



## REVISÃO DO REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO

### Nota justificativa

Sob proposta da Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta, veio a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária realizada em 30/04/2010, a aprovar a alteração ao Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização, dando, assim, concretização regulamentar à credencial legal prevista, em geral, sobre a matéria, no artigo 3º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo DL n.º 26/2010, de 30 de março.

No dia 9 de setembro de 2014, veio a ser publicado, no jornal oficial, o DL n.º 136/2014, diploma legal que procede à décima terceira alteração ao DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, tendo o mesmo entrado em vigor no passado dia 07 de janeiro de 2015.

Do ponto de vista estratégico, partindo da nota preambular do retrocitado diploma, tal alteração normativa teve em vista a prossecução dos seguintes objetivos:

- Consolidação do necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio das operações urbanísticas e o aumento da responsabilidade dos particulares;
- Reforço do controlo público das operações urbanísticas voltado para o seu controlo sucessivo;
- Reforço do esforço de simplificação dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas reguladas no diploma, mediante a introdução de um novo procedimento de comunicação prévia com prazo, o qual, quando devidamente instruído, não determina a prática, pela administração municipal, de qualquer ato permissivo.

Ora, perante tal alteração ao regime jurídico da urbanização e da edificação, pese embora o DL n.º 136/2014, de 09 de setembro, não ter fixado, no seu clausulado normativo, qualquer dever de revisão dos regulamentos municipais existentes, impõe-se a revisão do regulamento municipal de edificação e urbanização, em vigor, no Município de Freixo de Espada à Cinta, no sentido de o conformar com as alterações, formais e substantivas, introduzidas a tal regime jurídico, por força da publicação e entrada em vigor do citado diploma legal.

Neste contexto, as alterações, ora, introduzidas, ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, em vigor, no Município de Freixo de Espada à Cinta, tem em vista permitir alcançar um duplo objetivo:

Por um lado, ajustar o mencionado Regulamento, em vigor, ao conjunto de soluções, de natureza procedimental, técnica e administrativa, consagradas no DL n.º 136/2014, com incidência prioritária no que diz respeito às condições de aprovação, execução e acompanhamento das operações urbanísticas, na senda do disposto, sobre a matéria, no seu artigo 3º, passando o mesmo, também, a dar resposta normativa às áreas de intervenção, abrangidas, com uma dimensão inovadora, pela última revisão do regime jurídico da

urbanização e da edificação, nomeadamente em matéria de legalização das operações urbanísticas, de definição da responsabilidade dos intervenientes na aprovação e acompanhamento das operações urbanísticas e, bem assim, no que diz respeito ao novo figurino de controlo prévio de tais operações assente na comunicação prévia com prazo.

□ Por outro lado, introduzir, no Regulamento Municipal em causa, algumas medidas corretivas alicerçadas na experiência prática da sua aplicação, considerando que algumas das soluções de partida, nele, consagradas, acabaram por não se mostrar as mais adequadas, em vista a permitir disciplinar e/ou regulamentar, com eficácia, eficiência e transparência, as condições de aprovação, execução e acompanhamento das operações urbanísticas reguladas no regime jurídico da urbanização e da edificação.

Numa lógica de custo /benefício indissociável da entrada em vigor da Revisão operada ao Regulamento, ora, em apreciação, considerando que a sua natureza jurídica é, exclusivamente, executória e subordinada ao regime jurídico da urbanização e da edificação, importa, aqui, destacar que a latitude das medidas nele consagradas têm como objetivo central a devida clarificação e operacionalização do conjunto de conceitos urbanísticos e ou soluções procedimentais, legalmente, consagrados no RJUE, clarificação essa que irá, seguramente, beneficiar a simplificação da aprovação e execução das operações urbanísticas.

Sendo inquestionável, para o efeito, que os custos centrados nos procedimentos de aprovação e execução das operações urbanísticas estão, manifestamente, associados ao dever de liquidação e cobrança das respetivas taxas urbanísticas e ou compensações, para além dos inerentes custos administrativos relacionados com a sua tramitação procedimental.

Nesta última componente do Regulamento, ou seja, custo das medidas projetadas, as mesmas são, pela sua natureza imaterial, dificilmente mensuráveis e ou quantificáveis, não sendo, objetivamente, possível apurar tal dimensão, junto dos seus destinatários.

Tudo isto, pese embora se reconheça que o presente Regulamento acaba por determinar e ou disciplinar um conjunto de condutas que deve ser adotado pelos seus destinatários – entidades públicas e privadas -, quer na fase do controlo prévio das operações urbanísticas, quer na fase da sua execução, nomeadamente no que diz respeito à instrução dos pedidos de aprovação das diversas operações urbanísticas nele reguladas.

Em síntese: A presente revisão do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, em vigor, no Concelho de Freixo de Espada à Cinta, pretende dar concretização ao dever de atualização do seu articulado normativo, considerando as recentes alterações introduzidas ao regime jurídico da urbanização e da edificação, com a publicação e entrada em vigor do DL n.º 136/2014, de 09 de setembro, incluindo a devida atualização ao quadro nele estatuído, em matéria de taxas municipais relacionadas com a área de intervenção municipal de gestão urbanística.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 73/2013 de 03 de setembro, da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, e ulteriores alterações - Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais -, dos artigos 99º e ss do Código do Procedimento Administrativo e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pela Decreto-Lei n.º

136/2013, de 09 de setembro, é aprovada a presente alteração ao Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização do Município de Freixo de Espada à Cinta, nos termos da deliberação tomada pela Assembleia Municipal em 29 de abril de 2016, sob proposta da Câmara Municipal, sendo certo que o projeto de alteração do regulamento foi submetido a apreciação pública, pelo prazo de 30 dias úteis, mediante publicação, em editais e internet, nos termos, e para os efeitos previstos, no art. 101º do Código do Procedimento Administrativo.

## **CAPITULO I** **Disposições gerais**

### **Artigo 1.º** **Lei Habilitante**

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea n), do n.º 1, do artigo 23.º, da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, e da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua versão atual, designadamente com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

### **Artigo 2.º** **Âmbito e objeto**

- 1- O presente regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual (doravante designado por RJUE).
- 2- Este Regulamento aplica-se à área do Município de Freixo de Espada à Cinta, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.
- 3- As taxas aplicáveis a cada uma das operações urbanísticas e atividades conexas, as cedências e as compensações, constam do Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

### **Artigo 3.º** **Definições**

1. Todo o vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE, pelo Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio e pelos planos municipais de ordenamento do território em vigor no concelho de Freixo de Espada à Cinta.
2. Para efeitos do disposto no presente artigo e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do Município de Freixo de Espada à Cinta, entende-se por:
  - a) **Obras de reconstrução:** as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.
  - b) **Forma das fachadas:** consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, incluindo designadamente os vãos e os seus elementos de guarnição,

- paramentos e outros elementos constituintes, tais como corpos balançados, elementos decorativos, materiais de revestimentos;
- c) **Forma dos telhados ou coberturas:** consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem (planos de nível ou inclinados), incluindo designadamente a altura da cumeeira, geometria das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés;
  - d) **Cave:** piso(s) de um edifício situado (s) abaixo do rés-do-chão, total ou parcialmente abaixo da cota natural do terreno ou da sua modelação final, que cumpram os requisitos previstos nos artigos 77º e 78º do RGEU Quando utilizado exclusivamente para estacionamento automóvel e infraestruturas, consideram-se cave os pisos abaixo da cota natural do terreno confinante com a via pública;
  - e) **Anexo:** construção de um só piso referenciada a um edifício principal e nela não integrada, com funções complementares deste e com entrada própria a partir do logradouro ou do espaço público. No caso de a construção principal ser habitação, o anexo não poderá contribuir para o aumento da sua tipologia;
  - f) **Alinhamentos:** linhas e planos, definidos por planos de ordenamento, por regulamentos ou pela Câmara, que determinam a implantação das obras e também o limite de uma parcela ou de um lote nos lanços confinantes com a via pública;
  - g) **Área de implantação:** Corresponde ao somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios, residenciais ou não, incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas e outros elementos salientes abertos.
  - h) **Área bruta de construção:** A soma das áreas de todos os pisos incluindo pavimentos e paredes, situados acima e abaixo do solo, excluindo:
    - i) Sótãos não habitáveis;
    - ii) Áreas destinadas a estacionamento;
    - iii) Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.);
    - iv) Terraços, varandas e alpendres;
    - v) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
  - i) **Águas furtadas:** o pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado;
  - j) **Balanço:** medida do avanço de qualquer saliência tomada além dos planos da fachada;
  - k) **Cércea:** a dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
  - l) **Cota de soleira:** Demarcação altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
  - m) **Equipamento lúdico ou de lazer:** área de utilização associada ao bem-estar, diversão e descanso, neste último caso exclusivamente dos residentes da habitação privada;

- n) **Fachada principal:** Frente do edifício, confinante com a via, a partir da qual se faz o acesso ao edifício.
- o) **Logradouro:** Espaço físico descoberto pertencente a um lote urbano. A sua área corresponde à área do lote, deduzida da superfície de implantação das edificações nele existente.
- p) **Projeto de execução:** O Projeto de execução desenvolve o Projeto base aprovado, sendo constituído por um conjunto coordenado das informações escritas e desenhadas de fácil e inequívoca interpretação por parte das entidades intervenientes na execução da obra, obedecendo ao disposto na legislação e regulamentação aplicável (artigo 7.º da Portaria n.º 701 -H/2008, de 29 de julho);
- q) **Profundidade das edificações:** distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas principal e posterior, sem contar palas de cobertura, varandas salientes e corpos balançados;
- r) **Altura das construções:** É a altura média da fachada servida pelo acesso principal à construção, medida desde o nível do arruamento adjacente, ou cota de soleira, até ao seu ponto mais alto, nomeadamente ao coroamento da platibanda ou beirado do telhado.
- s) **Telas Finais:** As peças escritas e desenhadas que correspondem exatamente à obra executada;
- t) **Terreno:** a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída;

3. Em vista a dar execução ao conceito de reconstituição da estrutura das fachadas, previsto na alínea a), do n.º 2 do presente artigo, entende-se que essa operação deverá acautelar, obrigatoriamente, os seguintes aspetos:

- a) A utilização do mesmo tipo de materiais e tecnologia construtiva;
- b) Manter a mesma forma, composição e desenho das fachadas demolidas, nomeadamente, as suas dimensões originais e todos os seus elementos não dissonantes, sem qualquer inovação ou modificação dos seus pormenores decorativos.

#### **Artigo 4º**

##### **Conservação e manutenção**

1. Os proprietários de lotes urbanos não edificados, são responsáveis pela sua limpeza, manutenção e vedação. A Câmara Municipal poderá determinar obras de conservação e limpeza necessárias à correção das más condições de salubridade e segurança.
2. Quando o proprietário, depois de notificado não proceder às necessárias correções no prazo fixado, a Câmara Municipal executará as necessárias obras, ou limpezas, com débito posterior das despesas ao proprietário.

#### **Artigo 5.º**

##### **Anexos ao regulamento**

Constituem anexos ao presente regulamento as disposições referentes ao conteúdo mínimo das fichas-tipo dos lotes/edifícios objeto da pretensão (Anexo I) e dos quadros sinóticos que deverão acompanhar as operações de loteamento e as obras com Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento (Anexo II), bem como o modelo de declaração de compatibilidade entre os formatos papel e digital (Anexo III) e ficha de medições (Anexo IV).

**Artigo 6º**  
**Atendimento**

1. Por cada atendimento efetuado será lavrada ata de ocorrência, registrando a mesma, para memória futura, tudo o que de essencial tenha ocorrido no episódio de atendimento.
2. O procedimento previsto no número anterior poderá ser dispensado, tendo em conta a complexidade reduzida do assunto objeto de atendimento.

**CAPÍTULO II**  
**Procedimentos de controlo prévio**  
**SECÇÃO I**  
**Disposições gerais**

**Artigo 7.º**

**Licença, comunicação prévia e autorização de utilização**

1. A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia ou comunicação, ou autorização de utilização, nos termos e com as exceções constantes da presente secção.
2. Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18.º a 27.º do mesmo diploma legal.
3. Estão sujeitas a comunicação prévia as operações urbanísticas referidas no n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34.º a 35.º do mesmo diploma legal.
4. Estão sujeitas a autorização administrativa a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações de utilização dos mesmos, cujo procedimento é regulado nos artigos 62.º a 66.º do mesmo diploma legal.
5. Não podem estar sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, ficando sujeitas ao procedimento de licenciamento, as obras de construção, alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento onde não estejam presentes os seguintes parâmetros nas especificações do respetivo alvará:
  - a) Alinhamentos;
  - b) Afastamentos;
  - c) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
  - d) Utilizações admissíveis;
  - e) Áreas de construção;
  - f) Áreas de implantação.
6. No âmbito do pedido de licenciamento abrangido pelo número anterior, os parâmetros urbanísticos a utilizar devem dar cumprimento às especificações previstas no alvará de loteamento e, supletivamente, às regras do Plano Urbanístico aplicável na área de intervenção da operação urbanística de loteamento.

## **Artigo 8.º**

### **Isenção de controlo prévio**

1. Estão isentas de controlo prévio as obras previstas no n.º 1, do artigo 6.º, do RJUE.
2. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial estão isentos de licença desde que cumpram os requisitos previstos nos n.os 4 a 10, do artigo 6.º, do RJUE.
3. As obras identificadas no artigo 22.º do presente Regulamento, bem como as obras identificadas no artigo 6º-A.º do RJUE, estão isentas de licença e de comunicação prévia.
4. Não obstante se tratem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até cinco dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação que vai ser realizada, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE.
5. O promotor das obras previstas no n.º 4 do presente artigo deve ainda dispor, no local da obra, das seguintes peças técnicas (projeto mínimo) que garantam, por parte dos serviços de fiscalização municipal, o adequado acompanhamento dos trabalhos, a saber:
  - a) Planta de implantação;
  - b) Plantas, cortes e alçados, quando aplicável;
  - c) Documento comprovativo de titularidade;
  - d) Referência a licenças, autorizações ou admissão de comunicação prévia relativas ao prédio onde se realiza a obra;
  - e) Descrição dos trabalhos a executar referindo, designadamente, as áreas de construção, altura da edificação e materiais a utilizar, quando aplicável.

## **Artigo 9.º**

### **Consulta Pública de operações de loteamento**

1. A consulta pública prevista no n.º 2, do artigo 22.º e no n.º 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou após o termo do prazo para a sua emissão.
2. Todos os pedidos relativos a licença de operações de loteamento e respetivas alterações estão sujeitos a consulta pública, estando dispensados os seguintes casos:
  - a) Operações de loteamento que não excedam algum dos seguintes limites:
    - i) 4 ha;
    - ii) 100 fogos;
    - iii) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
  - b) Alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE.
3. O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Freixo de Espada à Cinta e tem a duração máxima de 15 dias.

4. A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

### **Artigo 10.º**

#### **Suspensão da licença ou comunicação**

1. A Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta pode suspender as licenças concedidas ou inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.

2. O prosseguimento dos trabalhos depende da realização dos trabalhos arqueológicos a levar a efeito no local em causa, sendo os mesmos acompanhados de um relatório final, o qual será fundamental para proceder ao levantamento, ou não, da suspensão da respetiva licença ou comunicação prévia, tudo isto, no estrito cumprimento da Lei n.º 107/01, de 08 de Setembro, a qual estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

### **Artigo 11º**

#### **Obras Inacabadas**

1. São consideradas obras em avançado estado de execução, nos termos do n.º 1 do artigo 88.º do RJUE:

- a) As obras de edificação quando concluída a fase estrutural e, pelo menos, as alvenarias exteriores;
- b) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.

2. Sempre que exista interesse, reconhecido pela Câmara Municipal, na conclusão das obras e não se mostre aconselhável por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas a respetiva demolição, pode ser concedida licença especial para a sua conclusão, a qual seguirá o regime previsto no artigo 60.º do RJUE.

3. Os pedidos de licença especial prevista no artigo 88.º do RJUE em vigor, deverão ser acompanhados dos seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal ou à escala de 1:25 000 quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- e) Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;



- f) Estimativa do custo total da obra;
  - g) Calendarização da execução da obra;
  - h) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador de projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
4. A licença especial dá origem a emissão de alvará de licença especial, sujeita ao pagamento da taxa correspondente, prevista no Regulamento de liquidação e Cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.
5. A emissão do alvará deverá ser requerida no prazo de 60 dias, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser suscetível de prorrogação, por idêntico prazo, mediante apresentação do pedido, por parte do interessado, devidamente fundamentado, sob pena de caducidade do ato de licenciamento, nos termos do disposto no artigo 71.º do RJUE.

## **SECÇÃO II**

### **Disposições especiais**

#### **Artigo 12.º**

##### **Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento**

1. A comunicação prévia para as obras em área abrangida por operação de loteamento não podem ter lugar antes da receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54.º do RJUE.
2. A Câmara municipal poderá inviabilizar, em sede de fiscalização sucessiva, a execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, desde que na área abrangida pela respetiva operação de loteamento não se encontrem executadas e em serviço as seguintes infraestruturas primárias:
- a) Arruamentos devidamente terraplenados com ligação à rede viária pública que permitam a circulação de veículos;
  - b) Rede de abastecimento de água;
  - c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
  - d) Rede de energia elétrica de molde a garantir-se a ligação para a potência requerida.

#### **Artigo 13.º**

##### **Condições e prazo de execução das obras de urbanização e de edificação**

1. Para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º e nos n.os 1 e 2, ambos do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os seis anos.
2. Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no **capítulo IV** deste regulamento.

#### **Artigo 14.º**

##### **Alterações à licença ou comunicação prévia**

1. O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos proprietários dos lotes, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º e do artigo 121.º, ambos do RJUE.
2. Nos casos em que haja lugar a notificação pessoal nos termos do artigo 121.º do RJUE, o requerente deverá apresentar certidão da conservatória do

registro predial com a identificação dos proprietários dos lotes, aquando da apresentação do pedido de alteração.

3. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 2 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar ata da assembleia de condóminos.

### **Artigo 15.º**

#### **Caução**

1. As operações urbanísticas previstas no n.º 6, do artigo 23.º e artigo 54.º e art. 81º, do RJUE, estão sujeitas à prestação de caução.

2. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

Valor da caução =  $\frac{a \times v \times C}{h} + \text{IVA à taxa em vigor}$

Em que:

a = 0,05 para obras de demolição e 0,02 para obras de escavação e contenção periférica;

v = (expresso em metros cúbicos) volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e/ou volume de escavação;

h = 3 (expresso em metros), correspondente à altura média de um piso;

C =(expresso em Euros) valor máximo do custo para habitação corrente, publicado anualmente pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN), para efeitos de verificação das estimativas orçamentais dos projetos de construção.

3. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE, será liberada após a emissão da licença de construção.

4. A caução a que alude o n.º 1, do artigo 81.º, do RJUE, será liberada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a licença de construção.

5. A caução a que alude o artigo 54.º, do RJUE, prestada no âmbito das obras de urbanização sujeitas ao regime de comunicação prévia, terá que ser sempre prestada a favor da Câmara Municipal, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9.º, do mesmo diploma legal, e nos termos da respetiva Portaria.

6. A emissão da autorização de utilização ficará condicionada à verificação que na obra não resultaram quaisquer danos no espaço público.

7. Por iniciativa do interessado, a Câmara Municipal pode aceitar a prestação de caução para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, como garantia do cumprimento das obrigações previstas no n.º 1 do mesmo artigo.

8. A caução para efeitos do disposto no artigo 86.º do RJUE será prestada no momento em que for requerida a emissão do alvará de autorização de utilização ou da receção provisória das obras de urbanização, salvo quando se verificar que foi realizado o levantamento do estaleiro, a limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, bem como as reparações de quaisquer estragos ou deteriorações que tenham sido causados em infraestruturas públicas no decorrer da obra em causa.

9. O prazo e o valor da caução serão, respetivamente, igual ao tempo necessário para realizar as ações de restabelecimento das condições exigidas no número anterior, sendo o valor equivalente ao custo das referidas reparações.

### **CAPÍTULO III** **Formas de procedimento** **Artigo 16.º**

#### **Requerimento, comunicação e respetiva instrução**

1. Todos os procedimentos previstos no RJUE iniciam-se através de requerimento ou comunicação e obedecem ao disposto nos artigos 8.º a 10.º desse diploma e devem ser acompanhados dos elementos instrutórios previstos na respetiva Portaria, para além dos documentos especialmente referidos no aludido diploma legal.
2. O requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem ser apresentados em duplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar, no caso de as mesmas não estarem ainda habilitadas a consultas em formato digital.
3. Para efeitos de licenciamento, autorização ou comunicação prévia de operações urbanísticas no município de Freixo de Espada à Cinta, todos os pedidos deverão obrigatoriamente ser instruídos com Planta de localização à escala 1:1000 e extratos das plantas dos Planos Municipais de Ordenamento do Território localização à escala 1:1000 ou superior, a fornecer sempre pelos serviços de sistema de informação geográfica da Câmara Municipal.
4. Os elementos indicados no número anterior (peças escritas e desenhadas) deverão também ser apresentados em suporte digital - CD - nos seguintes termos:
  - a) Os elementos instrutórios, com exceção das peças desenhadas do projeto, deverão ser entregues no formato PDF (*Portable Document Format*, da Adobe Systems), ou outros formatos que sejam previamente acordados com os serviços técnicos municipais;
  - b) As peças desenhadas do projeto deverão ser apresentadas no formato DWF (*Design Web Format*, da Autodesk), ou outro formato que seja previamente acordado com os serviços técnicos municipais;
  - c) O levantamento topográfico e a planta de implantação (obras de edificação) ou a planta de síntese (operações de loteamento e obras de urbanização) também deverão ser apresentadas no formato vectorial DWG, DXF, SHP, de forma a compatibilizar-se com os principais aplicativos em uso na autarquia, incluindo software livre (*Open source*), ou de código aberto, devendo ainda estar georreferenciados, com ligação à rede geodésica nacional, recorrendo ao Sistema de referência PT-TM06/ETRS89;
  - d) As plantas de Implantação/Síntese deverão ser elaboradas sobre levantamento topográfico, contendo ainda informação sobre a área envolvente da parcela, representando elementos físicos identificáveis no local e/ou edificações que permitam definir os parâmetros de edificabilidade;
  - e) Os limites físicos da área objeto da pretensão deverão ter uma representação gráfica inequívoca;

f) A concepção do projeto em suporte informático deverá ser à escala real 1:1 (uma unidade no desenho correspondente a um metro no terreno), sem prejuízo das escalas normalmente adotadas na representação em papel;

g) Os ficheiros a apresentar deverão ser organizados em pastas, com as seguintes designações:

REQUERIMENTO— Todos os elementos instrutórios (formato PDF) que não se integrem nas pastas seguintes;

SIG— Levantamento topográfico e planta de implantação ou a planta de síntese (formato DWG);

ARQUITETURA— Peças escritas (formato PDF) e desenhadas (formato DWF) do projeto de arquitetura, incluindo as peças da pasta SIG, mas em formato DWF;

ESPECIALIDADES— Peças escritas (formato PDF) e desenhadas (formato DWF) de cada uma das especialidades a apresentar.

5. No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respetivo requerimento deve referir concretamente os aspetos que se pretende ver esclarecidos ou informados.

6. O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos constantes na respetiva Portaria, bem como dos elementos seguintes:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

b) Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, deve indicar a morada do proprietário, bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio, com vista à sua correta notificação por parte da Câmara Municipal, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 4, do artigo 11.º do RJUE.

7. Quando o pedido de informação prévia é formulado por quem não é o proprietário do prédio, o conteúdo da mesma deve ser notificado ao proprietário.

8. Quando o pedido de licenciamento ou comunicação prévia tiver por objeto a realização de operações urbanísticas de loteamento o mesmo deverá ser instruído com fichas relativas a todos os lotes constituídos, de acordo com o Anexo I do presente Regulamento.

9. No que respeita aos projetos de urbanização, dever-se-á ter em conta os seguintes princípios:

a) O projeto de obras de urbanização (Anteprojecto ou Projecto base) deverá ser constituído pelas peças estabelecidas no artigo 160.º da Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de Julho;

b) O projeto de execução de obras de urbanização deverá ser constituído pelas peças estabelecidas no artigos 161º da Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de Julho, dispensando-se os elementos referidos nas alíneas t) u) e z), no caso do projeto não ser para empreitada pública.

10. As obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento devem ser instruídas com o extrato da ficha do lote em que se implantam.

11. A Planta de Síntese do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas de loteamento deverá conter um quadro sinóptico em conformidade com o Anexo II do presente Regulamento.

12. Os pedidos de autorização de utilização, quando surjam na sequência de obras de edificação nova ou de ampliação que altere significativamente o perímetro de implantação da edificação, deverão ser acompanhadas de

levantamento topográfico que retrate a situação final da edificação, designadamente na sua relação com a envolvente.

13. Enquanto houver apresentação simultânea de peças instrutórias em papel e formato digital, essa entrega deverá ser acompanhada de declaração subscrita pelos autores ou pelo coordenador do projeto, atestando que os dois formatos apresentam a mesma informação, em conformidade com o Anexo III do presente Regulamento.

14. As obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração deverão ser instruídas com uma ficha de medição das edificações, em conformidade com o Anexo IV do presente Regulamento.

### **Artigo 17.º**

#### **Apresentação das peças**

Nas peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação municipal constarão todos os elementos necessários a uma definição objetiva, inequívoca e completa das características da obra e da sua implantação devendo, designadamente, obedecer às seguintes regras:

a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4 (210mm x 297mm), redigidas em português, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos que serão assinados pelo dono da obra ou do seu representante legal;

b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em folha retangular, devidamente dobradas em formato A4 (210 mm x 297 mm), salvaguardando uma margem do lado esquerdo para possibilitar a perfuração e arquivamento, impressas em tinta indelével, não devendo ter, dentro do possível, mais de 594 mm de altura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto;

c) Todas as peças do projeto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a 180 dias contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente fixado em legislação específica;

d) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a indicação do dimensionamento dos vãos, da espessura de paredes, dos pés-direitos, das alturas dos beirados, das cumeeiras e dos compartimentos;

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

f) Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser apresentadas em formato digital.

### **Artigo 18.º**

#### **Desenhos de alteração**

Nos projetos que envolvam alterações deveram ser apresentados os seguintes elementos mínimos:

a) Desenhos representativos da situação existente;

b) Desenhos representativos das alterações pretendidas, com as seguintes regras:

- i) A preto – os elementos a conservar;
  - ii) A vermelho – os elementos a construir;
  - iii) A amarelo – os elementos a demolir;
  - iv) A azul - os elementos a legalizar;
- c) Desenhos com a situação final proposta.

### **Artigo 19.º**

#### **Intervenções em elementos do património edificado**

1. Nas intervenções de restauro, reabilitação ou reconstrução de elementos do património edificado referenciadas no Plano Diretor Municipal de Freixo de Espada à Cinta, designadamente os situados no centro histórico da vila de Freixo de Espada à Cinta e os descritos no artigo 8.º do Regulamento do PDM, devem ser apresentados os elementos gráficos e escritos que permitam a compreensão clara e a definição precisa do dimensionamento e da natureza das interligações dos diferentes materiais ou partes constituintes da construção.

2. Para tal deverão, no mínimo, ser apresentados cortes verticais à escala 1:10, demonstrativos do sistema construtivo adotado, bem como pormenores construtivos à escala 1:10, ou inferior, que esclareçam a forma como são constituídos elementos relevantes para a definição da presença urbana da edificação, nomeadamente:

- a) Na cobertura: beirais, águas furtadas, chaminés ou clarabóias;
- b) Nas fachadas e empenas: guarnição de vãos, caixilharias, varandas e respetivos guarda-corpos, remates da cobertura ou outros elementos relevantes.

### **Artigo 20.º**

#### **Plano de Acessibilidades**

1. As operações urbanísticas sujeitas a um plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor, devem contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos mínimos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Peças desenhadas à escala 1/100 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e, quando aplicável, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo.
- c) Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca dos materiais a aplicar, das dimensões, da inclinação das rampas propostas, da altura das guardas e dos pormenores das escadas em corte construtivo, etc.

2. O Plano de acessibilidades pode integrar o projeto de Arquitetura ou constituir um anexo que o acompanha na instrução do processo.

### **Artigo 21.º**

#### **Propriedade horizontal**

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

- a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do

comunicante, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a respetiva localização do prédio (rua, número de polícia e freguesia);

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

c) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de destaque;

d) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;

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

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

g) Peças desenhadas - duas cópias em papel opaco - com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação de cada fração e das zonas comuns a cores diferentes.

## **Artigo 22.º**

### **Operações de destaque**

O pedido de destaque de parcela de prédio deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, e deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de destaque;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;

c) Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Diretor Municipal em vigor neste Concelho;

d) Levantamento topográfico georreferenciado à escala 1:1000 ou superior, a qual deve delimitar a área total do prédio;

e) Planta de localização à escala 1:10.000 ou superior, assinalando devidamente os limites do prédio;

f) Planta elaborada sobre levantamento topográfico, com indicação da parcela a destacar e da parcela sobranceira;

g) Relatório com enquadramento no Plano Diretor Municipal, relativamente às classes e categorias de espaços estabelecidas em função do uso dominante do solo, índice de utilização do solo e servidões ou restrições de utilidade pública que impendem no prédio objeto da pretensão;

h) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respetivo procedimento quando tal construção tenha sido sujeita a controlo prévio.

## **CAPÍTULO IV**

**Da urbanização e edificação**  
**SECÇÃO I**  
**Disposições gerais**

**Artigo 23.º**

**Princípios e orientações gerais da urbanização e da edificação**

1. As operações urbanísticas a levar a efeito no Município de Freixo de Espada à Cinta deverão ter em consideração os seguintes princípios:

- a) Contribuir para a qualificação do espaço objeto de intervenção e do tecido urbano envolvente, privilegiando uma interação harmoniosa entre os novos espaços criados, bem como entre estes e os espaços urbanos consolidados;
- b) Qualificar e diversificar os novos espaços públicos, atendendo ao seu destino básico de convivência e lazer urbanos em condições de conforto, segurança e acessibilidade;
- c) Não constituir uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes;
- d) No que respeita aos projetos de urbanização, para se garantir a coerência da morfologia urbanística dos lugares será seguido, como princípio básico, o critério de dar continuidade funcional e formal das urbanizações confinantes, podendo ser sempre estabelecidas pelos serviços da câmara municipal orientações no que respeita ao traçado de vias, larguras de passeios, localização de zonas livres e verdes públicas, alinhamentos e alturas de muros, orientação, alinhamentos e afastamentos de polígonos de implantação das edificações, cêrceas específicas, sem prejuízo dos parâmetros e índices admitidos pelos PMOT.

2. Os novos espaços públicos destinados ao lazer a criar no âmbito de uma operação de urbanização e/ou de edificação, deverão utilizar materiais de reconhecida qualidade e ser equipados com mobiliário urbano que permita a respetiva utilização para os fins pretendidos e por diversas faixas etárias, privilegiando a criação de ambientes destinados à satisfação das necessidades urbanas particulares e efetivas dos munícipes.

3. As novas construções deverão assegurar uma correta integração na envolvente e deverão ter em conta alguns requisitos básicos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

- a) Respeitar as especificidades e características dos lugares e espaços envolventes, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista, em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
- b) Utilizar, preferencialmente, linguagens arquitetónicas contemporâneas, de conceção sóbria e não sobrecarregada de elementos decorativos, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente;
- c) As edificações deverão ter por base um projeto onde seja evidente a adoção de normas de composição básicas de desenho arquitetónico tais como o equilíbrio, o ritmo, a harmonia e a proporção;



d) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, deverão subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se inserem, podendo estas ser sugeridas ou impostas pelos serviços municipais;

e) Nas operações urbanísticas a levar a efeito no Centro Histórico da vila e noutros conjuntos patrimoniais poderão ser definidos, pelos serviços municipais competentes, orientações especiais em função das especificidades dessas operações urbanísticas e do local objeto de intervenção.

4. Deverá haver empenho profissional na pesquisa de soluções arquitetónicas e urbanísticas que contribuam para o equilíbrio estético global do ambiente e da paisagem em presença, que representem um avanço cultural da tarefa de construir e salvaguardar o equilíbrio vivencial dos espaços, com particular incidência na aplicação de tipologias e usos, na procura de soluções volumétricas que respeitem e valorizem os conjuntos edificados existentes e com rigor no desenho de composição de fachadas, coberturas e pavimentos aliados à qualidade e modo de aplicação dos materiais de acabamento.

5. Sem prejuízo dos parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pelos PMOT, bem como das normas técnicas e regulamentares em vigor, o licenciamento das operações urbanísticas de edificação fica sujeito às seguintes regras complementares:

a) No caso de “obras de reconstrução”, sempre que o edifício a intervir tenha valor arquitetónico (singular ou de conjunto), na intervenção deverão prevalecer todos os elementos estruturais, arquitetónicos e decorativos que lhe conferem o reconhecido valor, sendo admissível, sob parecer dos serviços da Câmara Municipal, introduzir inovações de linguagem arquitetónica ou de tecnologia construtiva, desde que o resultado arquitetónico final seja coerente e igualmente valorizado;

b) Sempre que a intervenção incida em parcela inserida em conjunto edificado consolidado, o novo edifício a construir deverá ser consentâneo com a morfologia dominante, podendo a linguagem arquitetónica ser consonante ou de rotura em relação à envolvente, mediante justificação a aprovar pelos serviços competentes.

c) Em qualquer caso podem os serviços da câmara emitir parecer desfavorável ao licenciamento, sempre que, em relação ao respetivo projeto se comprove qualquer uma das seguintes circunstâncias:

c1) Qualquer das fachadas for desconsiderada em termos de composição, bem como de tecnologia construtiva que não seja comprovadamente segura e durável;

c2) As partes comuns, incluindo circulações horizontais e verticais, não apresentem uma organização adequada, ou acabamentos duráveis e consentâneos com a estética hodierna;

c3) A articulação com a envolvente edificada e com o espaço público confinante não seja devidamente conseguida.

#### **Artigo 24.º**

##### **Condicionantes gerais urbanísticas e arquitetónicas**

1. Durante a fase de apreciação dos pedidos de informação prévia ou de licenciamento de obras de urbanização e de edificação, a Câmara Municipal pode estabelecer condicionalismos relacionados com os seguintes aspetos:

a) Forma e orientação dos polígonos de implantação das construções;

- b) Alinhamentos, recuos e afastamentos das fachadas dos edifícios, sem prejuízo do disposto no RGEU;
  - c) Forma e dimensão das saliências das fachadas que se pretendam projetar sobre o espaço aéreo do domínio público;
  - d) Altura e profundidade da edificação, escalonamento do volume, forma e inclinação das coberturas, elevação da soleira, tratamento de empenas e soluções de remate dos edifícios visando o seu ajustado enquadramento com as construções confinantes ou cuja execução esteja prevista em projetos já aprovados ou em instrumentos de gestão territorial em vigor;
  - e) Compatibilização de usos e atividades;
2. Podem, ainda, ser estabelecidos condicionamentos especiais com fundamento na preservação ou promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais da área objeto de intervenção e da cidade no seu conjunto.
3. Os alinhamentos dos muros de vedação com o espaço público serão definidos pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal, devendo os mesmos ser paralelos ao eixo das vias ou arruamentos com os quais confinam e formados por alinhamentos retos e respetivas curvas de concordância tal qual definidas no n.º 2 do artigo 58º, da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.
4. Nos casos onde já existam passeios e muros executados na envolvente da pretensão, deverá ser garantida uma solução de compatibilização.
5. Nos casos em que se verifique a existência de circunstâncias particulares decorrentes da estrutura urbana local pode ser justificada e convencionada, pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal, a adoção de soluções mais adequadas e integradas.
6. O projeto que acompanha o pedido de licença para a edificação de muros de vedação deverá conter, para além do termo de responsabilidade do autor do projeto, as seguintes peças técnicas:
- a. Levantamento topográfico da parcela a vedar;
  - b. Planta de implantação;
  - c. Cortes nas várias secções representativas;
  - d. Alçados com indicação das dimensões e dos materiais;
  - e. Memória descritiva e outros elementos que se justifiquem para a compreensão e construção da vedação em causa.

## **SECÇÃO II**

### **Situações especiais**

#### **Artigo 25.º**

##### **Obras de Escassa Relevância Urbanística**

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico, de acordo com o disposto na alínea l) do artigo 2.º do RJUE.
2. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, podem ser consideradas obras de escassa relevância urbanística, nomeadamente as seguintes:
- a) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que não preveja o abate de árvores de espécie vegetal protegida, nem

ultrapasse as áreas máximas de impermeabilização estabelecidas em alvará de loteamento ou instrumento de gestão territorial em vigor;

b) Tanques até 40,0 m<sup>3</sup> de volume, desde que não confinem com o espaço público;

c) Rampas de acesso para deficientes motores e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro do logradouro ou edifícios;

d) Em logradouros de prédios particulares a construção de estruturas abertas, por exemplo para grelhadores, ainda que de alvenaria, se a altura relativamente ao solo não exceder os 2,50 m e cuja eventual cobertura não exceda os 6,00 m<sup>2</sup> de área coberta;

e) A instalação de aparelhos de exaustão de fumos, ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC), desde que não sejam visíveis do espaço público e não prejudiquem a estética do edificado;

f) A edificação de estufas destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola, quando situadas fora dos perímetros urbanos, sendo de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as características do solo e infraestruturas de carácter permanente, sem prejuízo do cumprimento do instrumento de gestão territorial em vigor e das servidões e restrições de utilidade pública;

g) A instalação de vedações, mesmo que confinantes com caminho público, desde que se situem fora dos perímetros urbanos, tenham carácter ligeiro e facilmente desmontável ou removível e as ligações ao solo tenham carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas, e cumpram as distâncias à via pública previstas na legislação e instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

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

4. Todas as operações urbanísticas acima referidas deverão cumprir todas as normas urbanísticas constantes do Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território e ou do regime do loteamento em vigor na área de intervenção física da operação de escassa relevância urbanística a desenvolver nos termos do presente artigo.

## **Artigo 26º**

### **Emissão de certidão de isenção de licenciamento**

1. O interessado deverá formalizar requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, solicitando a emissão de certidão comprovativa de que à data da realização da operação urbanística de edificação a mesma estava isenta de licenciamento.

2. Sempre que o interessado invoque que o edifício foi construído em data anterior à entrada em vigor do DL nº 38382, de 7 de agosto de 1951 (RGEU), se situado em zona urbana, ou em data anterior à entrada em vigor do primeiro regulamento municipal de edificações para o Concelho de Freixo de Espada à Cinta, que tornou extensivo à totalidade do território municipal as obrigações decorrentes do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de abril, se situado em área rural, deverá comprová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor designadamente:

- a) Certidão predial;
- b) Certidão matricial;
- c) Eventuais contratos celebrados tendo como objeto a edificação;
- d) Outros documentos considerados relevantes que o requerente pretenda apresentar para o efeito.

3. O pedido deverá ainda ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Planta de localização;
- b) Levantamento topográfico georreferenciado, assinalando os limites da área do prédio em causa;
- c) Levantamento fotográfico exaustivo, representando todas as fachadas do edifício e a cobertura;
- d) Ficha de áreas, conforme o anexo V.

### **Artigo 27.º**

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

Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5, do artigo 57.º, do RJUE, os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento quando reúnam uma das seguintes características:

- a) Disponham de 2 ou mais caixas de escadas de acesso comum às frações;
- b) Tenham 10 ou mais frações autónomas;
- c) Configurem uma situação semelhante a moradias em banda, ainda que unidas por caves, com 5 ou mais frações autónomas;
- d) Provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas, nomeadamente em termos de vias de acesso, tráfego e estacionamento.

### **Artigo 28.º**

#### **Impacte urbanístico relevante**

1. Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas de que resulte:

- a) Uma área de construção superior a 1.500m<sup>2</sup>, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;
- b) Uma área de construção superior a 3.000m<sup>2</sup>, destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;
- c) Uma área de construção superior a 1.500m<sup>2</sup> na sequência de ampliação de uma edificação existente;
- d) Alteração do uso em área superior a 500 m<sup>2</sup>;

2. As atividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para efeitos de aplicação, subsidiária, da respetiva Portaria.

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

## **SECÇÃO III Da urbanização**

### **Artigo 29.º**

### **Rede viária**

- 1- Os arruamentos a criar no âmbito de operações urbanísticas deverão harmonizar-se com a hierarquia e exigências de funcionalidade constantes em plano municipal de ordenamento do território em vigor.
- 2- No caso de planos municipais de ordenamento do território omissos nesta matéria, os arruamentos a criar deverão obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos pelos serviços municipais competentes.
- 3- Como princípio geral, os arruamentos referidos no número anterior serão arborizados, no mínimo, numa das suas frentes, com as espécies botânicas a ele adequadas.
- 4- Apenas são admitidas ruas sem saída fundamentadas em situações de serviço local ou de estacionamento de apoio a edificações. Nestes casos, as zonas destinadas a inversão de marcha deverão ter um raio mínimo de 15,0m.

### **Artigo 30.º**

#### **Passeios**

- 1- Nas operações urbanísticas os passeios devem obedecer às características definidas em plano municipal de ordenamento do território em vigor e demais legislação específica aplicável, nomeadamente ao nível das condições de acessibilidade.
- 2- Nas zonas de atravessamento de peões o lancil ou o passeio devem ser rampeados.
- 3- Nos acessos automóveis a prédios confinantes com arruamento público deve o lancil ser interrompido e substituído por rampas.
- 4- As zonas confrontantes com as rampas e zonas rampeadas referidas nos números anteriores deverão estar livres de quaisquer obstáculos físicos à circulação.
- 5- Quaisquer elementos pertencentes a redes de infraestruturas, que constituam obstáculo físico a implantar no passeio, deverão ser embutidos no pavimento ou incorporados no perímetro dos prédios confinantes salvo se, pela sua natureza, tal não for possível ou se fizerem parte do mobiliário urbano, de sinalização e de sinalética.

### **Artigo 31.º**

#### **Condições de instalação de redes de infraestruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras**

- 1- As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias na execução de operações urbanísticas ou ainda nas promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução nesses termos.
- 2- Os terminais ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.

### **Artigo 32.º**

#### **Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos**

1. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva previstas no artigo 43.º do RJUE devem ter acesso direto a partir de arruamentos e a sua localização deve contribuir para a

qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar.

2. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e de identificação inequívoca.

3. As áreas destinadas aos espaços verdes devem ser, preferencialmente, concentradas e de grandes dimensões, em detrimento de diversos espaços verdes dispersos, devendo existir em cada loteamento um pólo estruturante, constituindo um jardim, praceta ou largo, devidamente equipado, que detenha uma percentagem significativa da área verde total a ceder, desde que não contrarie o dimensionamento previsto no PDM em vigor.

4. As áreas que, por aplicação dos critérios de dimensionamento definidos no PDM, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva podem ser afetadas a um único destes dois fins, quando o Município assim o entenda por razões de ordenamento do território.

5. As cedências para equipamentos de utilização coletiva podem ser integradas no domínio privado municipal.

6. Os parâmetros de dimensionamento e a localização das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva em zonas disciplinadas por plano de pormenor regem-se pelo disposto nesse instrumento planificatório.

## **SECÇÃO IV** **Da edificação**

### **Artigo 33º** **Construção**

1- A edificação em cave não deve afetar os níveis freáticos para além da fase de construção, devendo ser adotadas técnicas construtivas que tornem a estrutura dos edifícios estanque.

2- Poderá admitir-se a edificação com duas frentes ocupando toda a largura do prédio, desde que sejam previstas em instrumento de planeamento, não sendo possível a criação, nos edifícios principais, de empenas insuscetíveis de virem a ser colmatadas.

### **Artigo 34º** **Saliências, corpos balançados e varandas**

1. Nos arruamentos públicos com menos de 3m de largura, não é permitida a existência de corpos salientes sobre a via pública, à exceção de cornijas numa altura superior a 4m.

2. Nas fachadas confinantes com arruamento público, com largura superior a 3m é permitida a colocação de corpos salientes tais como balanços fechados, varandas, cornijas ou toldos nas seguintes condições, sem prejuízo dos alinhamentos previstos para o local:

a) Não são permitidos corpos salientes numa altura inferior a 3m acima do arruamento, medida na parte mais alta deste, salvo no caso de toldos, ornamentos e quebra luzes, que não podem ser colocados acima do nível

superior do pavimento do 1º andar, mas devem contudo, deixar sempre altura livre de 2,20m acima do arruamento, medido na parte mais alta deste;

b) O valor máximo de saliências não pode ultrapassar os 50% da largura do passeio, quando exista, nem os 10% da largura total do arruamento público.

3. Todos os elementos adicionais à fachada não podem prejudicar a estética do local, nem a segurança e o conforto de terceiros, e devem ser construídos de forma que não prejudiquem a arborização e a iluminação pública, e não ocultem as placas de nomenclatura dos arruamentos municipais.

### **Artigo 35.º**

#### **Fecho das varandas**

1. A instalação de marquises só se permite havendo uma única tipologia construtiva no conjunto edificado, em termos de desenho arquitetónico e de materiais utilizados.

2. O pedido de licenciamento referente à instalação de marquises em edifícios de habitação coletiva, ou conjuntos edificados, deverá ser instruído, além dos elementos exigidos por lei, com documento comprovativo da autorização dos restantes proprietários.

3. O cumprimento do acima disposto, deverá ser feito sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal.

### **Artigo 36.º**

#### **Empenas**

Os paramentos das empenas laterais não colmatáveis por encostos de construções existentes ou futuras (considerado quando o processo de licenciamento já se encontra a decorrer), deverão ter tratamento adequado, com preocupações de ordem estética em consonância com as fachadas contíguas.

### **Artigo 37.º**

#### **Coberturas**

1. As coberturas inclinadas terão um plano de inclinação não superior a 45%.

2. Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, as coberturas inclinadas das edificações serão revestidas a telha cerâmica na cor natural.

3. O aproveitamento do vão do telhado deverá ser sempre executado de modo a que não seja criado qualquer volume de construção acima do plano de inclinação máximo da cobertura.

4. A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeira ou recuos avarandados, não ultrapassando o plano de cobertura, ou ainda a esta ajustadas, desde que a solução se revele esteticamente aceitável.

### **Artigo 38.º**

#### **Equipamentos de ventilação, climatização e outros**

1- As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação tendo em conta a previsão das atividades propostas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal.

2- A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos no exterior de edifícios existentes apenas é permitida caso seja possível garantir uma correta integração desses elementos no conjunto edificado, devendo localizar se preferencialmente em fachadas de tardoz, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, assim como da observância do disposto no Regime Geral do Ruído e demais legislação aplicável.

3- É interdita a instalação de saída de fumos e exaustores, qualquer que seja a finalidade dos mesmos, nas fachadas que confinam com arruamentos.

4- A instalação de condutas de exaustão de fumo deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, devendo tal instalação ser executada com materiais de qualidade e de acordo com as especificações dos serviços técnicos municipais competentes e em conformidade com a legislação em vigor sobre a matéria – Portaria N.º 263/2005, de 17 de Março.

5- As frações autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais, serviços ou pequenas indústrias (tipo 3), devem prever a instalação no seu interior de uma conduta de evacuação de fumos dimensionada de acordo com as normas regulamentares.

### **Artigo 39.º**

#### **Tubos de Queda e Caleiras**

1. Os tubos de queda devem ficar ligados às sarjetas ou coletores, quando existam, através de caixas de pavimento ou, no caso de não existir passeio, através de curva do tubo, que encaminhe as águas no sentido do escoamento;

2. A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício;

3. Aos tubos de queda e caleiras devem ser aplicadas cores que estejam em consonância com as opções de paramento da fachada em que se encontre.

### **Artigo 40.º**

#### **Anexos**

1. A construção do anexo não poderá ser anterior à construção de edificação principal.

2. Os anexos não poderão ser utilizados como habitação.

3. Os anexos, designadamente garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, devem garantir uma adequada integração no local, de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, da insolação e da salubridade, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:

a) Não exceder 10% da área da parcela, nem 20% da área de construção do edifício principal;

b) Não ter mais de um piso, exceto em situações devidamente justificadas pela topografia do terreno;

c) Não ter uma altura máxima superior a 3m.

4. Para além das condições referidas no número anterior, quando os anexos encostarem aos limites do terreno, as empenas devem observar os seguintes critérios:



a) Deve, obrigatoriamente, ser adotada uma implantação e uma solução arquitetónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público;

b) Ter uma altura total não superior a 3m, caso não exista desnível significativo entre os terrenos confrontantes. Em terrenos desnivelados será permitido que a altura total seja 3.50m, relativamente ao terreno confrontante;

### **Artigo 41.º**

#### **Colocação de equipamentos amovíveis**

1. Entende-se equipamentos amovíveis os referentes a equipamentos de climatização (ar condicionado, painéis solares), bem como a colocação de antenas parabólicas e antenas de televisão.

2. Os equipamentos de climatização deverão ser colocados em locais não visíveis da via pública. Nas situações em que tal não se mostre possível deve-se prever uma solução arquitetónica que não afete negativamente a estética do edifício e resguarde a visibilidade do equipamento da via pública.

a) O escoamento das águas de condensação dos equipamentos de climatização deve fazer-se preferencialmente por ligação à rede de esgotos do edifício.

3. A colocação de antenas parabólicas e antenas de televisão deve efetuar-se na cobertura da edificação e de modo a produzir o menor impacto visual, quer em termos do edifício quer em termos da envolvente.

a) Deve-se racionalizar a sua colocação, de modo a que uma estrutura sirva diversas frações ou mesmo edificações, com vista à utilização do menor número possível de elementos.

4. A instalação de painéis solares deve harmonizar-se com as características arquitetónicas do edifício e do conjunto edificado envolvente.

5. O cumprimento do acima disposto, deverá ser feito sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal.

### **Artigo 42.º**

#### **Alinhamentos**

1. Os alinhamentos quer da fachada principal quer da fachada posterior e dos muros de vedação confinantes com a via pública, deverão sempre tomar como referência os alinhamentos dos edifícios ou muros de vedação vizinhos ou dominantes, não sendo invocável a eventual existência de alinhamentos que ultrapassem os referidos, devendo atender-se às características de cada rua.

2. Excetuam-se deste preceituado os alinhamentos decorrentes dos afastamentos legalmente impostos a vias municipais, estradas nacionais ou servidões administrativas e restrição de utilidade pública, ou ainda por definição em plano de pormenor ou de urbanização aprovado, aceitando-se recuo dos edifícios, quando necessário, para o alargamento e melhoramento da via pública.

### **Artigo 43.º**

#### **Vedações**

1. As vedações confinantes com a via pública dentro do aglomerado urbano não devem ter altura superior a 1.20m, extensiva aos muros laterais na parte

correspondente ao recuo da edificação, quando esta existir, sendo permitidas vedações até à altura de 2.00m, quando complementadas com sebes vivas ou sistemas de resguardo visual.

2. As vedações não confinantes com a via pública dentro do aglomerado urbano não devem ter altura superior a 1.80m, a contar da cota mais elevada do terreno, sendo permitidas vedações até à altura de 2.20m, quando complementadas com sebes vivas ou sistemas de resguardo visual.

3. Em situações devidamente justificadas, designadamente pela topografia do terreno ou relação com a envolvente, podem ser aceites soluções diferentes das indicadas nos números anteriores.

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

## **SECÇÃO IV**

### **Disposições técnicas específicas do interior dos edifícios**

#### **Artigo 44.º**

#### **Ascensores, Escadas e Acessos pedonais**

1- Nos edifícios de habitação coletiva com quatro ou mais pisos acima da cota do arruamento que lhe dá serventia, é obrigatória a instalação, no mínimo de um ascensor, o qual deverá servir todos os pisos, incluindo os que eventualmente existam abaixo daquela cota de soleira (caves), para além do cumprimento das normas previstas sobre esta matéria no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2- Nos edifícios de habitação coletiva com caves, independentemente do tipo de utilização das mesmas, estas devem ser obrigatoriamente servidas por escadas de acesso comum do edifício.

3- Nas novas edificações destinadas a usos mistos que incluam habitação, as frações destinadas ao uso habitacional deverão dispor de acesso autónomo relativamente às restantes funções.

4- Os edifícios de habitação coletiva, comércio e/ou serviços deverão ser dotados de rampas de acesso que liguem o espaço exterior às comunicações verticais que obedeçam às exigências legais.

5- Nas novas edificações não é permitida a instalação, no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações.

6- A instalação no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações existentes apenas será permitida quando não haja alternativa técnica viável e desde que não comprometa a circulação pública.

#### **Artigo 45.º**

#### **Espaços comuns em edifícios**

1- Para os edifícios de habitação coletiva cujas áreas venham a constituir-se ao abrigo do regime de propriedade horizontal em frações autónomas, e sejam constituídos por 5 ou mais frações destinadas a habitação, comércio, serviços ou armazenagem, deverão ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e

funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.

2- Os espaços para a realização de reuniões e assembleias descritos no número anterior devem obedecer às seguintes condições:

- a) Possuir pé-direito regulamentar;
- b) Possuir arejamento e iluminação naturais, sempre que possível;
- c) Possuir, no mínimo, uma instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de uma sanita;
- d) Possuir uma área mínima de 10 metros quadrados, acrescida de 1 metro quadrado por cada fração autónoma que não seja de garagem, quando exceder as 5 frações.

3- Nos edifícios a que se refere o n.º 1 do presente artigo deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir do mesmo, dotado de um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para o coletor de águas residuais.

## **SECÇÃO V**

### **Convenções**

#### **Artigo 46.º**

#### **Designação de direito e esquerdo**

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

#### **Artigo 47.º**

#### **Designação das frações**

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

#### **Artigo 48.º**

#### **Designação dos pisos**

1- Os pisos dos edifícios são designados de acordo com as regras preconizadas no Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de Maio.

2- Considera-se "Piso 1" o piso cujo pavimento está à cota do espaço público de acesso ao edifício com uma tolerância, para mais ou para menos, de 1 metro na elevação da soleira. Nos casos em que o mesmo edifício seja servido por arruamentos com níveis diferentes, assume a designação de Piso 1, aquele cujo pavimento tenha a sua cota de soleira relacionada com a via de acesso de nível inferior que lhe dá serventia.

## **SECÇÃO VI**

### **Disposições técnicas específicas dos estacionamento**

#### **Artigo 49.º**

#### **Parâmetros a respeitar**

1- Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.

2- No dimensionamento dos espaços referidos no número anterior devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

a) Estacionamento privado – o número e tipologia de lugares de estacionamento deve cumprir o estabelecido no artigo 18.º e seguintes do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Freixo de Espada à Cinta;

b) Estacionamento público – dentro dos limites do terreno objeto de intervenção, mais concretamente nos casos de edificações com a componente de habitação coletiva, comércio, serviços ou indústria, deve ser criado estacionamento a integrar no domínio público, em conformidade com o dimensionamento fixado em legislação específica, aplicável a título supletivo.

### **Artigo 50.º** **Dimensões**

Os lugares de estacionamento referidos no número anterior devem ter as seguintes dimensões mínimas:

a) Garagem privativa – 6m x 3 m;

b) Lugar de estacionamento no interior do edifício, nomeadamente garagem coletiva, ou a descoberto – 5 m x 2,5 m.

### **Artigo 51.º** **Exceções**

Nas situações devidamente justificadas poder-se-á admitir a redução do número de lugares de estacionamento a que se refere a alínea b) do n.º 2 do artigo 49.º do presente Regulamento.

### **Artigo 52.º** **Acesso a estacionamento no interior de edifícios**

1- O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos edifícios deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes orientações:

a) Localizar-se, preferencialmente, à maior distância possível de gavetos;

b) Localizar-se, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego, no caso de ser servido por mais do que um arruamento;

c) Permitir a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;

d) Evitar situações de interferência com obstáculos situados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública, mobiliário urbano, entre outros.

2- As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos edifícios não podem desenvolver-se no espaço e via públicos, incluindo passeios.

3- O movimento de abertura ou fecho de portões de acesso ao estacionamento no interior dos prédios não poderá efetuar-se sobre o espaço público, salvo situações plenamente justificadas.

4- As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos prédios devem ter inclinações adequadas de modo a não dificultar a circulação, a visibilidade e a manobra de veículos.

5- Sempre que a inclinação das rampas for igual ou superior a 12%, deverão prever-se curvas de transição ou traneis nos topos, com inclinação reduzida a metade e numa extensão adequada.

## **SECÇÃO VII**

### **Equipamento mínimo no interior das habitações**

#### **Artigo 53.º**

##### **Tratamento de roupa**

- 1- Em todos os fogos deve existir um espaço específico para tratamento de roupa devidamente organizado, designadamente, de lavagem e secagem.
- 2- A fim de se atenuar o impacte visual provocado pelos estendais de roupa nas fachadas dos edifícios, os projetos devem contemplar soluções arquitetónicas adequadas para a camuflagem daqueles, designadamente, através de anteparos visuais e de grelhas.

## **CAPÍTULO V**

### **Ocupação do espaço público e resguardo das obras**

#### **Artigo 54.º**

##### **Ocupação do espaço público**

A ocupação de espaços públicos por motivo de obras referidas no artigo 5.º e 6.º do presente regulamento, fica dependente da prévia aprovação pelo município, do plano de ocupação da via pública, que defina as condições dessa mesma ocupação.

#### **Artigo 55.º**

##### **Conceito e objetivos do plano de ocupação do espaço público**

O plano de ocupação do espaço público tem por objetivo garantir a segurança dos utentes do espaço público e a vedação dos locais de trabalho, devendo o mesmo cumprir o disposto nos artigos subsequentes.

#### **Artigo 56.º**

##### **Instrução do pedido de ocupação do espaço público**

- 1- O plano de ocupação do espaço ou via públicos por motivo de obras referidas no art. 5.º e previsto no art. 46º do presente regulamento deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, do qual deve constar o nome do titular do alvará de licença ou comunicação, com a indicação do respetivo número, solicitando a aprovação do plano de ocupação e referindo no mesmo o prazo previsto para essa ocupação, o qual não pode exceder o prazo para a execução da respetiva obra;
  - b) Declaração de responsabilidade pelo projeto de ocupação de via pública, assinada por técnico devidamente habilitado;
  - c) Plano de ocupação do espaço público, a elaborar pelo técnico responsável pela direção da obra, constituído por peças desenhadas que, no mínimo, tenham a seguinte informação:
    - i) Planta cotada, com delimitação correta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando o tapume, respetivas cabeceiras, sinalização vertical, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de

incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores, mobiliário urbano ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública;

ii) Um corte transversal do arruamento, obtido a partir da planta, no qual se representem silhuetas das fachadas do edifício a construir e, caso existam, das edificações fronteiras, localização do tapume e de todos os dispositivos a executar, com vista à proteção de peões e veículos.

2- O plano de ocupação do espaço ou via públicos por motivo de obras referidas no art. 6.º e previsto no art. 46º do presente regulamento deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, do qual deve constar o nome do titular do alvará de licença ou comunicação, com a indicação do respetivo número, solicitando a aprovação do plano de ocupação e referindo no mesmo o prazo previsto para essa ocupação, o qual não pode exceder o prazo para a execução da respetiva obra;

b) Planta de localização à escala 1:1000 a fornecer sempre pelos serviços de sistema de informação geográfica da Câmara Municipal.

### **Artigo 57.º**

#### **Processo de licenciamento**

1- A tramitação de pedido de Licença e de Comunicação Prévia que determine a ocupação de espaço público, em razão de realização de operações urbanísticas sujeitas a tais mecanismos de controlo prévio, segue o estabelecido no nº2, do art. 57º do RJUE e do Regulamento Municipal em vigor em matéria de ocupação do espaço público.

2- A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de aprovação do plano de ocupação no prazo máximo de 15 dias, devendo a deliberação conter a quantificação de uma caução que o requerente fica obrigado a apresentar aquando do levantamento da respetiva licença.

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

4- O montante da caução referida no número anterior será de um valor correspondente às infraestruturas públicas existentes na área a ocupar, designadamente, a faixa de rodagem, lancis, passeios, redes subterrâneas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, sendo tal valor calculado de acordo com a seguinte fórmula:  $C = 10 \times A$  sendo, C - valor da caução a prestar e A – valor da componente variável da taxa de ocupação do espaço público.

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

6- A aludida caução só poderá ser liberada mediante requerimento do interessado, após parecer favorável dos serviços municipais.

### **Artigo 58.º**

#### **Condicionantes da ocupação do espaço público**

1- A ocupação dos passeios do espaço público deverá estabelecer-se de modo a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e

qualquer obstáculo fixo existente nesse trecho do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,2 m, devidamente sinalizada.

2- Pode ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano, em casos excepcionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal, a partir da demonstração de que tal é absolutamente necessário à execução da obra.

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

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

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

#### **Artigo 59.º**

##### **Tapumes de resguardo de obras**

1- Em todas as obras de construção, ampliação ou demolição, de grandes reparações em telhados ou em fachadas, e que confinem com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes.

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

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

4- É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, ou seja, a branco e vermelho, em tramos de 20 cm, alternadamente.

5- Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes serão construídos de modo que as mesmas fiquem completamente acessíveis do espaço público.

#### **Artigo 60.º**

##### **Amassadouros e depósitos de materiais**

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

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

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

4- Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o

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

#### **Artigo 61.º**

##### **Palas de proteção**

1- Nas obras relativas a edifícios com dois ou mais pisos acima da cota do espaço público, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior da obra, a qual será colocada a uma altura superior a 2,5 m em relação ao passeio.

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

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

#### **Artigo 62.º**

##### **Proteção de árvores e mobiliário urbano**

1- As árvores, os candeeiros e o mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.

2- A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a realocação provisória do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

#### **Artigo 63.º**

##### **Limpeza da obra e do espaço público**

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

#### **Artigo 64.º**

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

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

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

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



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

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

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

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

2- Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória colocação de uma plataforma ao nível do teto do primeiro piso, de modo a garantir total segurança aos utentes do espaço público.

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

#### **Artigo 65.º**

##### **Segurança dos operários**

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

#### **Artigo 66.º**

##### **Cargas e descargas no espaço público**

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

2- Durante o período de ocupação do espaço público referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5m em relação ao veículo estacionado.

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

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

5- Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas das caixas de visita.

#### **Artigo 67.º**

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

1- É permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, os quais são

obrigatoriamente recolhidos quando se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.

2- Os contentores não podem ser instalados no espaço público ou em local que possa afetar a normal circulação de peões e veículos.

### **Artigo 68.º**

#### **Condutas de descarga de entulhos**

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

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

a) Seja sempre colocada sob a conduta uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;

b) A altura entre o pavimento do espaço público e o terminal da conduta seja superior a 2,5 m;

c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas, quando o seu peso unitário seja inferior a 1 kg.

3- As condutas devem ter as seguintes características:

a) Ser vedadas para impedir a fuga dos detritos;

b) Não ter troços retos maiores que a altura correspondente a dois andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;

c) Ter barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

### **Artigo 69.º**

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

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

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

## **CAPÍTULO VI**

### **Outros procedimentos**

#### **SECÇÃO I**

#### **Disposições gerais**

### **Artigo 70.º**

#### **Documentos urgentes**

1- Sempre que o requerente solicite, por escrito, a emissão de certidões ou outros documentos, com carácter de urgência, as taxas respetivas são acrescidas em 100%.

2- Para efeitos do número anterior, são considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de três dias, a contar da data da apresentação do

requerimento ou da data do despacho deste, conforme a satisfação do pedido dependa, ou não, desta última formalidade.

#### **Artigo 71.º**

##### **Restituição de documentos**

1- Sempre que o interessado requeira a restituição de documentos juntos a processos, desde que estes sejam dispensáveis, ser-lhe-ão os mesmos restituídos.

2- As cópias extraídas nos serviços municipais, estão sujeitas ao pagamento das taxas que se mostrem devidas, sendo as mesmas cobradas no momento da entrega das mesmas ao interessado, de acordo com o Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

#### **Artigo 72.º**

##### **Envio de documentos**

1- Os documentos solicitados pelo interessado podem ser remetidos por via postal, desde que o mesmo tenha manifestado esta intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e selado, e proceda ao pagamento das competentes taxas, nos casos em que a liquidação se possa efetuar.

2- O eventual extravio da documentação enviada via CTT, não é imputável aos serviços municipais.

3- Se for manifestada a intenção do documento ser enviado por correio, com cobrança de taxas, as despesas correm todas por conta do peticionário.

4- Se o interessado desejar o envio sob registo postal, com aviso de receção, deve juntar ao envelope referido no n.º 1 os respetivos impressos postais devidamente preenchidos.

#### **Artigo 73.º**

##### **Petição de prestação de informação**

Pela apreciação de qualquer petição é devida a taxa prevista no respetivo Regulamento de liquidação e cobrança de taxas em que a mesma se enquadre.

#### **Artigo 74.º**

##### **Passagem de certidões**

A passagem de certidões está sujeita ao pagamento da taxa prevista no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

#### **Artigo 75.º**

##### **Assuntos administrativos**

Os atos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito da apreciação de operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas municipais.

## **SECÇÃO II**

### **Disposições especiais**

## **Artigo 76.º**

### **Ocupação do espaço público por motivos de obras**

1- A ocupação da via pública ou de outros espaços do domínio público municipal por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

2- O prazo de ocupação da via ou do espaço públicos, por motivos de obras, não pode exceder em mais de 15 dias o prazo fixado na respetiva licença ou admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas a que se refere.

3- As operações urbanísticas isentas de licenciamento ou de comunicação prévia, mas que necessitem de licença de ocupação de via ou do espaço públicos, estão sujeitas igualmente ao pagamento da taxa fixada no número 1, sendo a mesma emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

4- No caso de obras não sujeitas ao procedimento de licença ou de comunicação prévia, a licença de autorização de ocupação de via ou do espaço públicos será emitida pelo prazo proposto pelo interessado, desde que aceite pela Câmara Municipal.

5- Quando para a liquidação da taxa, houver que efetuar medições, dever-se-á fazer um arredondamento por excesso no total de cada espécie.

## **Artigo 77.º**

### **Vistorias**

A realização de vistorias previstas no RJUE está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

## **Artigo 78.º**

### **Operações de destaque**

O pedido de destaque ou a sua reapreciação, bem como a emissão da respetiva certidão estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

## **Artigo 79.º**

### **Receção de obras de urbanização**

Os atos de receção provisória ou definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

## **Artigo 80.º**

### **Publicitação do alvará**

1- Pela publicitação do alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de loteamento, pela Câmara Municipal, são devidas as taxas previstas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas, acrescidas das despesas de publicação no jornal.

2- A Câmara Municipal notifica o loteador para, no prazo de 5 dias a contar da data em que tomou conhecimento do montante de despesas de publicação no jornal, proceder ao respetivo pagamento, sob pena de suspensão dos efeitos do respetivo alvará.

## **Artigo 81.º**

### **Averbamentos ao alvará**

Qualquer averbamento ao alvará está sujeito ao pagamento das respetivas taxas previstas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

## **Artigo 82.º**

### **Usos Mistos**

1 — Pode ser autorizado o desenvolvimento de usos mistos, numa relação de usos dominantes – habitação, comércio ou serviços -, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização previsto no artigo 62.º do RJUE, desde que sejam verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Efetiva compatibilidade, conetividade ou afinidade entre o uso dominante e o uso acessório ou complementar pretendido;
- b) O uso acessório ou complementar não ocupe uma área de utilização superior a 25% da área do edifício ou fração destinada ao uso dominante;
- c) O uso dominante deverá ser, obrigatoriamente, compatível com o regime jurídico do Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território e, bem assim, com o regime do loteamento;
- d) O exercício das atividades económicas compreendidas, no âmbito do regime de usos mistos acima previsto, deverá cumprir todas as regras de instalação legalmente aplicáveis e em vigor no momento da decisão correspondente à prática do ato de instalação;
- e) As atividades a desenvolver no âmbito do presente regime de usos mistos não provoquem impacto relevante no equilíbrio urbanístico e ambiental, não agravando as condições do uso dominante autorizado, designadamente nos seguintes âmbitos:
  - ee) Não originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;
  - eee) Não perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;
  - eeee) Não acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deverá apresentar requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, identificando o título de utilização, tendo em vista o reconhecimento, pela Câmara Municipal, que os usos pretendidos (uso dominante e uso acessório ou complementar) reúnem os requisitos aí referidos.

3 – O requerimento previsto no número anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Título comprovativo de legitimidade;
- b) Memória descritiva onde seja referido o cumprimento dos requisitos constantes nos n.ºs 1 do presente artigo;
- c) Plantas da fração ou da área objeto do pedido, à escala de 1:100 ou superior, contendo as dimensões, áreas e usos dos compartimentos, e outros elementos considerados relevantes para a sua apreciação; Declaração do interessado de que tomou conhecimento das condições legais exigíveis ao uso

complementar solicitado, designadamente os requisitos constantes nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.

4 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de autorização no prazo máximo de 30 dias contados da receção do pedido ou dos elementos solicitados no número anterior, sob pena de deferimento tácito da pretensão apresentada.

### **Artigo 83.º**

#### **Sistema de Industria Responsável (SIR)**

1. Sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta declarar compatível com o uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma destinado:

a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR;

b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

2. Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

a) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;

b) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

c) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

d) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;

e) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria.

3. O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no nº1, do presente artigo rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações constante do RJUE.

4. A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

### **Artigo 84.º**

#### **Procedimento de legalização de operações urbanísticas**

1. Nos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento pelo interessado.

2. Na falta de iniciativa deste, a Câmara Municipal notifica-o para desencadear o procedimento no prazo não inferior a 10 dias e não superior a 90 dias, sem prejuízo de outros prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

3. A legalização de operações urbanísticas de edificação será titulada por alvará de autorização de utilização, sempre que a legalização não implique

qualquer obra, designadamente obras de correção, no qual deverá constar menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

4. Quando houver lugar à realização de obras de correção ou outras, a legalização será precedida da emissão de licença especial de legalização.

5. O pedido de emissão do alvará de autorização de utilização, no âmbito do processo de legalização deverá ser instruído com os elementos definidos, sobre a matéria, na Portaria nº 113/2015, de 22 de abril, com as seguintes especificidades:

a) Quando não seja possível a apresentação de algum dos projetos de especialidade exigíveis, no âmbito do procedimento de legalização, estes poderão ser substituídos por um dos seguintes documentos:

i) Certificados emitidos por entidades credenciadas;

ii) Relatórios técnicos acompanhados por termo de responsabilidade onde conste que na operação urbanística de edificação objeto de legalização foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor, e bem assim, todas as normas relacionadas com a segurança saúde públicas da edificação;

iii) Sempre que não seja objetivamente possível dar cumprimento às normas legais em vigor, designadamente normas relacionadas com técnicas de construção, deverá o requerente demonstrar e fazer prova que foram cumpridas as normas vigentes à data da construção;

iv) A prova dos factos previstos na alínea anterior poderá ser feita mediante registos fotográficos, cartográficos ou outros caracterizadores da edificação objeto de legalização;

v) Comprovativo da ligação à rede pública existente, no caso dos projetos de alimentação e distribuição de energia elétrica, projeto de instalação de gás, projeto de redes prediais de água, esgotos e águas pluviais, e projeto de instalações telefónicas e de telecomunicações.

b) Quando não haja lugar à realização de obras de ampliação ou alteração, será igualmente dispensada a apresentação dos seguintes documentos:

i) Calendarização da execução da obra;

ii) Estimativa do custo total da obra;

iii) Documento comprovativo da prestação de caução;

iv) Apólice de seguro de construção;

v) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;

vi) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;

vii) Livro de obra;

viii) Plano de segurança e saúde.

6. O procedimento de legalização é sempre precedido de vistoria municipal, realizada pela comissão municipal responsável.

7. Do ato que determinar a realização da vistoria, é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, 8 dias de antecedência relativamente à data da sua concretização.

8. A realização da vistoria municipal tem como objetivo apurar o estado geral de conservação da edificação, bem como a sua inserção urbana, de acordo com a avaliação material que, sobre a matéria, possa ser, objetivamente, realizada, no âmbito de tal diligência, validando todos os elementos probatórios que acompanham instrutoriamente o procedimento de legalização.

9. Da vistoria é imediatamente lavrado o auto, do qual constam obrigatoriamente a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e a eventual necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelos proprietários.

10. Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras é titulada por um alvará de obras de edificação cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.

11. Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a decisão final, pronuncia-se, simultaneamente, sobre as obras e a utilização do edifício.

12. A realização da vistoria prévia poderá ser dispensada, desde que o pedido de legalização da operação urbanística não consubstancie qualquer dispensa relativamente ao dever de apresentação dos elementos e ou documentos técnicos instrutórios, previstos no RJUE e Portaria instrutória respetiva.

13. A operação urbanística de edificação objeto do procedimento de legalização que careça de obras deverá ser titulada por alvará de licença especial de legalização.

14. A operação urbanística objeto do procedimento previsto no presente artigo é titulada por alvará de autorização de utilização, que deverá ser requerido no prazo de 30 dias úteis a contar do deferimento do pedido de legalização.

15. O alvará de autorização de utilização referido no número anterior, deverá fazer menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

16. A vistoria prévia, nos termos anteriormente configurados, deverá ser, também, efetuada no âmbito das legalizações promovidas oficiosamente pela administração municipal.

17. A realização da vistoria prévia está sujeita ao pagamento da correspondente taxa prevista no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

18. O procedimento de emissão da licença especial de legalização a que se refere o n.º 4 do presente artigo deverá ser instruído, em tudo o que se refere às obras a executar, com os elementos definidos na respetiva Portaria, e em tudo o que diga respeito às partes da construção a legalizar será aplicado o disposto na alínea a), do n.º 5 do presente artigo.

### **Artigo 85.º**

#### **Pedido de Informação sobre o pedido de legalização**

O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a efetuar ao abrigo do disposto no n.º 6 do artigo 102.º-A do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas e condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;



- c) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- d) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;
- e) Levantamento arquitetónico do existente;
- f) Memória descritiva e justificativa, que deverá incluir os quesitos que os requerentes pretendam formular;
- g) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

### **Artigo 86.º**

#### **Projeto de execução**

Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e sem prejuízo de legislação específica aplicável, o promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução das especialidades até 60 dias a contar do início dos trabalhos ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa, devendo ser apresentados, em regra, à escala de 1/50.

### **Artigo 87.º**

#### **Telas Finais dos projetos de arquitetura e dos projetos de especialidades**

1 — O requerimento de autorização de utilização deve ser sempre instruído com as telas finais do projeto de arquitetura, e dos projetos de todas as especialidades que instruíram o respetivo processo de licenciamento ou admissão de comunicação prévia, e que tenham sofrido alterações relevantes, durante o decorrer da obra.

2 — A Câmara Municipal deverá exigir a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 — As telas finais deverão ser também entregues com os elementos instrutórios referidos no n.º2 e na alínea a) e b) do n.º4, do art.º13, do presente regulamento.

4 — As telas finais deverão ser também entregues em formato digital.

### **Artigo 88.º**

#### **Telas finais das operações de loteamento e das obras de urbanização**

1 — Para efeitos de receção provisória das obras de urbanização é obrigatória a entrega das telas finais do projeto das mesmas, aquando da apresentação do requerimento referido no artigo 87.º n.º 1 do RJUE.

2 — As telas finais deverão ser também entregues em formato digital.

#### **Artigo 89.º**

##### **Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública**

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, para efeitos da emissão de parecer previsto no nº2, do art. 7º do RJUE, deverão ter a mesma instrução das operações urbanísticas que são promovidas pelos particulares, devendo as respetivas entidades promotoras entregar na Câmara Municipal, junto da unidade orgânica competente de gestão urbanística, um exemplar de todas as especialidades que constituem o projeto, em papel e um CD.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Disposições finais e complementares**

#### **Artigo 90.º**

##### **Resolução de conflitos**

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente Regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do RJUE.

#### **Artigo 91.º**

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

O presente Regulamento, sumariamente designado por RMUE, entra em vigor no dia imediato à sua publicação, na 2.ª Série do Diário da República.

#### **Artigo 92.º**

##### **Norma revogatória**

Consideram-se revogadas todas as disposições, de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Freixo de Espada à Cinta, que contrariem as disposições previstas no presente Regulamento.

**ANEXO I**  
**FICHA DE LOTE (OU EDIFÍCIO)**

Designação da Operação Urbanística

N.º de Lote (ou Edifício)

Designação da Equipa Projetista  
Identificação do Titular do Alvará

Regulamento e/ou Descrição dos Parâmetros Urbanísticos  
Área do terreno, Número do Lote (ou Edifício), Área do Lote (ou Edifício), Área de Implantação, Finalidade, Área de Construção, Número de Pisos, Número e Tipologia dos Fogos \* e Estacionamento previsto no lote (ou Edifício).

**Obs:** Esta Informação poderá ser apresentada através de um quadro sinóptico.

*\* Identificada pela expressão Tx, define o número de quartos de dormir de um fogo, quantidade que é representada pela letra x*

Extrato da **Planta de Síntese da Operação Urbanística** com destaque para a localização do lote (ou Edifício) em causa

**Planta do Lote (ou Edifício)**, cotada, esclarecendo os parâmetros urbanísticos que incidem sobre o mesmo (ex.: representação dos limites do lote (ou Edifício), polígono de implantação das edificações, recuos e afastamentos aos limites do lote, entre outros)

**Corte pelo lote (ou Edifício)**, cotado, com representação da edificação prevista, cotas dos pisos, do arruamento e dos passeios confinantes

**Nota:** Toda a informação relativa a cada ficha de Lote (ou Edifício) deverá ser disposta em folha de formato A4 deixando-se à consideração do projetista a sua organização e a definição das escalas mais adequadas à representação dos parâmetros urbanísticos enunciados

ANEXO II

QUADRO SINÓPTICO		
Área total do(s) prédio(s) abrangido(s) pela operação de loteamento		
Área total do (s) prédio(s) a lotear		
Área sobranete		0,00
Área de cedência ao domínio público	Espaços verdes e/ou de utilização coletiva	
	Infraestruturas	
	Equipamentos Públicos	0,00
Outras cedências		
Área de construção para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo (Iu)		
Área de implantação do edifício para efeitos de cálculo do índice de ocupação do solo (Io)		
OBS.	Índice de utilização do solo	Índice de ocupação do solo (%)

Lote			Área de implantação	Área de construção (m2)						Total	Área de construção para efeitos de IU (m2)	N.º de Pisos		Número de fogos	Lug. Estacionamento	Volume de construção (m3)	
N.º	Área m2)	Finalidade		Habitação	Comercio	Serviços	Industria	Garagens				Anexos	Acima da C.S				Abaixo da C.S
1							0,00	0,00	0,00								
2							0,00	0,00	0,00								
3							0,00	0,00	0,00								
4							0,00	0,00	0,00								
5							0,00	0,00	0,00								
6							0,00	0,00	0,00								
7							0,00	0,00	0,00								
Totais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00						0,00

Finalidade		Garagens		OBS.
Hu	Habitação Unifamiliar	A	Em anexo à superfície	
Hc	Habitação coletiva	C	Em cave	
C	Comercio			
S	Serviços			
I	Indústria			
A	Armazéns			

**(ANEXO III)**  
**DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE**  
**COMPATIBILIDADE ENTRE PAPEL E FORMATO DIGITAL**

*[Nome]* declara, para os devidos efeitos, que o projeto de *[arquitetura ou de especialidade]* de que é autor, relativo à obra de *[natureza da operação urbanística a realizar]*, localizada em *[rua, número de polícia, lugar e freguesia]*, cujo *[licenciamento ou de comunicação prévia]* foi requerido/apresentada por *[nome do requerente]*, apresentado em formato digital é igual ao apresentado em papel.

Mais declara que todos os dados correspondem à verdade, nada tendo omitido.

*[Data e Assinatura]*

ANEXO IV  
FICHA DE MEDIÇÃO

Área de construção do edifício, por pisos e por tipos de utilização (m2)*				
	Uso 1 ...	Uso2...	...	Totais parciais
Piso 1				
Piso 2				
...				
Totais parciais				
Área de construção do edifício (total)				

\*Caso se trate de obras de ampliação, as áreas ampliadas deverão ser discriminadas

Volumetria do edifício		m 3
Cércea	Altura da fachada	m
	Altura da edificação	m
Número de fogos		
(outros usos do edifício- número)		

Infraestruturas presentes na via pública adjacente **			
Rede viária			
	Materialis	Largura(m)	Comprimento (m)
Passeio adjacente			
Passeio oposto			
Lancil			
Faixa de rodagem			
(outros componentes presentes no local)			
Rede de abastecimento de água		Sim/Não	
Rede de drenagem de águas residuais			
Rede de drenagem de águas pluviais			

\*\* Esta ficha deverá ser acompanhada por um perfil esquemático do arruamento, com descrição dos materiais

ANEXO V  
FICHA DE ÁREAS

Área de construção do edifício, por pisos e por tipos de utilização (m2)*				
	Uso 1 ...	Uso2...	...	Totais parciais
Piso 1				
Piso 2				
...				
Totais parciais				
Área de construção do edifício (total)				

\*Caso se trate de obras de ampliação, as áreas ampliadas deverão ser discriminadas

Cércea	Altura da fachada	m
	Altura da edificação	m
Número de fogos		
(outros usos do edifício- número)		