



AMADORA
Câmara Municipal

Separata n.º 33
Boletim Municipal

20 de novembro de 2025

**REGULAMENTO MUNICIPAL DE
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

Publicado no Diário da República, 2.ª série - n.º 198, de 14 de outubro de 2025

(Deliberação da CMA de 23.07.2025)
(Deliberação da AMA de 31.07.2025)

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Município da Amadora

**REGULAMENTO MUNICIPAL DE
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

Preâmbulo

Confere o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante designado por RJUE, a faculdade dos Municípios regulamentarem muitos dos aspetos relacionados com a urbanização, edificação e ocupação de edifícios na sua área territorial. Essa faculdade tem ocasionado inúmeros Regulamentos que procuram instruir os procedimentos das decisões autárquicas sobre as pretensões particulares às exigências de qualidade e de interesse público que em cada Município têm especiais peculiaridades.

Sendo que o designado pacote Mais Habitação, onde se inclui o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, aprovou várias normas que procederam à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, incluindo do conteúdo exequível de ser regulado no âmbito de um Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, os serviços desta Câmara Municipal desenvolveram uma proposta de RMUE, colhendo as melhores práticas e experiência na área da Urbanização e Edificação, ajustado com o panorama legislativo atual.

No primeiro capítulo do presente regulamento começa-se por indicar a lei habilitante e âmbito de aplicação do diploma, para depois proceder à definição de alguns conceitos relevantes para o presente âmbito.

No capítulo seguinte são brevemente tratadas as competências e obrigações dos técnicos que intervenham no processo.

O capítulo terceiro começa por desenvolver, depois de uma primeira secção dedicada à instrução e

tramitação processual, as obras isentas de controlo prévio no Município além das elencadas do RJUE. A secção terceira debruça-se sobre a figura da consulta pública.

O quarto capítulo, na sua primeira secção, densifica as operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento, o regime das cedências devidas pelas operações de loteamento e também todas as outras operações urbanísticas que são suscetíveis de gerarem impacte relevante e impacte semelhante a uma operação de loteamento. Na segunda secção deste capítulo trata-se, por outro lado, da elaboração dos projetos de arquitetura paisagista e execução, manutenção, fiscalização e receção dos espaços verdes. Na secção seguinte, desenvolve-se as relevantes condições e prazo de execução em procedimento de comunicação prévia, para na quarta secção se tratar da ocupação do espaço público para a execução de obras. Na última secção do quarto capítulo densifica-se ainda procedimentos e situações especiais como a certificação de edifício para a sua constituição em regime de propriedade horizontal ou o procedimento especial para obras inacabadas.

O quinto capítulo é dedicado exclusivamente ao regime da legalização de operações urbanísticas no Município.

O sexto capítulo, por sua vez, depois de secção geral com critérios de otimização energética e ambiental segue com secção sobre urbanização com preceitos sobre inserção de novas operações urbanísticas na estrutura urbana existente e/ou projetada, rede viária e estacionamento, iluminação pública, além de normas sobre infraestruturas e equipamentos urbanos, contratos de urbanização e receção de obras de urbanização. Na terceira secção, desenvolvem-se normas sobre edificação



como logradouros e espaços livres, vedações, construções auxiliares, coberturas, fachadas, corpos balanceados, caves, varandas envidraçadas, estendais ou chaminés e exaustão de fumos.

Por fim, no sétimo e último capítulo, apresentam-se as disposições finais e complementares onde se incluiu normas sobre legislação supletiva, resolução de dúvidas e omissões, notificações, taxas, regime aplicável aos processos já a decorrer junto desta Câmara Municipal, bem como a entrada em vigor do presente regulamento.

O presente regulamento, que foi submetido a consulta pública, é aprovado ao abrigo e nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua versão atualizada, e artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atualizada, o RJUE.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento tem por objeto a fixação das regras relativas à urbanização e edifi-

cação, designadamente em termos do controlo de ocupação dos solos e do cumprimento dos planos territoriais municipais, da estética da cidade e defesa do seu meio ambiente, da salubridade e segurança, sem prejuízo da demais legislação que rege a matéria das edificações, da qualificação do espaço público e da promoção da arquitetura.

2. Este Regulamento aplica-se à totalidade do território do Município da Amadora, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos territoriais municipais plenamente eficazes.

Artigo 3.º

Definições

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, as definições são as constantes dos instrumentos de gestão territorial, do Artigo 2.º do RJUE, da legislação vigente que defina conceitos técnicos no âmbito do ordenamento do território e do urbanismo, e da restante legislação aplicável.

2. Para efeitos do disposto no presente artigo, em casos de omissão e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do Município da Amadora, entende-se por:

a) 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 balanceados, elementos decorativos ou materiais de revestimentos;

b) 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, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés;

c) Cave: piso(s) de um edifício situado(s) abaixo do piso 1, total ou parcialmente abaixo da cota natural do terreno ou da sua modelação final, que cumpram os requisitos previstos nos artigos 77.º e 78.º 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; A lage de cobertura do piso da cave não pode exceder 0,50 m contado do plano marginal;

d) Construção auxiliar: construção referenciada a um edifício principal com funções complementares deste. No caso de a construção principal ser habitação, a construção auxiliar não poderá contribuir para o aumento da área útil da sua tipologia;

e) Cortina de vidro: consiste na instalação de painéis de vidro temperado ou laminado, incolor, de espessura adequada à resistência ao vento e ao impacto, fixos ou rebatíveis, fixados com ferragens ou com perfil guia instalados no interior de vãos, varandas ou terraços e invisíveis do exterior, que não tenha nenhuma caixilharia de suporte ou envolvente;

f) Elemento de ensombramento: toldo fixo ou rebatível, em material flexível ou rígido, acoplado à edificação; Pérgula fixa ao solo, pavimento ou estrutura edificada; Pala acoplada a edificação ou sustentada por estrutura própria; Alpendre acoplado a edificação ou sustentado por estrutura própria, Sistemas de estores projetáveis;

g) Varandas envidraçadas (Marquise): o espaço envidraçado normalmente em varanda da fachada do edifício, fechado, na totalidade ou em parte, por estrutura fixa ou amovível, com exclusão da cobertura de terraços.

3. De modo a melhor caracterizar o conceito de reconstituição da estrutura das fachadas, entende-se que essa operação deverá acautelar, obrigatoriamente, a manutenção dos limites dessas fachadas, da modulação dos seus vãos, dos seus elementos salientes ou reentrantes, das suas platibandas e dos seus beirados.

CAPÍTULO II

Dos técnicos responsáveis

Artigo 4.º

Competências e obrigações dos técnicos autores dos projetos, dos coordenadores dos projetos, diretores técnicos de obra e diretores de fiscalização

1. Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os técnicos responsáveis devem:

Cumprir e fazer cumprir nos projetos e nas obras, no âmbito das suas competências e responsabilidades, todos os preceitos do presente Regulamento e demais legislação, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda as indicações e intimações efetuadas pela Câmara Municipal e pela fiscalização;

b) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, qualquer infração aos regulamentos e legislação vigentes, tendo em vista as condições de segurança e de salubridade;

c) Comunicar de imediato quando por qualquer motivo ou circunstância deixar de exercer funções de Diretor Técnico de Obra ou Diretor de Fiscalização de Obra.

2. Compete ainda ao técnico responsável pela direção da obra e diretor de fiscalização:

a) Assegurar que a Câmara Municipal seja avisada



quando os trabalhos da obra sejam suspensos, indicando o motivo da suspensão;

b) Participar por escrito à Câmara Municipal, no caso de verificar que a obra está a ser executada em qualquer um dos seguintes casos:

i) Em desacordo com o projeto apresentado ou aprovado;

ii) Com materiais de má qualidade;

iii) Com inobservância das normas técnicas legais regulamentares em vigor.

CAPÍTULO III

Procedimentos e instrução

SECÇÃO I

Disposições gerais instrutórias

Artigo 5.º

Normas de apresentação

1. Todos os pedidos e comunicações, à exceção daqueles que ainda tramitam em suporte físico, devem ser submetidos na plataforma eletrónica de desmaterialização de processos urbanísticos utilizada pelo Município, acompanhados do formulário tipo correspondente ao tipo de operação urbanística requerida.

2. Os pedidos devem ser acompanhados dos elementos instrutórios legalmente exigíveis, nas tipologias e formatos definidos pelo Município, e divulgados na respetiva página eletrónica.

3. O levantamento topográfico que integra as peças instrutórias do processo deve ser elaborado com base no sistema de coordenadas geográficas ETRS 89, utilizado pelo município, e apresentado em suporte editável.

Artigo 6.º

Direito à informação sobre instrumentos de gestão territorial

O pedido de informação sobre os instrumentos de gestão territorial é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento, instruído com as plantas de localização à escala 1:25000 e 1:5000 ou 1:2000, extratos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação, respetivamente, assim como de condicionantes do Plano Diretor Municipal (PDM), de Plano de Urbanização (PU) ou de Plano de Pormenor (PP) e planta síntese do Alvará de Loteamento, caso existam, onde deve ser assinalado, a vermelho, a área objeto de pedido de informação.

Artigo 7.º

Ocupação do espaço público

1. Caso a execução da obra implique a ocupação do espaço público, deve ser apresentado pedido de licença de ocupação de espaço público, englobado ou não no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, instruído com os seguintes elementos:

a) Memória descritiva, onde conste a indicação dos materiais a utilizar, estruturas de apoio e de proteção e prazo previsto de ocupação;

b) Planta de implantação à escala de 1:200 ou superior, devidamente cotada e com indicação da área a ocupar;

c) Localização do estaleiro de obra, na planta de implantação (Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro).

Artigo 8.º

Destaque de parcela

O pedido de destaque de parcela, a que diz respeito o n.º 9 do artigo 6.º do RJUE, é instruído com os



seguintes elementos, sem prejuízo de outros que se mostrem necessários:

- a)** Certidão da Conservatória do Registo Predial, com todas as inscrições em vigor, comprovativa da titularidade da propriedade do prédio abrangido;
- b)** Cadernetas prediais, rústica ou urbana;
- c)** Planta de localização georreferenciada, à escala de 1:2000, que permita a identificação da parcela;
- d)** Memória descritiva que esclareça devidamente a pretensão, incluindo:
 - i)** indicação de todas as especificações legais e urbanísticas;
 - ii)** quadro de áreas, onde conste a área total do prédio originário, com valor coincidente com a respetiva certidão da descrição emitida pela Conservatória do Registo Predial, a área da parcela a destacar e a área da parcela remanescente, assim como as respetivas confrontações.
- e)** Planta de implantação sobre levantamento topográfico georreferenciado, elaborado com base no sistema de coordenadas geográficas ETRS 89, utilizado pelo município, à escala 1:100 ou 1:200, a qual deve delimitar a área total do prédio originário, a área da parcela a destacar e a área da parcela remanescente, as confrontações, áreas das construções existentes e as vias de acesso às parcelas resultantes do destaque;
- f)** Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do levantamento topográfico.

SECÇÃO II

Isenção de controlo prévio

Artigo 9.º

Obras de escassa relevância urbanística

1. São obras de escassa relevância urbanística as constantes do artigo 6.º-A do RJUE, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, são obras de escassa relevância urbanística, sem prejuízo do previsto no n.º 2 do mesmo artigo, também as seguintes:

- a)** Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de acessibilidade e segurança contra incêndios;
- b)** Instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação, aquecimento central, exaustão de fumos ou similares, desde que em posição não visível do espaço público, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, não alterem a estética do edificado e não violem o disposto no artigo 66.º do presente regulamento;
- c)** Instalação ou renovação das redes de abastecimento de água, gás, eletricidade, saneamento e telecomunicações nos edifícios, desde que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade e não alterem a estética do edificado, sem prejuízo das regras de certificação e segurança em vigor sobre a matéria;
- d)** Edificação de estruturas para grelhadores em logradouro, desde que a altura relativamente ao solo não exceda 2 m, a área de implantação seja igual ou inferior a 3 m², não confinem com a via ou espaço público e não violem as especificações dos alvarás de loteamento, dos instrumentos de gestão territorial e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis;
- e)** Obras complementares nos logradouros privados vedados das edificações, designadamente arruamentos internos para acesso a estacionamento, desde que sejam executados em material permeável e não alterem as condições de mobilidade na via pública, nem violem o disposto no artigo 46.º do presente regulamento;



f) A colocação de estendais, apenas na fachada posterior das edificações, sem prejuízo do disposto no artigo 71.º do presente regulamento, e desde que não seja visível da via pública;

g) A colocação de caixas ou recetáculos postais integrados nos vãos das portas dos edifícios;

h) A remoção de marquises ilegais em varandas e outros elementos dissonantes;

i) A instalação de cortinas de vidro, nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 3.º;

j) A instalação de estrutura de pérgula ou outra estrutura modular não fixa, seja de que forma for, ao solo/pavimento e/ou às paredes, e nunca podendo ter mais de 2,5 metros de largura e 2,2 metros de altura;

k) A instalação de vedações em terraços, de vidro laminado ou temperado, sendo suportadas em estrutura vertical de aço inox e nunca podendo ter mais de 1 metro de altura acima dos muros dos terraços;

l) A construção de abrigos para animais de estimação ou de guarda, com área igual ou inferior a 4 m² e altura igual ou inferior a 1 m, localizados no logradouro posterior de edifícios particulares.

3. Os equipamentos previstos na alínea e) do n.º 1 do Artigo 6.º-A do RJUE só serão aceites quando estes correspondam a intervenções que não impliquem a edificação de paredes e/ou cobertura ou outros elementos estruturais.

4. O previsto no presente artigo não se aplica às edificações abrangidas por alvará de loteamento, cujo respetivo regulamento preveja disposições contrárias.

5. A isenção de controlo prévio urbanístico não isenta a realização das operações urbanísticas da

observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a comunicação à Câmara Municipal sobre o início dos trabalhos, segundo os artigos 80.º e 80.º-A do RJUE.

Artigo 10.º

Obras de conservação

As obras de conservação devem observar e cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis e caso impliquem a ocupação do espaço público devem ainda obedecer ao procedimento disposto na Secção IV do Capítulo IV do presente Regulamento, sobre ocupação de espaço público para a execução de obras.

SECÇÃO III

Consulta pública

Artigo 11.º

Consulta Pública

1. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, ficam sujeitas a prévia consulta pública, as operações de loteamento ou com impacte semelhante a loteamento, tal como definidas no art.º 12 do presente regulamento, que cumpram uma das seguintes condições:

a) Incidam sobre uma área de intervenção igual ou superior a 20.000 m²;

b) Prevejam mais de 100 fogos.

2. A alteração à licença das operações urbanísticas mencionadas no n.º 1 é precedida de consulta pública, desde que incida sobre operação urbanística que cumpra qualquer das condições referidas no número anterior.

3. A consulta pública, em procedimento de iniciativa do interessado, é publicitada em edital a afixar nos



locais de estilo, no website institucional da Câmara Municipal da Amadora e nas Juntas de Freguesia, e decorre num prazo nunca inferior a 15 dias, sendo anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias úteis.

4. Para efeitos do disposto no artigo 27.º n.º 3 do RJUE, os proprietários dos lotes, serão notificados pelo gestor do procedimento por aviso postal, para se pronunciarem sobre a alteração da licença da operação de loteamento, no prazo de 10 dias úteis.

5. A notificação referida no n.º 4 será efetuada por edital, a afixar nos locais de estilo, no website institucional da Câmara Municipal da Amadora e nas Juntas de Freguesia, se os interessados forem desconhecidos ou em tal número que tornem inconveniente outra forma de notificação.

6. Os pedidos de informação prévia referentes às operações urbanísticas identificadas no n.º 1 e no n.º 2 deste artigo estão sujeitas a consulta pública, nos termos do presente artigo.

CAPÍTULO IV

Condições especiais de licenciamento ou comunicação prévia

SECÇÃO I

Operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto semelhante a loteamento

Artigo 12.º

Operações urbanísticas de impacto relevante e de impacto semelhante a uma operação de loteamento

1. Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do

artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante ou de impacte semelhante a loteamento, aquelas que cumpram uma das seguintes condições:

a) A construção e edificação com três ou mais pisos acima da cota da soleira, que disponham de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes, não sendo para este efeito contabilizadas as escadas de emergência quando exigidas por Lei;

b) Toda e qualquer edificação que disponha de mais de dez frações autónomas ou unidades funcionais;

c) A construção e edificação com uma área de implantação superior a 1000 m² e/ou área de construção superior a 2000 m²;

d) As construções e edificações que ao nível do subsolo apresentam elementos estruturais de acesso comuns ou funcionalmente ligados e que acima do nível do terreno se apresentam como edificações autónomas;

e) A construção e edificação que disponha de três ou mais frações e/ou unidades funcionais dispostas em extensão, com acesso direto a partir da via pública ou espaço exterior comum;

f) A construção de três ou mais edifícios sob o designado regime de "condomínio fechado";

g) A operação urbanística que preveja a necessidade de construção ou alteração de arruamento;

h) Qualquer construção ou edificação suscetível de provocar ou envolver uma sobrecarga nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente nas vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído ou outras.

2. Excetuam-se do disposto nos números anteriores as operações urbanísticas com características, valores, parâmetros ou índices iguais ou superiores aos



atrás descritos, desde que integradas em planos de pormenor e/ou operações de loteamento que já contemplem as respetivas cedências e/ou compensações para esse efeito.

Artigo 13.º

Cedências

1. As parcelas de terreno para espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal, são cedidas gratuitamente ao Município, pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear, e devem obrigatoriamente inserir-se nos limites da operação urbanística.

2. A obrigatoriedade de cedência abrange as operações de loteamento e também todas as outras operações urbanísticas que são suscetíveis de gerarem impacto relevante e impacte semelhante a uma operação de loteamento, de acordo com o definido no artigo 12.º deste Regulamento.

3. As áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal, devem possuir acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuem esse acesso, confinando sempre que possível com outras parcelas municipais com idêntico fim, devendo a sua localização contribuir para a qualificação e ordenamento do espaço urbano onde se integram e para usufruto da população instalada ou a instalar no local, cabendo à Câmara Municipal avaliar a localização e configuração das parcelas a ceder.

4. A localização das parcelas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva, deve respeitar a identidade do local e os fatores condicionantes do conforto humano, designadamente, a qualidade cénica e acústica, a qualidade do ar e a segurança, contribuindo para a criação de espaços multifuncionais.

5. Sempre que pelas razões previstas na Lei não haja lugar a cedências, total ou em parte, para os fins definidos no número anterior, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos do artigo 15.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Dimensionamento e configuração das áreas de cedência.

1. Aplicam-se os parâmetros de dimensionamento definidos pelo Plano Diretor Municipal em vigor, ou, nos casos em que este for omissivo, o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua atual redação, ou diploma que a substitua, nas operações urbanísticas que devem prever áreas de cedência.

2. Quando haja lugar à cedência para o domínio municipal de espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva, as respetivas áreas devem apresentar continuidade, possuir forma e dimensão adequada aos objetivos tipológicos pretendidos e acesso e frente para via ou espaço público, considerando-se como critério para cálculo da parcela mínima, o seguinte:

a) Se a área a ceder for superior a 3000 m² pelo menos uma das parcelas a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 1000 m², não podendo qualquer uma das dimensões da sua



configuração geométrica ser inferior a 30 m;

b) Se a área a ceder for superior a 1000 m² e igual ou inferior a 3000 m², a parcela mínima a ceder tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 650 m², não podendo, qualquer uma das dimensões da sua configuração geométrica ser inferior a 24 m;

c) Abaixo do limiar do estipulado na alínea anterior, deve ser garantida a cedência de uma parcela mínima, que tem de ser contínua e ter uma área igual ou superior a 500 m², com a adoção de soluções de espaços pavimentados e arborizados;

3. As parcelas cedidas para Equipamento devem respeitar inclinações não superiores a 10,0%, em 80,0% da sua área, sem prejuízo de outras soluções devidamente justificadas e aceites pelos Serviços Municipais.

4. As parcelas cedidas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva devem respeitar inclinações não superiores a 20,0% em qualquer dos seus pontos, sem prejuízo de outras soluções devidamente justificadas e aceites pelos Serviços Municipais.

5. Para cumprimento dos n.ºs 3 e 4, apenas é admissível o recurso a operações de modelação de terrenos desde que estas garantam a correta adequação às condições e características topográficas das parcelas adjacentes.

6. As áreas destinadas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva a ceder ao Município serão devidamente infraestruturadas e tratadas pelo promotor da Operação Urbanística, assim como realizados os trabalhos de modelação de terrenos necessários à materialização desses espaços, mediante projeto de Arranjos Exteriores a apresentar com os restantes

projetos de Obras de Urbanização.

Artigo 15.º

Compensação em numerário ou em espécie

1. As disposições do presente artigo não se aplicam às cedências decorrentes da execução dos planos territoriais municipais, que determinem parâmetros próprios para a compensação.

2. O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre o terreno alvo da operação urbanística ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em espécie ou em numerário nas situações previstas no n.º 4 do artigo 43.º e no n.º 4 do artigo 44.º ambos do RJUE, e quando se verifique qualquer das seguintes situações:

a) O terreno esteja servido, total ou parcialmente, por arruamentos viários e pedonais ou por áreas de estacionamento público;

b) O terreno esteja servido de espaços verdes públicos e/ou espaços de equipamentos de utilização coletiva, ou quando a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes na operação urbanística.

3. O valor da compensação por metro quadrado é o estipulado no Regulamento de Taxas Urbanísticas do Município da Amadora, sujeito a atualização nos termos da Lei.

4. O preceituado nos números anteriores é também aplicado ao cálculo do valor da compensação em numerário nas operações urbanísticas com impacte relevante e nas com impacte semelhante a um loteamento, com as necessárias adaptações.

5. O valor das compensações é aplicado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a



ceder ao município previstas no projeto da operação urbanística e as que deviam resultar da aplicação dos parâmetros urbanísticos em vigor.

6. O valor da compensação é calculado com base na seguinte fórmula:

$$C = (ACEV \times VCm^2) + (ACEQ \times VCm^2)$$

a) C = Compensação a pagar;

b) ACEV = Área de cedência para espaços verdes a compensar ;

c) ACEQ = Área de cedência para Equipamentos de Utilização Coletiva a compensar;

d) VCm² = valor da compensação por metro quadrado

7. A compensação pode ser concretizada em numerário ou em espécie.

8. O recurso à compensação em espécie pode ser prestado numa das seguintes modalidades:

a) Entrega de prédios urbanos, designadamente, frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações emergentes da operação urbanística.

b) Entrega de prédios urbanos, designadamente, frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações situadas noutra local do Município.

9. O valor do(s) bem(ns) proposto(s) para efeitos de pagamento da compensação em espécie é determinado de acordo com os seguintes procedimentos:

a) Realização de uma avaliação a efetuar por uma comissão composta por três elementos, sendo que dois deles são nomeados pela Câmara Municipal e um designado pelo promotor. Para o efeito a Câmara Municipal deve notificar o promotor com um prazo mínimo de 10 dias de antecedência;

b) As decisões da comissão são tomadas por maioria dos votos dos seus elementos.

10. Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida e o valor dessa compensação a pagar em espécie, as mesmas são pagas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município, é o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, é-lhe o mesmo entregue pelo município.

11. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 9 do presente artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a avaliação a efetuar por perito avaliador constante da lista oficial de peritos.

SECÇÃO II

Elaboração dos projetos de arquitetura paisagista e execução, manutenção, fiscalização e receção dos espaços verdes

Artigo 16.º

Projeto de arquitetura paisagista

1. O projeto de arquitetura paisagista para espaços verdes e de utilização coletiva, a ceder para o domínio público municipal, no âmbito das operações urbanísticas, está sujeito a parecer, por parte dos serviços da Câmara Municipal.

2. O projeto de arquitetura paisagista deve ser elaborado por arquiteto paisagista com inscrição na associação profissional respetiva, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada e republicada pela Lei n.º 40/2015, de 1 junho.

Artigo 17.º

Espaços verdes e de utilização coletiva

1. As áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva devem contemplar a instalação de



mobiliário urbano e equipamento, desmontável ou fixo, designadamente, papeleiras, bancos, equipamento para espaços de jogo e recreio (parques infantis, entre outros), colunas de iluminação pública, recipientes RSU's, abrigos e bolsas de paragem de transportes públicos, pilaretes, mapas e cartazes informativos, sinalética viária ou de percursos cicláveis e pedonais e respetivos dispositivos de apoio ao estacionamento de bicicletas, bebedouros, bocas de incêndio, marcos do correio, entre outros, de acordo com o projeto de arquitetura paisagista.

2. As condições de segurança a observar na localização, implantação, conceção e organização funcional dos espaços de jogo e recreio, respetivo equipamento e superfícies de impacto, devem obedecer ao disposto no Decreto-Lei n.º 203/2015, de 17 de setembro, e demais normas e legislação aplicáveis.

3. Consideram-se suscetíveis de integrar os espaços verdes e de utilização coletiva, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 110/2012, de 21 de maio, as seguintes instalações desportivas de base recreativas e formativas:

a) Recintos, pátios, minicampos e espaços elementares destinados a iniciação aos jogos desportivos, aos jogos tradicionais e aos exercícios físicos;

b) Espaços e percursos permanentes, organizados e concebidos para evolução livre, corridas ou exercícios de manutenção, incluindo o uso de patins ou bicicletas de recreio;

c) Pequenos campos de jogos, campos polidesportivos, campos de ténis e ringues de patinagem ao ar livre.

4. Os espaços verdes e de utilização coletiva devem satisfazer as condições de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, esclarecendo as soluções de carácter métrico, técnico e construtivo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

Artigo 18.º

Execução, fiscalização e manutenção

1. A execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal é da responsabilidade do promotor da operação urbanística e está sujeita ao cumprimento do projeto específico, nos termos do licenciamento aprovado ou da comunicação prévia entregue, bem como das normas legais e regulamentares aplicáveis.

2. A manutenção dos espaços verdes e de utilização coletiva, após a conclusão dos trabalhos, são da responsabilidade do promotor da operação urbanística, até à receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo das obrigações de garantia que impendem sobre o titular dessas obras até à receção definitiva.

3. Os serviços municipais competentes são responsáveis pela fiscalização da execução e da manutenção dos espaços verdes, até à sua receção provisória.

Artigo 19.º

Receção de espaços verdes, infraestruturas e equipamento de utilização coletiva integrados em obras de urbanização

1. A receção provisória ou definitiva dos espaços verdes, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva integrados em obras de urbanização é deliberada pela Câmara Municipal, cumprindo-se o



prazo de garantia das obras de urbanização, nos termos do previsto no RJUE.

2. Compete ao titular das obras de urbanização a substituição de todos os elementos e material vegetal em mau estado de conservação, bem como de todos os equipamentos com defeito ou mau funcionamento, identificados pelos serviços competentes da Câmara Municipal, durante o período de apreciação dos trabalhos, para efeitos de receção provisória.

3. Quando se justifique ou quando for solicitado no auto de vistoria, devem ser apresentadas telas finais do projeto de arquitetura paisagista dos espaços verdes, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, que devem ser subscritas e acompanhadas pelo termo de responsabilidade do técnico responsável e ser instruídas, nomeadamente, com os seguintes elementos:

- a)** Plano geral;
- b)** Planta de plantações e sementeiras;
- c)** Planta de rede de rega;
- d)** Planta de pavimentos, muros, equipamento e mobiliário urbano;
- e)** Cortes indicativos da resolução de desníveis.
- f)** Levantamento topográfico elaborado com base no sistema de coordenadas geográficas ETRS 89, utilizado pelo município.

4. Quando ocorram espaços de jogo e recreio inseridos nos espaços verdes e de utilização coletiva, devem ser entregues pelo titular das obras de urbanização, com a receção provisória, o manual de instruções e manutenção, fichas técnicas e certificados de conformidade com os requisitos de segurança de todo o equipamento e superfícies de impacto destinados aos espaços de jogo e recreio,

de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 203/2015, de 17 de setembro, e demais normas e legislação aplicáveis.

5. Com a receção provisória dos espaços verdes e de utilização coletiva, deve o titular das obras de urbanização requerer a transferência da titularidade do contrato de abastecimento de água do sistema da rede de rega destes espaços, junto dos serviços municipais competentes.

SECÇÃO III

Condições e prazo de execução em procedimento de comunicação prévia

Artigo 20.º

Obras de Urbanização

1. Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, para os efeitos dispostos no artigo 34.º do RJUE, por remissão do n.º 1 do artigo 53.º do mesmo diploma, a comunicação prévia de obras de urbanização fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

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

b) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, que não deve exceder a seguinte calendarização, salvo exceções devidamente justificadas e aceites pelos serviços municipais:

i) Dois anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização for inferior a 1 000 000 € (um mil-



hã de euros);

ii) Três anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização for igual ou superior a 1 000 000 € (um milhão de euros) e inferior a 2 000 000 € (dois milhões de euros);

iii) Quatro anos, quando o valor estimativo das obras de urbanização for igual ou superior a 2 000 000 € (dois milhões de euros).

c) Por razões de interesse público, a Câmara Municipal pode restringir os prazos referidos no número anterior;

d) O valor da caução a prestar é calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada uma das especialidades previstas, acrescido de 5 % destinados a remunerar encargos de administração.

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

2. As obras de edificação inseridas em alvarás de loteamento apenas podem iniciar-se após a receção provisória das obras de urbanização.

Artigo 21.º

Obras de edificação

Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, nas situações previstas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, a comunicação prévia de obras de edificação fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

1. Durante a execução da obra devem ser observadas as condições constantes no presente Regulamento e demais legislação em vigor, nomeadamente no que respeita à montagem do estaleiro, ocupação do espaço público com tapumes, amassadouros, entulhos, depósito de materiais e andaimes.

2. Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder à reparação de todos os danos provocados em espaço público, bem como ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão de resposta à comunicação de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

3. Para garantia da reparação dos danos provocados em espaço público decorrentes da execução da obra de edificação, poderá ser exigido ao promotor uma caução no valor de 5% da estimativa orçamental da obra.

4. As obras de edificação devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, que não deve exceder a seguinte calendarização, salvo exceções devidamente justificadas:

a) Dois anos, quando a edificação apresenta uma área total de pavimento inferior a 500 m²;

b) Três anos, quando a edificação apresenta uma área total de pavimento igual ou superior a 500 m²;

5. Por razões de interesse público, a Câmara Municipal pode alterar os prazos referidos no número anterior.

6. Por razões de interesse público, quando não tenha sido declarada a caducidade da licença ou da comunicação prévia, pode a Câmara Municipal fixar um prazo para a conclusão da obra.

SECÇÃO IV

Ocupação do espaço público para a execução de obras



Artigo 22.º

Âmbito e competência

A ocupação do espaço público por motivo de execução de obras carece de licença a emitir pela Câmara Municipal até dez dias antes da apresentação de início de trabalhos, no caso de realização de obras isentas de controlo prévio.

Artigo 23.º

Elementos instrutório do pedido

1. O pedido para a ocupação do espaço público por motivo de execução de obras isentas de controlo prévio, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade do requerente, e em caso de edifício em regime de propriedade horizontal, fotocópia da ata de deliberação do condomínio subscrita pela maioria legalmente exigível dos condóminos do edifício, autorizando a intervenção;

b) Certidão de teor da Conservatória do Registo Predial atualizada;

c) Planta de localização a 1:25000 e à escala de 1:2000, com a demarcação do polígono a ocupar, ambas disponíveis na plataforma websig da Câmara Municipal (endereço/);

d) Memória descritiva e justificativa com indicação do prazo de ocupação e fotografia(s) atual(ais) do local que evidencie(m) as zonas de ocupação;

e) Esquema de implantação referente à ocupação do espaço público, contendo:

i) Esquema de implantação dos tapumes, dos andaimes e do estaleiro, quando necessário, contendo a localização das instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e de contentores para recolha de resíduos de construção e demolição e outros equipamentos;

ii) Comprimento do tapume e respetivas cabe-

ceiras;

iii) Localização de sinalização, passadeiras de peões, candeeiros de iluminação pública, boca ou sistemas de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou outras instalações fixas.

f) Planta de circulação alternativa, quando necessário, onde se demonstre que são observadas as condições que permitem a sua utilização por cidadãos com mobilidade condicionada.

2. O pedido de licença é acompanhado de uma declaração de compromisso de honra, subscrita por quem tenha legitimidade para o efeito, nos seguintes termos:

a) Que não realizará obras que impliquem modificação das características físicas da edificação ou fração, sujeitas a controlo prévio;

b) Que não realizará obras em:

i) imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;

ii) imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

iii) imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

c) Que se responsabiliza por todos os danos causados no espaço público, em equipamentos públicos ou aos seus respetivos utentes, em imóveis contíguos à intervenção, bem como a terceiro ou a seus bens, em consequência das obras atrás referidas;

d) Que as obras serão efetuadas por entidade (individual ou coletiva) devidamente habilitada nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e todos os trabalhadores estão cobertos por seguro de acidentes de trabalho válido;

e) Que findo o prazo concedido para ocupação da via, retirará todo o equipamento e material da mesma, repondo a área ocupada nas mesmas condições em que se encontrava aquando da sua



ocupação;

f) Que as informações prestadas na presente comunicação e respetivos anexos, correspondem à verdade, respeitando integralmente as obrigações legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 24.º

Colocação de tapumes, amassadouros e depósitos de materiais no espaço público

1. Em qualquer caso de execução de obras que obrigam à ocupação do espaço público, ou que pela sua natureza interferem com o seu conforto e segurança, é obrigatória a colocação de tapumes envolvendo toda a área respetiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito, sem prejuízo do disposto no número anterior.

2. Os tapumes devem ser de material rígido, resistente e opaco, de cor adequada ao local, com a altura mínima de 2 metros.

3. No caso de ser admitida a ocupação integral do passeio, como área de apoio à execução da obra, o dono desta deve, sempre que tal se justifique, construir um passadiço de madeira ou outro material que garanta a circulação pedonal, com a largura mínima de 0,9 metros, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,9 metros acima do respetivo pavimento.

4. Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.

5. No caso de haver necessidade de ocupação do passeio, com materiais, amassadouros e entulhos ou no caso de este ser frequentemente utilizado para a passagem dos materiais, amassadouros e entulhos, a área utilizada deve ser protegida com um passadiço em chapa metálica de espessura ade-

quada, colocada de forma que não sejam provocados estragos na área protegida.

6. Em todas as obras, incluindo as obras de reparação de telhados ou fachadas, confinantes com espaço público, é obrigatória a colocação de redes de proteção, montadas em estrutura própria ou acopladas aos andaimes, abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projeção de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o citado espaço.

7. É proibido colocar no espaço público e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais de obra ou equipamento, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos, sendo obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos, exceto em casos devidamente justificados e previamente licenciados pela Câmara Municipal, a requerimento dos interessados.

8. Se das obras resultam entulhos que tenham de ser lançados de uma plataforma elevada, acima dos 3 metros, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para contentor adequado ou para a viatura do seu transporte.

9. No interior da área limitada, não podem ficar integrados equipamentos de mobiliário urbano ou sinalização rodoviária, bem como, posteletes de paragem de T.P..

Artigo 25.º

Elevação de materiais

1. A elevação dos materiais de construção deve fazer-se por meio de guinchos, cábreas ou quaisquer outros aparelhos apropriados, os quais devem obedecer às normas de segurança no trabalho.



2. Os aparelhos de elevação de materiais devem ser colocados para que, na sua manobra, a trajetória de elevação não abranja o espaço público.

3. Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os seus contrapesos, quando os houver, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro, e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só serão licenciados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 26.º

Andaimes

1. Os andaimes devem ser fixados ao solo e/ou às paredes dos edifícios.

2. A título excecional é permitido o emprego de andaimes suspensos ou bailéus nas situações em que, justificadamente, não seja viável o cumprimento do disposto número anterior, caso em que são obrigatoriamente respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 27.º

Casos especiais

1. Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança e ambiente, pode a Câmara Municipal exigir outros condicionalismos, nomeadamente vedações de maior altura.

2. A Câmara Municipal, com base em parecer fundamentado dos respetivos serviços técnicos, pode determinar que sejam adotadas medidas especiais em obras e/ou estaleiros que o justifiquem, ou trabalhos preliminares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público, ou ainda

para garantir a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública.

3. Em lotes ou parcelas que confrontam com a via pública, não ocupados com construções, pode a Câmara Municipal exigir a instalação de tapumes de vedação, com a altura de 2 metros, de cor e material a submeter à apreciação dos serviços, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, de forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde se integram.

4. O não cumprimento do disposto no número anterior permite à Câmara Municipal implementar as medidas necessárias ao seu cumprimento, debitando todos os custos aos respetivos proprietários.

5. A interrupção do trânsito na via pública, quando necessária, deve ser parcial, sempre que possível, de modo que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser iniciados sem o prévio licenciamento da Câmara Municipal.

6. Sem prejuízo do disposto no n.º 2, em casos excecionais, devidamente fundamentados, a Câmara Municipal pode licenciar tal ocupação mediante pedido efetuado pelo interessado, podendo essa licença ser revogada por razões de interesse público ou de perturbação da ambiência urbana, que seja imputável à realização das obras em causa.

Artigo 28.º

Reparação de estragos em infraestruturas

1. Quando tenha sido prestada a caução prevista no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, para garantia da reparação de estragos ou deteriorações causadas em



infraestruturas públicas, na sequência de obras objeto de licença ou de comunicação prévia, é estipulado o prazo máximo de dois meses, após a apresentação da comunicação de utilização, para a realização de todas as obras de correção ou reparação necessárias, findo o qual é ativada a referida caução.

2. A realização de quaisquer intervenções em espaço público carece de controlo de prévio da Câmara Municipal ou de outras entidades detentoras da tutela sobre o espaço ou sobre as infraestruturas a construir.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o atravessamento da via pública por infraestruturas particulares, carece de controlo prévio da Câmara Municipal.

Artigo 29.º

Armários e quadros técnicos

1. Sempre que é necessária a localização no espaço público de armários ou quadros técnicos, estes nunca podem constituir obstáculo ao uso pleno desse espaço, devendo ser, preferencialmente, embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, com um acabamento exterior igual ou idêntico ao já existente no local, devendo garantir-se um afastamento mínimo de 1,5m às janelas.

2. Sempre que a sua localização se situa em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio público com interesse de salvaguarda patrimonial ou ambiental devem ser apresentados, para análise urbanística e arquitetónica, os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

SECÇÃO V

Procedimentos e situações especiais

Artigo 30.º

Propriedade horizontal

1. A certificação pela Câmara Municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, nos termos do disposto no artigo 66.º do RJUE e nos artigos 1414.º a 1438.º -A do Código Civil, pode ser requerida conjuntamente com o pedido de aprovação do projeto de arquitetura ou após esta ocorrer.

2. O pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento disponibilizado pelo Município, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, ou seu representante;

b) Certidão da legitimidade do requerente quando necessário;

c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, ou cópia autenticada da mesma;

d) Relatório da constituição da P.H., com a descrição sumária do prédio, incluindo a área do prédio, a área de implantação, a área coberta e descoberta, a indicação do número das frações autónomas designadas por letras maiúsculas, devendo cada fração autónoma discriminar o andar, o uso da fração, o número de polícia pelo qual se acede, a designação de todos os compartimentos incluindo varandas, logradouros, terraços, garagens e arrumos, indicação das áreas brutas e área comum correspondente a cada fração, da percentagem ou permutagem relativamente ao valor do prédio ou à área de construção;

e) Indicação das partes comuns nos termos do artigo 1421.º do Código Civil, incluindo as que estejam



afetas ao uso exclusivo de diferentes frações, caso existam, e o número de polícia pelo qual se acede a cada uma delas;

f) Plantas de todos os pisos do edifício à escala 1/100 ou 1/200 com a identificação e designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva, incluindo a existência de arrumos, terraços, varandas, logradouros e estacionamento, e, com a delimitação de cada fração, das zonas comuns e logradouros envolventes, com cores ou tramas distintas. A delimitação das frações é feita pelo eixo das paredes divisórias entre frações e entre frações e partes comuns e pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo varandas, caso existam.

3. Após a apreciação da conformidade das condições para a constituição do edifício em propriedade horizontal, é emitida certidão comprovativa em como este reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal, quando demonstre cumprir cumulativamente as seguintes disposições:

a) Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte em comum do prédio ou para o espaço público;

b) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha da compartimentação definida no projeto de arquitetura.

4. Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, construtões auxiliares e sótãos.

5. Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido, podem constituir frações autónomas.

6. Nos casos de inexistência em arquivo do projeto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pérdireitos dos diferentes andares.

Artigo 31.º

Procedimento especial para obras inacabadas

1. A Câmara Municipal, a requerimento fundamentado do interessado, pode deferir pedido de licença especial para a conclusão de obras inacabadas, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) A obra já tenha atingido um estado avançado de execução, mas o título de controlo prévio haja caducado e a Câmara Municipal reconheça o interesse na sua conclusão por não ser aconselhável a demolição da mesma por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas;

b) A obra respeite o projeto anteriormente aprovado, com base nas normas legais e regulamentares em vigor à data e não agrave as desconformidades com as normas atualmente em vigor, admitindo-se obras de alteração apenas para a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2. São consideradas obras em estado avançado de execução, nos termos da alínea a) do número anterior:

a) As obras de edificação, quando se encontram executados os elementos estruturais que as fixam ao solo, desde que estejam concluídos em 50% acima da cota de soleira;

b) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo as infraestruturas enterradas.



CAPÍTULO V

Legalização de operações urbanísticas

Artigo 32.º

Âmbito

1. As disposições do presente capítulo aplicam-se a operações urbanísticas realizadas sem o respetivo título de controlo prévio, mas que reúnam as condições legais e regulamentarmente exigíveis.

2. Para os efeitos previstos no número anterior apenas serão consideradas as operações urbanísticas que possam ser objeto de legalização sem implicar a realização de qualquer tipo de trabalhos para os quais seja exigível controlo prévio nos termos do RJUE.

3. Nos casos em que seja intenção do requerente, ou lhes seja imposta pelo Município, a realização de obras para compatibilização com a legislação existente, as mesmas ficam sujeitas aos procedimentos aplicáveis e à obtenção dos respetivos títulos de controlo prévio, nos termos do RJUE.

Artigo 33.º

Instrução do procedimento

1. O procedimento de legalização de operações urbanísticas existentes obedece ao disposto Artigo 102.º -A do RJUE e inicia-se através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, nos termos do artigo 9.º do RJUE, identificando o tipo de operação urbanística a regularizar por referência ao disposto no artigo 2.º do RJUE e instruído com os elementos definidos em portaria em vigor que defina os elementos instrutórios exigíveis para o licenciamento das operações urbanísticas.

2. Podem ser dispensados os elementos instrutórios cuja apresentação se revele de manifesta inutili-

dade, impossibilidade ou inadequação para o fim em vista, mediante apresentação de requerimento devidamente fundamentado, acompanhado de levantamento fotográfico da totalidade da construção ou construções a legalizar.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, podem ser dispensados em sede do respetivo procedimento, os elementos instrutórios abaixo e nos termos identificados, desde que a operação urbanística se mostre totalmente concluída e não falem executar quaisquer trabalhos:

a) Os constantes das alíneas a) a h) do n.º 4 do Artigo 102.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação:

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) Plano de segurança e saúde.

b) Projeto de estabilidade, caso o requerente apresente estudo de inspeção e verificação de integridade estrutural do edificado, acompanhado de termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que o mesmo ateste que o edifício executado e concluído observa as normas técnicas gerais e específicas da construção e reúne boas condições de resistência, estabilidade e segurança de acordo com a legislação aplicável;

c) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício seja



abastecido por energia elétrica, devendo esse abastecimento ser devidamente comprovado através de entrega de cópia de recibo recente relativo ao pagamento, acompanhada de cópia do contrato de fornecimento;

d) Projeto de redes prediais de água e esgotos, caso o edifício esteja ligado à rede pública de águas e saneamento, devendo esse abastecimento ser devidamente comprovado através de entrega de cópia de recibo recente relativo ao pagamento, acompanhada de cópia do contrato de fornecimento;

e) Projeto de águas pluviais;

f) Projeto de infraestruturas de telecomunicações caso o edifício já se encontre contemplado com ligação à rede e disso seja apresentada a respetiva prova;

g) Projeto ou Estudo de Comportamento Térmico, devendo em sua substituição ser apresentado um CE (Certificado Energético no âmbito da legislação em vigor em matéria de Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios — SCE);

h) Projeto de instalação rede de gás, que é substituído por Certificado de Inspeção de instalação de gás;

i) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias, desde que apresentado certificado de inspeção atualizado;

j) Projeto de condicionamento acústico, desde que apresentado relatório de avaliação acústica que demonstre o cumprimento dos valores legalmente exigíveis.

4. Os termos de responsabilidade deverão ser redigidos em formulários disponibilizados pelo Município.

5. A dispensa dos elementos instrutórios previstos no n.º 3 aplica-se igualmente aos procedimentos de le-

galização respeitantes a obras de alteração e/ou ampliação, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios licenciados.

6. O disposto no presente artigo não se aplica à execução de obras de alteração e/ou ampliação necessárias para correção e ou adaptação do existente, que se verifiquem necessárias.

7. O disposto no presente artigo não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

8. Para os efeitos do presente artigo, compete ao requerente fazer prova bastante da data de realização da operação urbanística mediante apresentação de elementos de prova, conforme definidos no artigo seguinte.

Artigo 34.º

Elementos de prova

Para comprovar a existência das operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas, bem como a efetiva data de execução do edificado, quando se pretenda a sua regularização, devem ser apresentados, nomeadamente, os seguintes elementos de prova:

a) Certidão de teor das descrições e inscrições emitida pela conservatória do registo predial;

b) Caderneta predial atualizada;

c) Cartografia de base oficial ou homologada (ortofotomapas, fotografias aéreas e levantamentos aerofotogramétricos);

d) Plantas cadastrais;

e) Evidências documentais claras da existência da operação urbanística e da sua datação, comprovada



através de relatórios de perícias técnicas elaborados por técnico habilitado para o efeito;

f) Identificação de processos antecedentes que não tenham tido seguimento, e dos quais resultem evidências da conclusão da construção à data do respetivo pedido inicial.

Artigo 35.º **Tramitação**

1. O pedido de legalização é objeto de saneamento, sendo que em caso de deficiente instrução, o Requerente é notificado para aperfeiçoamento no prazo de 20 dias, sob pena de rejeição liminar.

2. Quando o pedido reúna todos os elementos necessários para poder ser apreciado, suspende-se eventual procedimento de tutela da legalidade urbanística, até à decisão sobre o pedido.

3. A decisão adotará uma das seguintes pronúncias:

a) O deferimento do pedido de legalização sem a realização de quaisquer obras, determinando a realização de vistoria municipal, para efeitos de utilização, nos termos do RJUE;

b) O deferimento do pedido de legalização com a necessidade de executar obras, quando a elas haja lugar, devendo o Requerente apresentar o competente pedido de emissão de licença de obras, nos termos do RJUE;

c) O indeferimento do pedido, com o restabelecimento ou acionamento de procedimento de tutela da legalidade urbanística.

4. Nos casos em que haja lugar a realização de obras, o consequente procedimento de autorização de utilização dependerá de realização de semelhante vistoria à referida na alínea a) do ponto anterior.

5. Em qualquer dos casos, o documento que titule

a utilização deverá conter menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

6. As normas constantes do presente capítulo não isentam, para as operações urbanísticas assim legitimadas, o pagamento de taxas municipais e encargos urbanísticos genericamente previsto.

Artigo 36.º

Legalizações em AUGI

1. Em operações de reconversão de AUGI, bem como em operações de legalização de edificações nessas áreas, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 64.º do RGEU, são admitidas soluções em desacordo com o disposto nos artigos 58.º a 62.º do mesmo RGEU, desde que fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis.

2. Para os efeitos consagrados no número anterior, deve a pretensão ser acompanhada de termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado a ser autor de projeto, no qual seja atestada a verificação das condições mínimas de salubridade.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a aplicação do presente artigo nunca se sobreporá aos previsto em instrumento de gestão territorial aplicável, nomeadamente no que diz respeito aos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

CAPÍTULO VI

Da urbanização e da edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 37.º

Critérios de otimização energética e ambiental

1. Na conceção ou intervenção na estrutura urbana,



dever-se-á:

a) Considerar a orientação relativamente ao percurso solar, a topografia, a direção e intensidade do vento, a vegetação e a distribuição das zonas verdes e o sistema hidrológico que caracteriza o lugar;

b) Estabelecer as condições geométricas do espaço urbano que poderão traduzir-se na relação entre a orientação e a secção das ruas/espacos exteriores, de forma a possibilitar a obtenção de adequados níveis de intercâmbio energético, ventilação e iluminação;

c) Considerar a utilização da vegetação, a escolha de acabamentos superficiais e outros elementos complementares como variáveis importantes na termorregulação e no controle da radiação solar nos espaços exteriores;

d) Considerar um sistema hierárquico de deslocamentos que permita a existência de vários níveis de segregação do tráfego urbano, bons acessos aos transportes públicos e aos equipamentos, que proporcione adequados padrões de mobilidade pedonal e ciclável e que concorra para a minimização dos consumos energéticos, redução das emissões de gases com efeito de estufa e aumento da eficiência energética.

2. Na conceção ou intervenção na edificação, dever-se-á promover:

a) A eficiência energética:

i) As operações urbanísticas, sempre que exequível, devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbana e arquitetónica e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, que maximizem os ganhos solares no período de inverno e os controlem no período de verão;

ii) Os princípios subjacentes ao número anterior relacionam-se com promoção da iluminação e da ventilação natural, assim como com o aproveitamento de energias renováveis, concorrendo para a minimização dos consumos energéticos, redução das emissões de gases com efeito de estufa e aumento da eficiência energética.

b) O controlo de ganhos solares:

i) As novas edificações devem maximizar o potencial de aquecimento, arrefecimento, ventilação e iluminação natural, otimizando a exposição solar do edifício e dos espaços contíguos públicos ou privados, assim como das edificações confinantes;

ii) As intervenções nas preexistências não devem comprometer nem agravar as condições de insolação e ventilação natural do próprio edifício e dos edifícios confinantes;

iii) Devem ser favorecidas as orientações que otimizem a captação da luz solar e a redução dos consumos energéticos e das emissões de gases com efeito de estufa.

c) O aproveitamento da ventilação natural:

Na conceção dos edifícios, desde que tal seja possível do ponto de vista técnico e funcional, devem-se considerar os sistemas de ventilação natural que utilizem apenas o vento ou a variação de temperatura, como forma de prevenir o sobreaquecimento e sobrearrefecimento do interior das edificações e de assegurar uma boa qualidade do ar interior.

d) A utilização de energias renováveis;

i) Nas novas edificações e nos edifícios sujeitos a intervenção urbanística deve ser prevista a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis, nos termos da legislação em vigor, salvo em situações devidamente justificadas;

ii) A utilização de fontes de energia renováveis na geração de energia elétrica, para consumo das próprias edificações ou venda à rede nacional,



nomeadamente através de painéis fotovoltaicos ou sistemas de captação de energia eólica, pode ser considerada sempre que for tecnicamente viável e esteticamente adequada.

iii) Quando prevista a necessidade de aquecimento de águas em piscinas com capacidade superior a 150m³, deve ser instalado, sempre que for considerado economicamente viável, um sistema de coletores solares ou tecnologia equivalente, e utilizadas coberturas térmicas do plano de água, de forma a evitar perdas de calor e perdas de água por evaporação.

e) A utilização de águas pluviais:

i) Nas novas edificações e nos edifícios sujeitos a intervenção urbanística deve ser privilegiada a utilização de sistemas de aproveitamento de águas pluviais, salvo em situações devidamente justificadas.

ii) Desde que tal seja possível do ponto de vista técnico e funcional, as águas pluviais captadas devem ser aproveitadas para usos não potáveis.

SECÇÃO II **Da Urbanização**

Artigo 38.º

Inserção de novas operações urbanísticas na estrutura urbana existente e/ou projetada

1. Os novos loteamentos urbanos, as obras de urbanização, as operações urbanísticas de impacto relevante e de impacto semelhante a uma operação de loteamento, bem como os procedimentos de regularização e legalização, previstos no Capítulo V do presente Regulamento, devem promover a coesão com o tecido urbano envolvente ou projetado, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e interligação coerente com a rede viária existente ou em

projeto, evitando a criação de impasses e situações de descontinuidade.

2. Ao nível da circulação pedonal, deve ser promovida a conectividade entre espaços/bairros, não constituindo uma barreira física ou originando um acréscimo no percurso de ligação entre os mesmos.

3. Deve ficar salvaguardada a relação das operações urbanísticas com os terrenos envolventes, urbanizados ou não, para que não fique comprometida/inviabilizada a futura expansão do traçado urbano consolidado ou a consolidar.

4. Os projetos de arquitetura de edifícios devem obedecer à legislação em vigor sobre o desempenho energético e a qualidade do ar interior dos edifícios, sistemas energéticos de climatização e características de comportamento térmico, devendo ser seguidas a regulamentação nacional, as boas práticas e as recomendações nacionais e internacionais sobre a matéria.

5. Na elaboração de projetos de edificação e de urbanização deve prevalecer a preocupação técnica da utilização eficiente dos recursos naturais, conforme disposto no artigo 37.º do presente Regulamento.

Artigo 39.º

Rede viária

1. Os arruamentos existentes que são confinantes ou que são abrangidos por nova operação de loteamento devem ser devidamente requalificados, adotando-se os valores definidos no Regulamento do PDM em vigor ou, nos casos em que este seja omissivo, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, sem prejuízo do disposto em plano de urbanização ou plano de pormenor em vigor.



2. No caso do perfil existente possuir uma dimensão superior aos valores atrás definidos, deve ser mantida a dimensão do perfil existente.

3. Sem prejuízo dos valores acima referidos, e sempre que a Câmara Municipal julgar necessário em face do fluxo de tráfego previsto para a zona, podem ser exigidos valores superiores aos definidos.

4. A inclinação máxima para os arruamentos em novos loteamentos é, no máximo, de 9 %, e admitida apenas em troços de comprimento igual ou inferior a 20 metros, desde que os troços anterior e seguinte apresentem uma inclinação máxima de 6 % e possuam no mínimo 20 metros de comprimento.

5. Excecionalmente, e somente em casos devidamente justificados tecnicamente, podem ser aceites troços com uma inclinação de 12%, numa extensão máxima de 15 metros, desde que os troços anterior e seguinte apresentem uma inclinação máxima de 6% e possuam no mínimo 20 metros de comprimento.

6. Nas situações referidas nos dois números anteriores devem ser salvaguardadas as transições entre os troços inclinados por intermédio de concordâncias que permitam uma adequada circulação de veículos.

7. Os raios de curvatura nas vias de circulação automóvel, bem como os raios de concordância nos entroncamentos e/ou cruzamentos, devem apresentar um valor mínimo de 15 metros ao lancil que delimita o interior da curva.

8. As dimensões mínimas para impasses ou practas de retorno devem permitir que neles seja feita a inscrição de uma circunferência de 15 metros de diâmetro para veículos ligeiros.

9. Nas rotundas não galgáveis a placa central não pode apresentar um diâmetro inferior a 10 metros, tendo as respetivas faixas de rodagem um perfil mínimo de 8 metros.

10. Consoante a ocupação predominante da zona, a Câmara Municipal pode exigir que os impasses, as placas centrais das rotundas e as faixas de rodagem apresentem valores superiores aos referidos nos números anteriores.

11. Em situações de transição com zonas urbanizadas já consolidadas podem ser admitidos valores inferiores aos estipulados nos números 7 a 9 deste artigo, desde que a solução proposta seja devidamente justificada tecnicamente, sem prejuízo de ficar sempre garantida a correta fluência do tráfego viário.

Artigo 40.º

Estacionamento exterior em espaço público

1. Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e em plano de urbanização ou plano de pormenor em vigor, para efeitos de dimensionamento de lugares de estacionamento, consideram-se as seguintes medidas mínimas:

a) Para veículos ligeiros:

i) em estacionamento longitudinal - 0º: 5.0m x 2.50m;

ii) em estacionamento perpendicular - 90.º: 5.00m x 2.50m;

iii) em estacionamento em espinha - 30.º, 45.º, 60.º: 5.00m x 2.50m;



iv) Para motociclos: 2.5m x 1.0m.

b) Para veículos pesados:

i) em estacionamento longitudinal 0°: 15m x 3,5m e com 8m de distância entre lugares;

ii) em estacionamento perpendicular a 90°: 15m x 5m em faixa de rodagem de até 12,5m de perfil; 15m x 4m em faixa de rodagem de até 15m de perfil; 15m x 3,5m em faixa de rodagem de perfil superior a 15m;

iii) em estacionamento a 45°: 14m x 5m em via de até 8m de perfil; 13,5m x 4m em via de até 11,5m de perfil; 13m x 3,5 em via de perfil superior a 11,5m.

2. Os lugares de estacionamento devem agrupar-se em áreas específicas e de forma homogênea ao longo dos arruamentos e de forma a não prejudicarem a definição e a continuidade de circulação de pessoas ou a qualidade dos espaços verdes, bem como a presença de mobiliário urbano.

3. O impacto visual das baías de estacionamento deve ser mitigado com a introdução de caldeiras para árvores, entre ou contíguas aos lugares a criar, aconselhando-se que a distância entre elas seja de 2 lugares de estacionamento.

4. Nas áreas industriais e/ou de armazéns, os lugares de estacionamento para veículos ligeiros e pesados devem localizar-se em zonas distintas;

5. As vias de circulação em parques de estacionamento perpendicular a 90° para veículos ligeiros devem possuir uma largura mínima de 5 metros.

6. Os parques de estacionamento para veículos pesados devem possuir zonas livres confinantes com os mesmos com dimensões que permitam a

facilidade de manobra dos veículos.

7. Os acessos a partir da via pública devem garantir uma concordância adequada, de modo que a respetiva interceção não afete a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões.

8. Os parques de estacionamento à superfície devem privilegiar o uso de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis e garantir o estacionamento para bicicletas em zona dedicada e articulada com os percursos pedonais e cicláveis existentes e propostos.

9. Os parqueamentos de bicicletas devem garantir um estacionamento apropriado, atendendo às seguintes condições:

a) Garantir um espaço equivalente a um paralelepípedo com 2,00 m x 1,50 m x 0,65 m por bicicleta e dispor de um sistema de amarração segura;

b) Estar devidamente sinalizados e localizados em local com boa visibilidade.

10. Excetuam-se do disposto no número anterior do presente artigo as situações em que as condições existentes, justificadamente, não permitam a materialização das normas acima expostas.

11. Em situações de transição com zonas urbanizadas já consolidadas podem ser admitidos valores inferiores aos estipulados no número 1.ª deste artigo, desde que a solução proposta seja devidamente justificada tecnicamente.

Artigo 41.º

Estudos de tráfego

1. Estão sujeitas a estudo técnico de tráfego:

a) As operações urbanísticas que gerem, de acordo



com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos pela legislação em vigor, a obrigatoriedade de serem criados mais de 250 lugares;

b) Outras operações urbanísticas que a Câmara Municipal entenda serem suscetíveis de agravar as condições de mobilidade urbana existentes ou exigíveis por legislação específica.

2. Os estudos técnicos de tráfego devem justificar os níveis e tipos de oferta de estacionamento propostos, tendo em conta os usos previstos para o solo, as alternativas existentes ou possíveis de implementar por outros modos de transporte e o impacto previsto na rede viária envolvente.

3. No estudo técnico de tráfego deve constar:

- a)** A acessibilidade ao local, em relação ao transporte individual e coletivo;
- b)** O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento;
- c)** Os acessos aos edifícios que são motivo da operação;
- d)** A capacidade das vias envolventes;
- e)** A capacidade de estacionamento nos edifícios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- f)** O funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique;
- g)** O impacto gerado pela operação urbanística na rede viária e num horizonte temporal de 10 anos considerando vários cenários.

Artigo 42.º

Iluminação pública

1. O projeto de infraestruturas elétricas de iluminação pública deve obedecer à legislação aplicável em vigor, e na sua conceção deve tomar em consi-

deração a Norma EN 13201 (Norma Europeia de Iluminação Pública Regulamento), o Regulamento (CE) n.º 245/2009 e o "Documento de Referência para a Eficiência Energética na Iluminação Pública" (DREEIP).

2. O projeto de iluminação pública deve:

- a)** Adequar-se à classificação das vias, de acordo com o estabelecido na Norma EN 13201;
- b)** Adotar uma solução que garanta a eficiência energética do sistema, que deve ser calculada de acordo com o estabelecido na EN 13201, não sendo admitidos sistemas de iluminação pública com uma classificação energética inferior a C;
- c)** Ser prevista a redução automática do fluxo luminoso (por programação da interface da luminária) em função da classificação da via. A definição dos períodos de redução do fluxo carece de parecer prévio dos serviços técnicos da Câmara Municipal;
- d)** Ser privilegiada a temperatura de cor de 3000.ºK para zonas pedonais e 4000.ºK para vias de circulação de trânsito. Não são admitidas luminárias com 5000.ºK de temperatura de cor ou superior.

3. A iluminação pública deve efetuar-se com luminárias de elevada eficiência energética, isto é, com a melhor relação fluxo luminoso/potência consumida, nomeadamente, através de tecnologia LED ou outra, ouvidos os serviços da Câmara Municipal.

4. As luminárias escolhidas, mencionadas no número anterior são, preferencialmente, dum modelo contemplado na lista de luminárias homologadas pela operadora.

5. Quando o modelo a aplicar não integre a lista referida no número anterior, e as infraestruturas



elétricas que contemplem as luminárias sejam objeto de incorporação no domínio público:

a) Os equipamentos definidos para integrar as infraestruturas elétricas de iluminação pública devem obedecer aos requisitos impostos pelo operador de rede e devem ser objeto de ponderação com os técnicos da Autarquia, no que respeita a questões técnicas e estéticas;

b) O promotor da operação urbanística deve considerar uma reserva de candeeiros totalmente equipados e luminárias, correspondente a 15 % do total de candeeiros previstos na intervenção, que deve ser entregue à Câmara Municipal antes da receção provisória das infraestruturas elétricas.

6. O projeto de infraestruturas deve contemplar a realização de travessias às vias, bem como caixas de visita nas suas extremidades. Devem ser previstas travessias a cada 100 m de via, com um mínimo de 2 travessias. Nas rotundas devem prever um mínimo de 3 travessias, com as respetivas caixas de visita distribuídas uniformemente pela mesma.

7. A rede de iluminação pública deve obedecer aos regulamentos e portarias vigentes, bem como ao disposto no protocolo estabelecido com o operador.

Artigo 43.º

Infraestruturas e equipamentos urbanos

1. As redes e os equipamentos referentes a infraestruturas públicas, tais como redes de telecomunicações, de abastecimento de águas, de drenagem da rede doméstica e pluvial, de gás e de eletricidade, devem ser enterrados, salvo em casos de comprovada impossibilidade técnica de execução.

2. A instalação de equipamentos urbanos, tais como depósitos de gás, contentorização de RSU,

contadores de rega, sistemas de metragem ou outros, deve ser, sempre que possível, executada em subterrâneo.

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

4. A localização da tubagem ou cablagem no sub-solo deve ter em conta as demais infraestruturas instaladas ou a instalar, bem como os eventuais obstáculos existentes.

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

6. A instalação de espaços ou compartimentos para cogeração ou produção de calor e/ou de eletricidade, a instalar e a explorar por operadores devidamente licenciados deve, por razões de segurança e da respetiva exploração:

a) Ser autónoma e contígua aos espaços para postos de transformação, por forma a facilitar a eventual ligação física que permita a entrega da energia produzida à rede pública de distribuição;

b) Observar o disposto no número anterior.

7. Quando haja necessidade de instalar paragem de transporte público, esta deve contemplar um comprimento mínimo para acostagem de 10m. Deverá ainda prever-se a instalação de abrigo de passageiros e respetiva iluminação, nos moldes da



situação já existente no concelho.

Artigo 44.º

Contrato de urbanização

1. Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade na determinação da responsabilidade de todos os intervenientes, a realização das mesmas deve ser objeto de contrato de urbanização, nos termos do artigo 55.º do RJUE.

2. O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a)** Identificação das partes;
- b)** Designação e descrição da operação urbanística;
- c)** Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d)** Condições a que fica sujeito o início das obras de urbanização;
- e)** Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f)** Fixação das obrigações das partes;
- g)** Necessidade de prestação de caução e condições da eventual redução ou devolução do seu montante;
- h)** Consequências para as partes, do incumprimento do contrato e condições a que fica sujeito o licenciamento ou a comunicação prévia das obras de urbanização;
- i)** Regulamentação da cedência de posição das partes do contrato;
- j)** Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente, da sua interpretação ou aplicação;
- k)** Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao

Município;

l) Condições em que se fazem a receção provisória e definitiva dos trabalhos.

Artigo. 45.º

Receção de obras de urbanização

1. A receção de obras de urbanização, provisória ou definitiva, é sempre precedida de vistoria dos serviços municipais competentes em cada especialidade da obra executada, destinada a verificar a exata execução nos termos do pedido deferido, do funcionamento das infraestruturas e serviços urbanos, e das condições gerais do espaço a rececionar, nomeadamente em termos de execução de acordo com o projeto aprovado, as Regras de Arte e as melhores técnicas disponíveis (MTD), e condições de limpeza e utilização de todas as áreas.

2. A receção provisória de obras de urbanização só pode ser requerida:

- a)** Se estiverem executadas e em pleno funcionamento todos os serviços e infraestruturas urbanas, incluindo as que possam ter sido determinadas em aprovação ou deferimento da operação urbanística, designadamente os arruamentos, o abastecimento de água, escoamento de águas residuais e iluminação pública, espaços verdes e sistemas de rega, incluindo sistemas e órgãos respetivos e todo o mobiliário urbano previsto;
- b)** Se os lotes e as áreas cedidas ao domínio municipal, público ou privado, estiverem modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos, nos termos do estabelecido para a operação urbanística deferida;
- c)** Quando a área de intervenção estiver limpa de resíduos e o estaleiro levantado.

3. No caso de ter sido estabelecido faseamento de



execução da obra, a receção provisória pode ser requerida de modo faseado, para cada uma das fases, nos termos do deferimento da operação urbanística e do referido nos números anteriores.

4. A receção provisória de obras de urbanização só pode ocorrer após a apresentação e verificação do levantamento topográfico da obra executada, incluindo a delimitação dos lotes constituídos através de marcos e a delimitação das áreas cedidas ao domínio municipal, público ou privado.

5. A receção definitiva de obras de urbanização é efetuada após o decurso do prazo de garantia, nos termos da Lei, mostrando-se todas as infraestruturas e obras em bom estado de execução, conservação e funcionamento pleno, limpas de quaisquer resíduos, em especial as áreas referentes a espaços verdes ou ajardinadas, com todas as espécies em bom estado de desenvolvimento, correspondente ao espetável ao longo dos anos de manutenção, e em boas condições fitossanitárias.

SECÇÃO III **Da Edificação**

Artigo 46.º

Acesso viário ao local de estacionamento

1. O acesso de veículos aos espaços destinados a estacionamento deve ser independente dos restantes e localizar-se, sempre que possível, nos arruamentos de menor intensidade de tráfego e à maior distância possível de gavetos ou outros pontos de fraca visibilidade ou conflito de tráfego, considerando as possibilidades de acesso aos mesmos e as necessidades de circulação, face às características e intensidade de trânsito na sua envolvente.

2. Nos acessos aos estacionamentos privativos dos edifícios deve ser garantida:

- a)** A continuidade altimétrica dos passeios sem obstáculos, assinalando-os pela diferença de pavimento (material ou estereotomia);
- b)** O reforço da fundação do passeio e o boleamento do respetivo lancil;
- c)** Uma inserção ortogonal ao eixo da via;
- d)** Uma coordenação com as cotas da via pública, realizando-se o acerto de cotas a que haja lugar no interior do lote.

3. Sempre que o acesso viário ao estacionamento abra diretamente para espaços de circulação pedonal, deve existir uma zona de espera fora desses espaços que obedeça aos seguintes requisitos:

- a)** Possuir comprimento mínimo de 5,00 metros a partir do espaço de circulação pedonal;
- b)** Possuir largura mínima de 3,00 metros;
- c)** Possuir inclinação máxima de 4,00%;
- d)** Permitir a correta identificação do tráfego pedonal no espaço de circulação adjacente.

4. As rampas de acesso aos espaços destinados a estacionamento devem obedecer às seguintes condições:

- a)** Possuir a inclinação máxima de 15,00% em espaços com uma área útil afeta ao uso de estacionamento superior a 500,00 m²;
- b)** Possuir a inclinação máxima de 20,00% em espaços com uma área útil afeta ao uso de estacionamento inferior a 500,00 m²;
- c)** Possuir largura não inferior a 3,00 m, quando nelas se pretenda implementar a circulação em apenas um sentido;
- d)** Possuir uma largura não inferior a 5,00 m, quando nelas se pretenda implementar a circulação simultânea de veículos em sentidos opostos;



e) Nos casos em que as rampas apresentem troços curvos, o raio de curvatura mínimo do bordo exterior é de 6,50 m e a largura da faixa de rodagem igual ou superior a 4,00 m.

5. Em situações de entrada e saída únicas, em edifícios destinados a serviços, deve ser prevista a colocação de sinalização semafórica.

Artigo 47.º

Logradouros e espaços livres

1. De modo a salvaguardar a capacidade de infiltração e retenção dos solos e a arborização, a ocupação dos logradouros em zonas habitacionais cuja tipologia dominante é a moradia, deve respeitar, cumulativamente, as seguintes disposições:

a) Deve ser garantida a permeabilidade do solo em pelo menos 35% da área não ocupada com construção;

b) Só é admitida a impermeabilização do solo para construções auxiliares, acessos pedonais e viários ou piscinas, não podendo a área impermeabilizada exceder o equivalente à área de implantação da construção principal.

2. Deve ser promovido e salvaguardado o tratamento paisagístico e acessibilidade dos logradouros e espaços livres e o conforto na sua utilização, assim como a insolação e ventilação das edificações e dos espaços de utilização pública confinantes.

3. Os espaços para estacionamento automóvel à superfície e os resultantes de estruturas edificadas sob logradouros devem ser objeto de adequado tratamento paisagístico assegurando a sua perfeita integração urbana.

Artigo 48.º

Vedações

1. As condições de edificação e as características das vedações devem respeitar a coerência da vedação em todo o perímetro de delimitação do prédio e a qualidade das mesmas nas confrontações com espaços de utilização pública, assim como deve ser assegurada a articulação ou concordância com as vedações confinantes.

2. A delimitação dos prédios pode ser feita através de elementos opacos, não devendo a componente opaca da vedação ser superior a 50% do polígono permitido para a mesma nas confrontações com espaços de utilização pública.

3. A altura da componente opaca da vedação nas confrontações com espaços públicos ou de utilização pública não deve ser superior à largura média do passeio confinante, salvo nas situações em que o mesmo não exista ou apresente dimensões médias inferiores a 1,00 m, nas quais os elementos opacos não podem apresentar uma altura superior a 1,00 m.

4. Para efeitos dos números anteriores, o grau de opacidade de cada uma das componentes das vedações é definido através das características dos seus elementos constituintes, considerando-se:

a) Componente Opaca: aquela que no conjunto dos seus elementos possuir uma percentagem de opacidade superior a 50%, incluindo os portões;

b) Componente Não Opaca: aquela que no conjunto dos seus elementos possuir uma percentagem de opacidade igual ou inferior a 50%, incluindo os portões;

c) Os materiais translúcidos são contabilizados, para efeitos do presente artigo, como parte inte-



grante da componente opaca da vedação;

d) As sebes vivas não são contabilizadas para efeitos da componente opaca da vedação, exceto nos casos em que se encontrem sobrepostas a outros elementos opacos constituintes da mesma ou de outras construções existentes no limite do lote.

5. A altura máxima das vedações na confrontação entre prédios será de 2,25 m a partir de qualquer dos pontos de cota mais desfavorável do prédio confinante no respetivo limite.

6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser admitidas outras soluções que, comprovadamente, garantam uma adequada integração urbana e arquitetónica.

Artigo 49.º

Construções auxiliares

As construções auxiliares não devem integrar-se na construção principal, ficando ainda cumulativamente sujeitas às seguintes disposições:

- a)** A implantação destas construções deve garantir o encontro de empenas com as construções auxiliares existentes ou previstas dos lotes contíguos, garantindo as condições de salubridade, iluminação e ventilação das construções e espaços adjacentes;
- b)** Não confrontar com arruamentos ou espaços de utilização pública;
- c)** Respeitar os alinhamentos e continuidades urbanas, assim como as condições de acessibilidade existentes;
- d)** Não ter mais de um piso;
- e)** Ter uma cércea não superior a 2,50 m, no caso de possuir cobertura plana;
- f)** Ter a altura do beirado não superior a 2,50 m, no caso de possuir cobertura inclinada, devendo o ponto mais alto da cobertura não exceder os 3,50 m.

Artigo 50.º

Coberturas

1. O tratamento das coberturas e as soluções construtivas adotadas devem contribuir para uma imagem qualificada dos edifícios, assegurando uma correta articulação com a envolvente natural e edificada e a valorização dos sistemas de vistas, assim como contribuir para o bom desempenho energético dos edifícios.

2. Na conceção dos edifícios, as instalações de equipamentos técnicos devem ser consideradas parte integrante dos projetos de arquitetura e, como tal, participar na composição da cobertura, devendo os mesmos indicar a localização e delimitação da área afeta à colocação de equipamentos ou instalações técnicas de modo a salvaguardar as respetivas exigências estruturais e adotando soluções que visem a sua adequada integração urbana e paisagística.

3. As coberturas devem ser concebidas de modo a garantir o acesso aos equipamentos e instalações técnicas aí localizados, assim como ser providas de meios de acesso a partir de zonas comuns do edifício, de circulação e de proteção que permitam a fácil e segura realização de trabalhos de limpeza, manutenção e reparação, bem como de fixação e manutenção dos referidos equipamentos.

4. No caso de utilização de coberturas inclinadas a diferença de cota do ponto mais elevado da cobertura e a superfície da última laje do edifício não deve exceder $\frac{1}{4}$ da dimensão do vão a cobrir, não devendo a inclinação mínima das águas da cobertura ser inferior a 30%.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior,



podem ser utilizadas excecionalmente outras soluções quando estas comprovadamente mostrarem garantir a sua correta integração urbana e arquitetónica, e mediante parecer dos serviços municipais.

6. Sempre que tecnicamente possível ou urbanisticamente adequado podem ser utilizadas coberturas com revestimento vegetal que promovem a regulação climática e a biodiversidade em meio urbano, desde que aceites pelos serviços municipais.

7. Não é admitida a instalação de qualquer estrutura fixa não prevista no presente regulamento.

Artigo 51.º

Fachadas

1. As fachadas devem ser projetadas de modo a contribuir para uma imagem estética e arquitetonicamente qualificada dos edifícios, dignificadora do conjunto urbano e da paisagem.

2. A composição das fachadas deve respeitar as características de ordem arquitetónica predominantes, nomeadamente as relações compositivas de horizontalidade e de verticalidade, a harmonização dos pisos, varandas, platibandas e frisos decorativos.

3. Sempre que haja transição de cérceas, deve procurar-se que esta se faça sem prejudicar o alinhamento de cornijas, platibandas ou de outros elementos das fachadas de conjunto que se mostrem relevantes do ponto de vista arquitetónico.

4. As fachadas devem ser concebidas tendo em vista a utilização de materiais que assegurem parâmetros de resistência e isolamento adequados às condições climáticas locais, a facilidade de

manutenção e um bom desempenho ambiental e energético dos edifícios, garantindo um eficaz isolamento térmico nomeadamente ao nível das paredes, envidraçados, lajes, vigas e pilares.

5. A aceitação dos materiais de revestimento exterior propostos poderá estar sujeita, pela localização, natureza, destino ou carácter arquitetónico das edificações, a apreciação e aprovação em obra de ensaio, da aplicação do material pretendido, sendo para tal o mesmo requerido pelos Serviços Municipais aquando da apreciação do projeto de arquitetura.

Artigo 52.º

Corpos balançados

1. Os corpos e elementos salientes dos planos de fachada devem, pela sua dominância, volume, ritmo e composição, contribuir para a valorização e qualificação dos edifícios, dos conjuntos urbanos e da paisagem em que se inserem, assim como contribuir para o bom desempenho energético dos edifícios.

2. Quando situados sobre espaços de utilização pública, os corpos e elementos salientes dos planos de fachada, não podem, pelo seu balanço e altura acima do solo, prejudicar as condições de segurança e o nível de serviço das vias de circulação pedonal, ciclável ou rodoviária, nem interferir com a arborização presente ou prevista.

3. A introdução de corpos e elementos salientes dos planos de fachada deve garantir uma altura livre ao passeio de, pelo menos, 3,00 m, não podendo o seu balanço ultrapassar o valor equivalente a 50% da largura do passeio existente, com o máximo de 1,5 m.



4. Nas fachadas de edifícios confinantes com arruamentos públicos onde não exista segregação de tráfegos, o balanço dos corpos e elementos salientes não pode ultrapassar o valor equivalente a 10% da largura desse arruamento, com o máximo de 0,5 m.

5. Nos edifícios em que se preveja a circulação pública de veículos motorizados através de espaços vazados de atravessamento, deve assegurar-se que a distância de qualquer elemento da construção, equipamentos ou redes à faixa de circulação, medida na vertical, não seja inferior a 5,50 m e que a largura do vão vazado seja igual ao perfil transversal do arruamento atravessado.

Artigo 53.º

Caves

1. Nos pisos situados a uma cota inferior à do passeio adjacente e de modo a não comprometer a existência das infraestruturas de subsolo, existentes ou a instalar, não é permitido ultrapassar o plano marginal, salvo em situações devidamente fundamentadas e estritamente necessárias.

2. Nas situações excecionais referidas anteriormente, quando admitidas, estão sujeitas às seguintes regras:

a) A distância vertical entre a face superior da laje de cobertura da primeira cave e a cota média do passeio não pode ser inferior a 2,5 metros e, quando tal acontecer, devido a preexistência, a erro de projeto ou a erro em obra, cabe ao promotor assegurar ou repor as referidas cota e distância;

b) Não pode ser ultrapassado o plano vertical adjacente à construção, paralelo ao bordo do passeio existente distante dele 1,40m;

c) Recai, sobre o promotor do edifício, o ónus dos

custos inerentes aos eventuais desvios das infraestruturas de subsolo existentes, bem como a reparação e a manutenção de lajes e pavimentos à superfície e a reposição de sinalização existente.

Artigo 54.º

Varandas envidraçadas

1. O envidraçamento de varandas em edifícios existentes obedece ao disposto no RGEU, dependendo ainda de autorização municipal, e apenas pode ser admitido se preencher cumulativamente as seguintes condições:

a) Se garantir de forma comprovada a sua integração urbana e arquitetónica e que não afeta a linha arquitetónica do prédio e o arranjo estético do mesmo;

b) Se garantir de forma comprovada a sua adequação a um bom desempenho térmico do edifício, garantindo que a obra não conduz à necessidade subsequente de utilização de equipamentos de climatização;

c) Se garantir de forma comprovada a boa ventilação do fogo;

d) Apresentação de uma solução global para a fachada onde se pretende realizar a instalação, tanto em termos de desenho arquitetónico, como dos materiais aplicados, ou a aplicar, que devem ser de características gerais idênticas;

e) Apresentação de ata do condomínio, da qual conste deliberação relativa ao conhecimento e concordância com a solução proposta e compromisso quanto à execução integral da mesma, nos termos legais.

2. Em edifícios ou conjuntos classificados ou em vias de classificação, o envidraçamento de varandas é interdito.



Artigo 55.º

Guardas e proteção de vãos

1. Em todos os locais que pressuponham perigo de queda, designadamente balcões, escadas, galerias, rampas, terraços e varandas, ou em desníveis de pisos iguais ou superiores a 0,50 m, é obrigatória a adoção das seguintes medidas de proteção:

- a)** Em desníveis até 4,00m, devem ser colocados elementos de proteção de altura não inferior a 0,95 m;
- b)** Em desníveis superiores a 4,00 m, devem ser colocados elementos de proteção de altura não inferior a 1,10 m.

2. Abaixo das alturas de proteção referidas no número anterior não podem existir aberturas com dimensões que permitam a sua escalada, ou a passagem de uma esfera de diâmetro igual ou superior a 0,07m, nem ranhuras acima do nível do pavimento superiores a 0,05 m.

3. Quando por debaixo do referido elemento de proteção existam elementos em vidro estes devem ser tratados com materiais adequados que garantam uma elevada resistência ao choque e evitem o seu estilhaçamento.

Artigo 56.º

Compartimentos para deposição de resíduos sólidos urbanos

1. Nos novos edifícios ou em obras de ampliação de edifícios existentes, deve ser prevista a existência de um compartimento para a deposição de resíduos sólidos urbanos, considerado parte integrante do projeto de arquitetura, assegurando-se a sua compatibilização e integração nas opções formais e estéticas do edifício.

2. O compartimento referido no número anterior

deve assegurar o acesso interior e exterior, de modo a permitir a sua correta utilização e a manutenção das boas condições de salubridade e segurança.

Artigo 57.º

Elementos de drenagem de águas pluviais

1. Nas fachadas confinantes com a via pública são proibidos tubos, caleiras ou orifícios para drenagem de águas pluviais ou de quaisquer outros efluentes para além dos destinados à descarga de algerozes ou à saída de sacadas ou parapeitos de janelas.

2. A colocação de algerozes e tubos de queda deve harmonizar-se com os restantes elementos, cores e materiais aplicados no revestimento de fachadas e coberturas.

3. Devem privilegiar-se soluções técnicas que conduzam à retenção e aproveitamento de águas pluviais para regas, lavagens e outras utilizações que não exijam água potável.

Artigo 58.º

Armários técnicos

1. Os projetos dos novos edifícios devem prever a existência de um nicho para alojamento dos armários técnicos e de distribuição sendo apenas admitida a colocação de caixas de registo ou armários técnicos nas fachadas em casos tecnicamente fundamentados, e desde que estas se apresentem embutidas e não salientes dos planos de fachada.

2. As obras de recuperação ou de conservação em edifícios existentes devem prever, sempre que possível, a execução das soluções referidas no número anterior, assim como assegurar a instalação de ca-



lhas internas para instalação de novos cabos ou recolocação dos cabos existentes de eletricidade, comunicações ou outros, devendo para o efeito ser requerida às respetivas entidades a mudança dos cabos para o interior daquelas.

Artigo 59.º

Equipamentos de climatização e de ventilação

1. É interdita a colocação de aparelhos de ar condicionado no exterior das fachadas principais dos edifícios.

2. Nos projetos de construção de novos edifícios devem ser apresentadas soluções-tipo que definam a correta integração arquitetónica da instalação ou eventual instalação de equipamentos de climatização e ventilação.

3. A instalação de equipamentos de climatização e de ventilação em edifícios existentes pode ser admitida desde que em locais que não sejam visíveis a partir dos espaços públicos ou de utilização pública adjacentes devendo sempre ser assegurada:

- a)** A correta integração desses elementos através da sua cobertura por grelhas adequadas, sem prejuízo do disposto em plano municipal de ordenamento do território;
- b)** A adoção de soluções que reduzam o ruído;
- c)** O lançamento do esgoto dos condensados na rede de águas residuais pluviais, de modo a não prejudicar o conforto e a segurança da circulação e estadia de peões no espaço público.

Artigo 60.º

Infraestruturas de suporte de estações de rádio e telecomunicações

1. A instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, respetivos ou das

estruturas que lhe sirvam de suporte físico acessórios carece de pedido de autorização municipal, nos termos constantes do disposto no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro.

2. Sem prejuízo do disposto na legislação referida no número anterior, nomeadamente no que respeita aos fundamentos de indeferimento, a instalação deste tipo de equipamento obedece às seguintes condições:

- a)** À obrigatoriedade de, nos locais de instalação, ser afixada sinalização informativa que alerte para os riscos da referida instalação nos termos da legislação em vigor;
- b)** À utilização de equipamentos que se harmonizem com os valores da paisagem natural ou urbana envolvente aos locais da instalação, de forma a minimizar o seu impacto visual ou ambiental.

Artigo 61.º

Antenas, para-raios, geradores eólicos, painéis solares e dispositivos similares

1. A instalação de antenas, para-raios, geradores eólicos, painéis solares e dispositivos similares cinge-se às situações e soluções com menores ou nulos impactos paisagísticos, devendo ser executadas com materiais de qualidade e de acordo com o disposto na legislação aplicável.

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



Artigo 62.º

Sala de condomínio

1. Os novos edifícios passíveis de constituição em regime de propriedade horizontal, com o mínimo de 6 fogos, têm de ser, de forma proporcionada à dimensão do objeto condominial, dotados de espaço que seja construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização de assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns, dotado de condições regulamentares de habitabilidade e em cumprimento do disposto no RJSCIE.

2. A área mínima correspondente é de 1,50 m² por fração.

3. Sempre que o número de frações autónomas seja superior a 12 (doze), as instalações do condomínio devem ser dotadas de instalação sanitária própria e proporcional ao número de utilizadores previsíveis.

Artigo 63.º

Estendais

1. Os projetos de novos edifícios para uso habitacional devem prever, na organização dos fogos, um espaço para lavagem de roupa e estendal os quais, devem ter contacto com o exterior e estar obrigatoriamente protegidos e enquadrados nas características formais do alçado onde se inserem.

2. Não é permitida a colocação de estendais no exterior das fachadas principais dos edifícios.

3. Poderão, excecionalmente, ser dispensados os estendais no piso térreo desde que comprovadamente os mesmos constituam obstáculo à circulação dos peões na área envolvente ao edifício e desde

que a sua existência não comprometa as dimensões mínimas de passeio, previstas na legislação específica sobre mobilidade em espaço público.

Artigo 64.º

Chaminés e exaustão de fumos

1. Em edifícios e ou frações existentes destinadas a uso de comércio ou serviços, a instalação de atividade de restauração está condicionada à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos a que se refere o Capítulo VI do Título III do RGEU.

2. A instalação dos sistemas de evacuação de fumos referidos no n.º 1 do presente artigo, sem prejuízo do disposto no RGEU, só é autorizada em fachada tardoz não confinante com a via pública.

3. Caso não existam, ou não seja possível a criação dos sistemas de evacuação de fumos a que se referem os números anteriores, deve inscrever-se no alvará de autorização de utilização a correspondente restrição de utilização, ou, em alternativa, a instalação ou a continuação da atividade de restauração em edifícios e/ou frações existentes pode ser autorizada mediante a instalação de um sistema alternativo de exaustão de fumos, desde que cumpridas as seguintes condições cumulativas:

a) O sistema alternativo referido deve ser apresentado com o respetivo Documento de Homologação e Contrato de Manutenção;

b) O sistema alternativo de exaustão de fumos não pode constituir causa de insalubridade ou de outras incomodidades para edificações vizinhas.

4. Não é aprovado o projeto de arquitetura, nem admitida comunicação prévia, de qualquer estabelecimento comercial que necessite de um sistema



de exaustão de fumos, sem que do mesmo conste a indicação clara da forma como tal sistema é implantado.

5. Em edifícios novos, todas as frações destinadas a comércio e serviços, com mais de 20m², devem ser dotadas de conduta de exaustão de fumos devidamente impermeável de modo a impedir a propagação de cheiros e fumos, a qual deve ainda ser autónoma das restantes frações.

Artigo 65.º

Dispositivos de oclusão e proteção solar

1. A instalação de dispositivos de oclusão e proteção solar deve ser garantida em todos os vãos envidraçados de fachadas que correspondam a compartimentos úteis, com exceção de cozinhas, de forma a garantir o conforto e a qualidade térmica e acústica do edifício.

2. Deve ser garantida a instalação de dispositivos de oclusão e proteção solar, em todos os vãos envidraçados de fachadas não orientadas a norte $\pm 25.^\circ$ que, por si só ou através de elementos de ensombramento interior e exterior, não tenham garantida a proteção solar do edifício, por forma a permitir o reforço do seu isolamento térmico e o garante da proteção da radiação solar durante as estações quentes.

Artigo 66.º

Elementos fixos ou amovíveis

1. A instalação de elementos acessórios com interferência na composição de fachadas deve assegurar a adequada integração no edifício e no conjunto edificado, atendendo especialmente às dimensões, formas, cores e balanço.

2. É interdita a instalação à vista de ductos, cabelagens, caixas, equipamentos e maquinarias no exterior das fachadas e nas coberturas dos edifícios existentes ou projetados.

3. Os projetos de arquitetura devem referenciar os locais previstos para a instalação de elementos de ensombramento, os quais deverão ser dimensionados de modo a preservar um corredor livre de obstáculos para a circulação de pessoas e bens, e sem prejuízo da utilização das demais frações.

4. Nos edifícios existentes os elementos de ensombramento dos vãos envidraçados devem ser projetados de forma a maximizar a sua função de proteção e promover a eficiência energética do edifício, e observar as seguintes condições:

a) Os elementos de ensombramento podem projetar-se fora do plano de fachada até um máximo de 3m, não podendo ultrapassar a superfície vertical paralela ao bordo do passeio, distando dele 0,80m, sendo que qualquer elemento projetado não pode ser colocado a uma cota inferior a 2,70m;

b) Devem ser concebidos e construídos para que não ocultem as placas toponímicas e não prejudiquem a arborização, a iluminação pública e a sinalização de trânsito, não escamoteiem elementos decorativos ou descaracterizem a arquitetura;

c) Devem preservar um corredor livre de obstáculos para a circulação de pessoas e bens, e sem prejuízo da utilização das demais frações.

d) O disposto no Código Regulamentar do Município da Amadora em vigor, em tudo o que o presente artigo for omissos.

5. O disposto nos números anteriores não se aplica a hotéis, terminais de transporte público, hospitais, centros comerciais e outros edifícios de uso público,



as quais são analisadas caso a caso, tendo em conta a localização específica e a possibilidade de proteção a veículos de passageiros, nem a operações urbanísticas decorrentes de operações de loteamento que determinem parâmetros próprios.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e complementares

Artigo 67.º

Legislação supletiva

Sem prejuízo dos objetivos gerais constantes do presente Regulamento, as normas definidas no presente capítulo podem ser complementadas ou substituídas por disposições constantes em plano territorial municipal.

Artigo 68.º Taxas

1. Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento, são devidas as taxas fixadas no Código Regulamentar e na Tabela de Taxas Urbanísticas do Município da Amadora.

2. O montante da taxa a cobrar no deferimento tácito é o montante previsto para o ato expresso respetivo.

Artigo 69.º

Disposições legais posteriores

Sempre que se verifiquem alterações à legislação referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições legais que complementam, reprimam ou substituem os diplomas alterados ou revogados.

Artigo 70.º

Notificações e comunicações

1. As notificações e comunicações que decorram do presente Regulamento ou do RJUE, concernentes a procedimentos referentes a quaisquer operações urbanísticas, são efetuadas nos termos previstos no artigo 8.º-A do RJUE ou, em alternativa, através de correio eletrónico, salvo quando estas não forem comprovadamente possíveis ou se mostrem inadequadas.

2. Para efeitos do disposto no número anterior deverá o interessado fornecer o endereço eletrónico para o qual devem ser enviadas as notificações ou comunicações.

Artigo 71.º

Regime transitório

O disposto no presente Regulamento não se aplica aos processos de licenciamento, comunicação prévia, autorização ou pedido de informação prévia que decorrem nesta Câmara Municipal à data da sua entrada em vigor.

Artigo 72.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões surgidas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 73.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte à data da sua publicação.



AMADORA
Câmara Municipal

Diretor: VÍTOR FERREIRA

DEPÓSITO LEGAL: 11981/88 - TIRAGEM: 100 exemplares
IMPRESSÃO: C.M.A.

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal
deve ser dirigida ao Departamento de Administração Geral
(Divisão de Gestão Administrativa e Contratação)
Apartado 60287, 2701-961 AMADORA
Telef.: 21 436 90 00 / Fax: 21 492 20 82

