — Na legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas fixadas para a legalização por iniciativa do interessado, tendo o acto de legalização como único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo o mesmo proferido, sob reserva de direitos de terceiros.

4 — A legalização oficiosa não dispensa o particular do pagamento de todas as taxas urbanísticas devidas.

## Artigo 79.º

### **Títulos**

1 — No procedimento de iniciativa do interessado, o ato que determine a legalização da operação urbanística, é titulado por alvará, o qual poderá observar a forma de alvará de legalização de obras ou de alvará de autorização de utilização.

2 — No procedimento de legalização oficiosa, o ato que determine a legalização da operação urbanística, é titulado por certidão camarária.

3 — No procedimento conjunto, a que se refere o n.º 4 do artigo 74.º do presente Regulamento, o ato de deferimento final que se pronuncia sobre a legalização das obras efetuadas e sobre a utilização do edifício é titulado por um alvará único, que titula a legalização do edificado e da utilização.

4 — Os alvarás referidos nos números 1 e 3 do presente artigo devem conter, para além das especificações previstas no artigo 77.º do RJUE e demais portarias aplicáveis, em função da operação urbanística a titular, ainda as seguintes referências:

- a) Identificação da operação urbanística objeto de regularização e do procedimento a que foi sujeita;
- b) Que a operação urbanística, no todo ou em parte, foi sujeita ao procedimento de legalização;
- c) O exercício da faculdade conferida pelo n.º 5 do artigo 102º-A do RJUE, nos casos aplicáveis, constando de forma expressa quais as normas técnicas relativas à construção e quais os projetos de especialidades que foram objeto de dispensa.

5 — Na emissão da certidão camarária decorrente de legalização oficiosa aplicam-se, com as necessárias adaptações, as especificações definidas para os alvarás descritas no número anterior, devendo da mesma constar de forma expressa que é emitida sob reserva de direitos de terceiros.

6 — Caso não tenha sido instruído o procedimento conjunto previsto no n.º 4 do artigo 73.º do presente Regulamento, o interessado deverá requerer, no prazo de 45 dias, após a emissão do alvará que titula a regularização das obras executas, a legalização da utilização do edifício.

## Artigo 80.º

### **Taxas urbanísticas**

1 — A legalização das operações urbanísticas ilegais, quer decorra da iniciativa do interessado ou subsequente à notificação camarária a que alude o n.º 1 do artigoº 102.º-A do RJUE, quer seja promovida oficiosamente pelo Município está sujeita ao pagamento das taxas, licenças, compensações urbanísticas e demais montantes devidos, que se encontrem previstos nos regulamentos municipais aplicáveis, designadamente no Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais, no Regulamento Municipal de Compensação ou nas Normas Procedimentais para Loteamentos e edificações inseridos em AUGI no Concelho de Cascais (Regulamento n.º 29/2012).

2 — As vistorias, determinadas oficiosamente, realizadas no âmbito dos procedimentos de regularização das operações urbanísticas ilegais, estão igualmente sujeitas ao pagamento de taxas.

3 — A falta de pagamento das taxas devidas, no prazo fixado para o efeito, terá as consequências previstas nos termos gerais de direito, podendo determinar a caducidade do ato de legalização, ou levar à extinção do procedimento ou à cobrança judicial, em processo de execução fiscal.

## **SECÇÃO III DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA**

## Artigo 81.º

### **Condicionantes**

1 — A execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia depende do prévio pagamento das taxas urbanísticas ou do seu depósito, da prestação de caução, da realização das cedências ou do pagamento da compensação, quando devidos.

2 — Para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 44.º do RJUE e no prazo de 20 dias, deve o comunicante efetuar as cedências ou integrar no domínio municipal as parcelas de terreno e as infraestruturas territoriais, de acordo com a operação urbanística respetiva, ou proceder ao pagamento da compensação devida.

3 — Com a apresentação da comunicação prévia, em conformidade com o disposto no artigo 85.º, deve o comunicante, conjuntamente com os projetos das especialidades, apresentar o levantamento botânico e fitossociológico da vegetação existente, indicando as espécies a manter, a retirar e ou, a transplantar, bem como as espécies protegidas de acordo com o Regulamento Municipal vigente, exceto se a comunicação prévia se reportar a

operações urbanísticas inseridas em área abrangida por operação de loteamento e no procedimento de loteamento tais elementos já hajam sido apresentados.

4 – Sem prejuízo do disposto no artigo 4.º do RJUE, ficam sujeitas a licença as operações urbanísticas que pressuponham a realização de obras de infraestruturas em domínio municipal, carecendo por conseguinte de consultas a entidades, internas e externas, para efeitos de pronúncia sobre os referidos projetos de infraestruturas.

6 – As operações urbanísticas a realizar mediante comunicação prévia encontram-se igualmente sujeitas ao cumprimento de todos as disposições legais e regulamentares inerentes à sua execução, devendo o comunicante proceder à reposição do equipamento existente e sinalética, bem como à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha sido causado em infraestruturas públicas.

## **SECÇÃO IV DA UTILIZAÇÃO DO EDIFICADO**

### Artigo 82.º

#### **Propriedade horizontal**

1 – A Câmara Municipal, pode certificar, a requerimento do interessado e para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 66.º do RJUE, o cumprimento dos requisitos para constituição do edifício em propriedade horizontal, ou a respetiva alteração, em conformidade com a memória descritiva do projeto de arquitetura aprovado, ou apresentada pelo requerente.

2 – A certificação do cumprimento dos requisitos para constituição do edifício já construído em propriedade horizontal, ou a respetiva alteração, pode depender da realização de vistoria.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 120.º do Regulamento do PDM, os lugares de estacionamento privado, em número superior ao fixado como dotação de estacionamento no PDM, podem constituir-se como frações autónomas.

### Artigo 83.º

#### **Autorização de utilização**

1 – Concluída a obra, cumpridas as demais formalidades legais e antes da utilização do edifício ou das suas frações, dispõe o interessado, de um prazo de 45 dias, para requerer a autorização de utilização, instruindo o pedido com os elementos constantes no artigo 63.º

do RJUE e na Portaria nº 113/2015, de 22 de abril e demais legislação aplicável, em função da utilização em causa.

2 — A utilização dos edifícios e suas frações é titulada por alvará, emitido em nome do proprietário, após pagamento das taxas devidas.

3 — A realização de obras sujeitas a controlo prévio que não alterem a utilização titulada, não conduz à emissão de novo título, podendo ser aditadas, a requerimento do proprietário, ao alvará existente, sob a forma de Aditamento.

4 — Nas utilizações tituladas para comércio ou tituladas para serviços, admite-se como compatível, a utilização indiferenciada para comércio/serviços.

## Artigo 84.º

### **Ficha técnica de habitação**

1 — Em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, a Câmara Municipal é depositária de um exemplar da ficha técnica de habitação de cada edifício ou fração, em formato de papel ou digital, mediante o pagamento da taxa devida.

2 — Nos pedidos submetidos em papel, a entrega é em triplicado, acompanhada do requerimento publicado no sítio do município, devidamente assinado pelo interessado, assim como a ficha técnica de habitação definitiva, de acordo com a legislação aplicável, ficando uma cópia depositada na Câmara Municipal, sendo-lhe devolvidas as restantes.

3 — Nos pedidos submetidos digitalmente, deverá o interessado submeter a ficha técnica de habitação, de acordo com as Normas Técnicas constantes do Anexo IX, e apresentar ainda duas cópias, em papel, acompanhadas do requerimento gerado pela Loja Online, afim de serem autenticadas, ficando uma cópia depositada no Município e sendo a outra devolvida.

4 — Quando o requerente não pretenda a cópia autenticada em papel, deverá assinalar o campo “Observações Adicionais do Passo 2 da Plataforma Digital”.

## **SECÇÃO V DA INSTRUÇÃO**

### Artigo 85.º

#### **Instrução do pedido e da comunicação**

1 — O pedido de informação prévia, de licenciamento, de legalização, de autorização de utilização e a comunicação prévia obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE, sendo ainda instruídos, quando aplicável, com os elementos constantes em regulamentação específica ou previstos no presente Regulamento.

2 — O requerimento ou a comunicação são acompanhados dos elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, designadamente em função da natureza, relevância do património histórico, cultural, natural ou arquitetónico e da localização da operação urbanística.

3 — O requerimento e a comunicação, bem como os demais elementos concernentes com qualquer operação urbanística devem ser instruídos em formato digital e individualmente autenticados através de uma assinatura digital qualificada, de acordo com as Normas Técnicas que se encontram publicitadas no sítio da Câmara Municipal na internet e que constituem o Anexo IX ao presente Regulamento.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 4.º do RJUE, ficam sujeitas a licença, devendo ser instruídas de acordo com o procedimento respetivo, as operações urbanísticas em área abrangida por operações de loteamento tituladas por alvarás de loteamento que não apresentem as especificações previstas no artigo 77.º do RJUE e no Anexo III da Portaria n.º 216-D/2008, de 3 de março, e as operações urbanísticas de edificação que impliquem a realização, reforço ou beneficiação de infraestruturas em área de domínio municipal.

### Artigo 86.º

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

1 — O pedido de licenciamento e a comunicação prévia para operações de loteamento ou obras de urbanização devem, ainda ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Planta de localização sobre o levantamento topográfico ligado à rede geodésica nacional, georeferenciado ao PT-TM06 ETRS89, acompanhado do respetivo quadro de sistema de coordenadas, e elaborado de acordo com as normas



técnicas constantes no Anexo VIII, em formato DWF ou no que for indicado no sítio da Câmara Municipal na internet;

- b) Mapa de medições;
- c) Planta de infraestruturas com inserção do loteamento na envolvente, e com a indicação da totalidade das obras a executar, incluindo as obras de ligação às infraestruturas existentes;
- d) Levantamento das espécies arbóreas existentes, respetivo PAP e estado fitossanitário, acompanhado de proposta de plantação; transplante e/ou abate;
- e) Estudo de viabilidade aprovado pela EDP;
- f) Declaração emitida pelas Águas de Cascais (AdC), sobre a viabilidade do abastecimento da rede de águas e rede de esgotos.

2 — Os projetos de obras de urbanização devem ainda ser instruídos com os elementos constantes dos Anexos IV e VI.

## Artigo 87.º

### **Receção das obras de urbanização e de infraestruturas**

1 — O pedido de receção provisória de obras de urbanização deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Levantamento fotográfico atualizado da urbanização;
- b) Termo de responsabilidade do diretor técnico da obra e do diretor de fiscalização declarando que as obras de urbanização se encontram executadas na sua totalidade, incluindo as obras de ligação às infraestruturas existentes, e em cumprimento dos respetivos projetos e da legislação aplicável, e como tal, em condições de receção provisória;
- c) Apresentação do livro de obra com os respetivos registos;
- d) Telas finais de acordo com o Anexo IV;

2 — O pedido de receção definitiva de obras de urbanização deve ser instruído com o levantamento fotográfico atualizado da urbanização.

3 — As obras de infraestruturas realizadas em domínio municipal associadas a obras de edificação estão sujeitas a vistoria final, a realizar no âmbito do procedimento de autorização de utilização, devendo o pedido de vistoria ser formalizado e instruído com os elementos referidos no número 1, devidamente adaptados ao pedido em causa.

## Artigo 88.º

### **Procedimento simplificado para alteração da cor**

A alteração do revestimento exterior das fachadas das edificações e dos muros confinantes com a via pública, com cores distintas das dominantes existentes e licenciadas no arruamento, está sujeita a procedimento de licenciamento simplificado, devendo o pedido ser formulado e acompanhado dos seguintes elementos instrutórios:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao edifício em causa e com validade inferior a 1 ano;
- b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito, ou da Assembleia de Condóminos, caso se trate de edifício constituído em regime de propriedade horizontal;
- c) Planta de localização à escala 1/2000;
- d) Levantamento fotográfico da construção e envolvente;
- e) Indicação da cor, através da sua referência NCS ou RAL.

## Artigo 89.º

### **Plano de acessibilidades**

1 — O plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, quando legalmente exigido, deve contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Planta de implantação com a indicação da rede de espaços ou compartimentos acessíveis, à escala adequada;
- c) Elementos gráficos à escala 1/100 ou superior, contendo informação respeitante ao percurso acessível até à entrada das várias áreas no edifício, devidamente cotado em toda a sua extensão, ao tipo de materiais a aplicar, à inclinação das rampas propostas, aos raios de curvatura, à altura das guardas e aos pormenores das escadas em corte construtivo.

2 — Para os efeitos previstos nos n.ºs 1.6.4 e 1.6.5 das normas técnicas constantes do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, deve a alteração da textura e da pintura com a cor contrastante nas passagens de peões ser efetuada de acordo com as normas constantes no Anexo II.

## Artigo 90.º

### **Projeto de arquitetura paisagista ou de arranjos exteriores**

1 — O projeto de arquitetura paisagista ou de arranjos exteriores deve ser subscrito por arquiteto paisagista, exceto quando se reporte a projetos para logradouros com dimensão inferior a 350m<sup>2</sup>, e no mesmo não existir qualquer espécie vegetal ou ocorrência patrimonial notável, devendo em qualquer caso ser privilegiadas as soluções que utilizem materiais permeáveis.

2 — Com a apresentação dos projetos das operações urbanísticas devem ser juntos os levantamentos topográfico, botânico e fitossociológico da vegetação existente, indicando os exemplares a manter, a retirar e ou transplantar, bem como, as espécies protegidas por postura municipal.

3 — Excecionam-se os procedimentos de comunicação prévia em área abrangida por operação de loteamento, quando no âmbito do procedimento de loteamento tenham já sido apresentados os levantamentos referidos no número anterior.

## Artigo 91.º

### **Certidão de destaque**

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

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido e com validade inferior a 1 ano;
- c) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito;
- d) Planta de localização à escala 1/2000, com a parcela a destacar devidamente delimitada;
- e) Planta à escala de 1/100, 1/200 ou 1/500, com as parcelas A e B, remanescente e a destacar, com as suas áreas devidamente delimitadas, cotadas e quantificadas;
- f) As peças desenhadas devem ser apresentadas sobre levantamento topográfico georeferenciado ao PT-TM06 ETRS89 elaborado de acordo com as normas técnicas constantes no Anexo IX, abrangendo uma faixa de 5 m para além dos limites do terreno.

## Artigo 92.º

### **Plano de ocupação da via pública**

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

- a) Requerimento indicando a área e o prazo necessário à ocupação pretendida;
- b) Termo de responsabilidade do autor do plano;
- c) Esquema de implantação dos tapumes, andaimes, corredores de vedação, estaleiros, depósitos de materiais, palas de proteção, balizas e resguardos, mencionando a localização das instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e de contentores para recolha de entulhos.

## Artigo 93.º

### **Ocupação da via pública com obras isentas**

1 — As operações urbanísticas isentas de licença ou de comunicação prévia, que na sua execução, utilizem andaimes por período de tempo, igual ou inferior a 30 dias, podem ser dispensadas da apresentação do plano de ocupação da via pública.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, do pedido de ocupação devem constar os seguintes elementos:

- a) Indicação do local e da largura do passeio, ou menção da sua inexistência;
- b) Termo de responsabilidade do técnico responsável pela montagem dos andaimes;
- c) Indicação da colocação de tapumes nas cabeceiras dos andaimes.

## Artigo 94.º

### **Certificação para constituição da propriedade horizontal**

O pedido de emissão de certidão para efeitos de constituição do edifício em propriedade horizontal deve ser instruído, com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para o exercício do direito;
- b) Requerimento com a identificação completa do titular da licença ou da comunicação prévia, indicando o número e o ano do alvará de licença ou da comunicação prévia, bem como a localização do prédio;

- c) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações autónomas e partes comuns, com o valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio;
- d) Planta com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração, partes que a compõem, zonas comuns e de uso público.

## Artigo 95.º

### **Instalação de redes e estações de radiocomunicações**

1 — Sem prejuízo do estatuído no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, o pedido de autorização de instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Identificação do titular;
- b) Identificação do título emitido pelo ICP - ANACOM, quando existente, nos termos do Decreto-Lei n.º 151-A/2000, de 20 de julho;
- c) Memória descritiva com indicação dos critérios adotados, condicionantes, materiais utilizados, métodos construtivos e de fixação;
- d) Planta de localização à escala de 1:10000/1:5000, consoante a referenciação necessária a uma clara identificação do local;
- e) Planta de implantação à escala 1:100, 1:200 ou 1:500, com topografia, georreferenciada ao PT-TM06 ETRS89 e com identificação de todos os elementos existentes no terreno, naturais e construídos (exemplares arbóreos, exemplares arbustivos relevantes, construções, pavimentos, etc.);
- f) Planta com identificação de todas as infraestruturas subterrâneas e aéreas existentes no local (água, gás, eletricidade, telefone, drenagem pluvial, esgoto);
- g) Plantas e alçados à escala de 1:100;
- h) Termo de responsabilidade dos técnicos responsáveis pela instalação;
- i) Declaração emitida pelo operador que garanta a conformidade da instalação em causa com os níveis de referência de radiação aplicáveis, de acordo com normativos nacionais ou internacionais em vigor;
- j) Documento onde conste a autorização expressa dos proprietários dos terrenos para a instalação das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios.

2 — Tratando-se da instalação de estações em edificações, além dos elementos referidos nas alíneas a) a i) do número anterior, devem ainda ser juntos os seguintes:

- a) Termo de responsabilidade de técnico habilitado para projetos de estabilidade, garantindo a estabilidade das edificações sob o ponto de vista estrutural e da fixação das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações ao edifício;
- b) Fotocópia da ata da assembleia de condóminos, onde conste a autorização expressa para a instalação da estação, nos termos da lei aplicável.

## **CAPÍTULO VII FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO**

### **SECÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO**

Artigo 96.º

#### **Competência para a fiscalização**

1 — São competentes para o exercício de fiscalização os agentes da polícia municipal e os fiscais municipais nos termos definidos no Regulamento de Organização dos Serviços Municipais (ROSM).

2 — Os funcionários encarregues da ação fiscalizadora podem, sempre que necessário, solicitar a colaboração das autoridades policiais para o normal desempenho das suas funções.

Artigo 97.º

#### **Participação e autos**

1 — Sempre que sejam detetadas obras em infração às normas legais ou regulamentares, em violação das condições da licença ou da comunicação prévia, ou em desrespeito por atos administrativos que determinem medidas de tutela da legalidade urbanística devem ser elaborados e remetidos às entidades competentes as participações ou os autos respetivos.

2 — As obras embargadas devem ser regularmente visitadas, para verificação do cumprimento do embargo.

## Artigo 98.º

### **Acesso à obra e prestação de informações**

Nas obras sujeitas a fiscalização, de acordo com o n.º 1 do artigo 93.º do RJUE, o titular do alvará de licença ou da comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra ou qualquer pessoa que execute trabalhos, são obrigados a facultar o acesso à obra aos funcionários municipais incumbidos de exercer a atividade fiscalizadora e prestar-lhes todas as informações de que careçam, incluindo a consulta da documentação necessária ao exercício dessa atividade.

## Artigo 99.º

### **Logradouros e espaços exteriores privados**

Os logradouros e os espaços exteriores devem ser conservados e mantidos em boas condições de limpeza, higiene e salubridade, podendo a Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza de logradouros e espaços privados, a fim de assegurar as boas condições de salubridade e segurança, ou substituir-se ao proprietário nos termos gerais de direito, em caso de incumprimento das medidas determinadas.

## **SECÇÃO II SANÇÕES**

## Artigo 100.º

### **Contraordenações**

1 — Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, nomeadamente no artigo 98.º do RJUE, constitui contraordenação, as seguintes infrações ao disposto no RUEM:

- a) A violação do disposto no artigo 13.º;
- b) A violação do disposto no artigo 14.º;
- c) A violação do disposto no artigo 16.º;
- d) A violação do disposto no artigo 17.º;
- e) A violação do disposto no artigo 19.º;
- f) A violação do disposto no artigo 20.º;
- g) A violação do disposto no artigo 22.º;
- h) A violação do disposto no artigo 23.º n.3;
- i) A violação do disposto no artigo 24.º;

- j) A violação do disposto no artigo 26.º;
- k) A violação do disposto no artigo 29.º
- l) O não cumprimento dos prazos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 45.º;
- m) A violação do disposto no artigo 46.º;
- n) A violação do disposto no artigo 47.º;
- o) A violação do disposto no artigo 49.º;
- p) A violação do disposto nos artigos 50.º; 52.º a 57.º; n.º 1 e 2 do artigo 58.º; 59.º a 63.º;
- q) O não cumprimento da notificação camarária prevista no n.º 3 do art.º 72.º;
- r) A violação do disposto no artigo 81.º;
- s) A recusa ilegítima de acesso à obra ou a obstrução inspetiva da fiscalização, nos termos previstos no artigo 98.º.
  
- t) A violação do disposto no artigo 99.º;

2 — As contraordenações previstas nas alíneas a) a c), f), h), k), l) a q) e t) do número anterior são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 100,00 euros e o máximo de 2.500,00 euros, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 250,00 euros e o máximo 20.000,00 euros, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas d), g), p) e r) do n.º 1 são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 200,00 euros e o máximo de 3.500,00 euros, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 500,00 euros e o máximo 30.000,00 euros, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas e), i), j) e s) do n.º 1 são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 500,00 euros e o máximo de 4.000,00 euros, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 1.000,00 euros e o máximo 40.000,00 euros, no caso de pessoa coletiva.

5 — A negligência e a tentativa são puníveis.

6 — Em caso de negligência, o limite mínimo da coima aplicável é reduzido para metade.

## Artigo 101.º

### **Sanções acessórias**

1 — As contraordenações, previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das sanções acessórias previstas no regime geral das contraordenações e, nomeadamente, das seguintes:



- a) Apreensão de objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento no cometimento da infração;
- b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou atividades conexas com a infração praticada;
- c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 — As sanções previstas no número anterior, quando aplicadas aos industriais da construção civil, são comunicadas ao InCI, I.P. – Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.

3 — As sanções aplicadas aos autores de projetos são comunicadas à respetiva associação profissional, quando for o caso.

## **CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS**

### Artigo 102.º

#### **Taxas**

1 — As taxas devidas pelo licenciamento, comunicação prévia, legalização, autorização ou outras, relacionadas ou conexas, com procedimentos urbanísticos em matéria de urbanização ou edificação são as fixadas no Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais vigente.

2 — As taxas urbanísticas fixadas na Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais para o procedimento de licença são as igualmente aplicáveis pelo procedimento de legalização, com as devidas adaptações.

### Artigo 103.º

#### **Notificações e comunicações**

1 — As notificações e comunicações que decorram do presente Regulamento ou do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação concernentes com os procedimentos referentes a quaisquer operações urbanísticas são efetuadas através de correio eletrónico, ou outro meio de transmissão eletrónica de dados, salvo quando estes não forem possíveis ou se mostrarem inadequados.

2 — Para os efeitos previstos no número anterior, deve o interessado fornecer o endereço eletrónico para o qual deseja que sejam enviadas as notificações ou comunicações.

## Artigo 104.º

### **Regime transitório**

1 — O regime previsto neste Regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

2 — O disposto no presente Regulamento prevalece sobre o Regulamento n.º 29/2012, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 17, de 24 de janeiro - Normas Procedimentais para Loteamentos e Edificações inseridos em AUGI no Concelho de Cascais - sempre que, da sua aplicação, possa resultar um regime mais favorável para o interessado, e desde que o mesmo não colida com o estatuído na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na redação vigente.

## Artigo 105.º

### **Remissões**

As remissões feitas no Regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram feitas para os novos diplomas ou para as disposições legais respetivas.

## Artigo 106.º

### **Revogações**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, fica expressamente revogado o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM) publicado no *Diário da República*, 2ª Série, n.º 78, de 8 de março de 2013, bem como as restantes matérias que constem de Posturas e Regulamentos Municipais em vigor, que se mostrem incompatíveis com este normativo.

## Artigo 107.º

### **Entrada em vigor**

O RUEM entra em vigor no dia seguinte, ao da sua publicação, em *Diário da República*.

# CASCAIS

Projeto de Alteração ao Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais

---