



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

A publicação do Decreto-lei 26/2010, de 30 de Março, introduziu, no ordenamento jurídico português, alterações significativas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor estabelecido pelo Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei 60/2007, de 4 Setembro.

A publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei 26/2010, de 30 de Março, concretizou um conjunto de alterações e inovações, não só de natureza formal, mas também substantiva, que visam o reforço dos mecanismos de simplificação administrativa, da clarificação e da actualização de alguns preceitos, conceitos e remissões, bem como o reforço da cultura de responsabilização dos diversos actores envolvidos nos procedimentos administrativos de urbanização e edificação.

Por outro lado, com a entrada em vigor do Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de Maio, foram clarificados e fixados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial, com reflexos no próprio Regime Jurídico da Urbanização e Edificação com o qual já se conforma, mas que carecem de actualização e/ou correcção no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, tendo em vista a sua harmonização com aqueles diplomas.

Tendo em consideração que é dever do Município consagrar em regulamento municipal específico todas as alterações introduzidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, quer no que respeita à adequação de procedimentos, actualização de conceitos e preceitos legais e à simplificação administrativa, nomeadamente, à nova forma de relacionamento entre os órgãos da administração, a consagração da utilização de sistemas electrónicos para desmaterialização dos processos e do relacionamento da administração com os particulares.

Tendo em consideração que, de acordo com o disposto no artigo 3º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e atendendo às exigências que a Lei 53-E/2006, de 29 de Dezembro (Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais) introduziu no que respeita à criação de taxas, foram separadas as normas e tabelas referentes às taxas aplicáveis às operações urbanísticas, assim como as normas referentes às cedências e compensações, as quais passam a constar de regulamento próprio.

Nos termos do disposto no artigo 3º, do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo decreto-lei 26/2010, de 30 de Março, sob a epígrafe “Regulamentos Municipais” os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

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



REGULAMENTO
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea o), do n.º1, do artigo 13.º da Lei 159/99, de 14 de Setembro, da alínea a), do n.º2, do artigo 53.º, da alínea a), do n.º6 e da alínea a), do n.º7, todos do artigo 64.º da Lei 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 5-A/02, de 11 de Janeiro e posteriores alterações, e do artigo 3.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, na versão actual, designadamente com as alterações introduzidas pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro e mais recentemente com a publicação do Decreto-Lei 26/2010 de 30 de Março.

Artigo 2.º

Âmbito e objectivo

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

Artigo 3.º

Áreas do Concelho

O concelho de Armamar, para efeitos de aplicação do presente regulamento, considera-se dividido, nas seguintes áreas:

- a) Áreas de protecção: correspondem às áreas centrais dos aglomerados que se consideram imprescindíveis preservar. Englobam-se nestas áreas de protecção, obviamente, as áreas e zonas de protecção, definidas como tal na legislação e regulamentação em vigor;
- b) Áreas urbanas: correspondem a todas as áreas urbanas e urbanizáveis, tal como são definidas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território;
- c) Áreas não urbanas: são as restantes áreas não incluídas nas anteriores.

Artigo 4

Anexos ao regulamento

Constituem anexos ao presente regulamento as disposições referentes ao conteúdo mínimo das fichas-tipo dos lotes/edifícios objecto da pretensão (Anexo I) e dos quadros sinópticos que deverão acompanhar as operações de loteamento e as obras com impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento (Anexo III).

Artigo 5°

Definições

Para efeitos deste regulamento entende-se por:

- a) Edificação: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações;
- c) Obras de reconstrução sem preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- d) Obras de ampliação: as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- e) Obras de alteração: as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- f) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- g) Obras de demolição: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- h) Obras de urbanização: as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- i) Operações de loteamento: as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- j) Operações urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- k) Trabalhos de remodelação dos terrenos: as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

- l) Obras de escassa relevância urbanística: as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;
- m) Obras de reconstrução com preservação das fachadas: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;
- n) Zona urbana consolidada: a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infra-estruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade;
Obra: todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;
- o) Infra-estruturas locais: as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;
- p) Infra-estruturas de ligação: as que estabelecem a ligação entre as infra-estruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas directamente apoiadas;
- q) Infra-estruturas gerais: as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- r) Infra-estruturas especiais: as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam pela sua especificidade, implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respectivo montante considerado como decorrente da execução de infra-estruturas locais;
- s) Projecto de execução: Incluirá além dos elementos referidos no artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 04 de Março para o projecto de licenciamento, peças desenhadas contendo as indicações numéricas indispensáveis e a representação de todos os pormenores necessários à perfeita compreensão, implantação e execução da obra de acordo com as normas e regras da boa construção;
- t) Área de construção (a.c): valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento;
- u) Área bruta de construção (abc): Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc), terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- v) Alinhamento: linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;



REGULAMENTO
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- w) Anexo: construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc.

Capítulo II

Técnicos – Responsabilidades e Sancionamento

Artigo 6º

Deveres:

- I. As atribuições dos técnicos em geral, são aquelas que resultam da própria actividade e aquelas que digam respeito à observância das normas legais e regulamentares e normas técnicas aplicáveis e as que forem ou não observadas na elaboração dos projectos, bem como aquelas que relacionadas com o que a seguir se menciona, obriguem o director técnico da obra; nomeadamente:
 - a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras sob a sua direcção e responsabilidade, todos os preceitos do presente regulamento e demais legislação, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda todas as indicações e intimações feitas pela Câmara Municipal e/ou pela fiscalização;
 - b) Dirigir as obras, visitando-as com frequência e registando no livro de obra, conservado no local, as datas de início e conclusão da obra, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, o andamento e estado dos trabalhos, todas as alterações feitas ao projecto, bem como a qualidade da execução e dos materiais utilizados, equipamentos aplicados e cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, qualquer infracção aos regulamentos e legislação vigentes, sobretudo antes de requerido o alvará de utilização, mas sempre que isso seja tido por adequado, tendo em vista a segurança e a salubridade;
 - d) Comparecer nos serviços municipais, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e transmitir ao dono da obra e ao empreiteiro a intimação ou notificações feitas;
 - e) Tratar junto do pessoal de fiscalização e dos serviços municipais, de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob sua responsabilidade;
 - f) Comunicar de imediato aos serviços municipais, quando por qualquer motivo ou circunstância deixar de dirigir a obra. Esta declaração será apresentada em duplicado, que lhe será devolvido, após os serviços municipais nele terem feito constar o dia e a hora da sua recepção.

Artigo 7º

Responsabilidade

- I. As formas do ilícito urbanístico materializam-se através do ilícito de mera ordenação social (contra-ordenações), ilícito civil, ilícito penal e ilícito disciplinar.

2. Os técnicos que dirijam obras de edificação e de urbanização ficam responsáveis por estas durante o seu prazo de garantia, sem prejuízo do previsto na legislação.

Artigo 8º

Sancionamento

1. Sem prejuízo de outras sanções previstas na lei, os técnicos e os industriais de construção civil em matéria que lhe for aplicável, serão objecto de sanções previstas nos artigos 98º, 99º e 100º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro na redacção actual.
2. Sem prejuízo de outras sanções previstas na lei, incorrem em responsabilidade disciplinar, punível com pena de suspensão a demissão, os funcionários e agentes da administração municipal autárquica que deixem de participar infracções às entidades fiscalizadoras.

Capítulo III

DO PROCEDIMENTO

Artigo 9º

Instrução do pedido

1. De acordo com o n.º 5 do artigo 6.º da Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro, os pedidos e a comunicação das operações urbanísticas deverão ser apresentadas em três exemplares, sendo um deles obrigatoriamente em suporte digital – CD/DVD, devendo ser acrescidos de tantas cópias quantas as entidades externas a consultar; uma das cópias será devolvida ao requerente aquando da emissão do respectivo alvará de licenciamento.
2. Deverão ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.
3. Os levantamentos topográficos, deverão ser efectuados com coordenadas absolutas (DATUM 73) e grau mínimo de precisão escala 1:1000; De forma a se obter uma percepção global da área, o levantamento topográfico terá de abranger a zona envolvente.
4. Exceptuam-se do referido nos n.ºs 1 e 2 os pedidos referentes a obras abrangidas por Programas de Apoio Social, de apoio à habitação degradada e outras obras, desde que os projectos sejam elaborados e/ou apoiados pelos Serviços Municipais que deverão ser instruídos, para além do documento da legitimidade, com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento com descrição das obras a executar;
 - b) Plantas de localização 1/25000, 1/10000 e 1/5000;
 - c) Planta de ordenamento e condicionantes do PDM;
 - d) Planta de implantação à escala 1/200;

- e) Peça desenhada que caracterize graficamente a obra, quando necessário;
 - f) Georreferenciada o edifício e preencher a ficha de dados fornecida pelos serviços.
5. No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respectivo requerimento deve referir concretamente os aspectos que se pretende ver esclarecidos ou informados.
6. O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos constantes na portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, bem como dos elementos seguintes:
- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
 - b) Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, deve indicar a morada do proprietário, bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio, com vista à sua correcta notificação por parte da Câmara Municipal, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 4, do artigo 11.º do RJUE.
7. Quando o pedido de informação prévia é formulado por quem não é o proprietário do prédio, o conteúdo da mesma deve ser notificado ao proprietário.
8. Quando o pedido de licenciamento ou comunicação prévia tiver por objecto a realização de operações urbanísticas de loteamento o mesmo deverá ser instruído com fichas relativas a todos os lotes constituídos, de acordo com o Anexo I do presente Regulamento.
9. As obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento devem ser instruídas com o extracto da ficha do lote em que se implantam.
10. A planta de Síntese do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas de loteamento deverá conter um quadro sinóptico em conformidade com o Anexo II do presente Regulamento.
11. Os pedidos de autorização de utilização, quando surjam na sequência de obras de edificação nova ou de ampliação que altere significativamente o perímetro de implantação da edificação, deverão ser acompanhadas de levantamento topográfico que retrate a situação final da edificação, designadamente na sua relação com a envolvente;

Artigo 10º

Discussão pública

- 1. A discussão pública é anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias a contar da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou do termo do prazo para a sua emissão não podendo a sua duração ser inferior a 15 dias.
- 2. A discussão pública tem por objecto o projecto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município.
- 3. São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:
 - a) 1 ha;

- b) 25 fogos;
 - c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
4. Sem prejuízo de disposições definidas em Plano Director Municipal e para efeitos do disposto na alínea c) do n.º anterior, entende-se por população do aglomerado a referida nos Censos Oficiais.
 5. O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Armamar e tem a duração máxima de 15 dias.
 6. A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

Artigo 11º

Plano de Acessibilidades

1. As operações urbanísticas sujeitas a um plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor, devem contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos mínimos:
 - a) Memória descritiva e justificativa;
 - b) Peças desenhadas à escala 1/100 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e, quando aplicável, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo.
 - c) Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca dos materiais a aplicar, das dimensões, da inclinação das rampas propostas, da altura das guardas e dos pormenores das escadas em corte construtivo, etc.
2. O Plano de acessibilidades pode integrar o projecto de Arquitectura ou constituir um anexo que o acompanha na instrução do processo.

Situações Especiais

Artigo 12º

Isenção de licença

Conforme o disposto no n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e suas alterações:

- a) As obras de conservação;
- b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas fracções, à excepção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;
- c) As obras de reconstrução com preservação das fachadas;
- d) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;

- e) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro;
- f) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- g) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- h) As alterações à utilização dos edifícios, bem como o arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto;
- i) As obras identificadas no artigo seguinte;
- j) Os destaques referidos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 20/2010 de 3 de Março.

Artigo 13º

Obras de escassa relevância urbanística

1. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 20/2010, de 3 de Março, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, aquelas que pela natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico, não obedecendo ao procedimento de licença ou comunicação prévia, e desde que não localizadas em áreas ou edifícios classificados ou inventariados, incluindo respectivas áreas de protecção, se as houver.
2. Integram este conceito as seguintes obras:
 - a) As edificações contíguas ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
 - b) As edificações não contíguas ao edifício principal que consistam em construções ligeiras de um só piso entendendo-se como tal as construções sumárias e autónomas, tais como barracões para arrumos, telheiros, alpendres, arrecadações, capoeiras, estufas de jardim, abrigos para animais de estimação, de caça ou de guarda, abrigos para equipamentos de captação de água com a área máxima de 30 m² e cuja altura não ultrapasse 3m desde que não careçam de projecto de estabilidade e distem mais de 10 m do eixo da via pública e ou respeitem alinhamento existentes;
 - c) A edificação de muros de vedação ou outro tipo de vedação permanente até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

- d) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última, entendendo-se como tal os campos de jogos, zonas de diversão desde que não encerrados nem cobertos;
 - e) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;
 - f) As obras de alteração exterior pouco significativa, designadamente as que envolvam a alteração de materiais e cores desde que compatíveis com os exigentes na envolvente;
 - g) Demolição de edificações simples desde que não confinantes com o espaço público ou contíguos a outras edificações pertencentes a diferente proprietário;
 - h) A construção de tanques e depósitos com a capacidade máxima de 20 m³, desde que distem mais de 10 m do eixo da via pública e ou respeitem alinhamentos existentes.
3. As edificações referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 estão limitadas a um máximo de duas por parcela, podendo uma delas ser contígua ao edifício principal.
4. A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela deve ser acompanhada dos seguintes elementos:
- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou quando o prédio aí não esteja descrito, documento comprovativo da legitimidade do requerente;
 - b) Planta topográfica à escala 1/500 ou superior, a qual deve delimitar, e indicar quer a área total do prédio, quer a área da parcela a destacar, assim como as confrontações actuais e futuras;
 - c) Planta de ordenamento e condicionantes do PDM;
 - d) Planta de localização à escala 1/25000 e 1/5000.
 - e) Planta elaborada sobre o levantamento topográfico, com indicação da parcela a destacar e da parcela sobrança;
 - f) Relatório com enquadramento no Plano Director Municipal, relativamente às classes e categorias de espaços estabelecidas em função do uso dominante do solo, índice de utilização do solo e servidões ou restrições de utilidade pública que impendem no prédio objecto da pretensão;
 - g) No caso de o destaque incluir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respectivo procedimento quando tal construção tenha sido sujeita a controlo prévio.
5. Não obstante se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, os interessados, nos termos e para os efeitos previstos no n.º I do artigo 80.º A e no artigo 93.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, terão de até 5 dias antes do início das obras dar conhecimento à Câmara Municipal do tipo de operação que vai ser realizada.

6. O não cumprimento do estabelecido no número anterior, constitui contra-ordenação punível com coima de € 250,00 a € 1.500,00, nos termos do artigo 55.º da Lei 2/2007, de 15 de Janeiro que aprova a Lei das Finanças Locais.

Artigo 14º

Comunicação prévia

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e suas alterações nos procedimentos especiais que exijam consulta externa, ficam sujeitas ao regime da comunicação prévia:
 - a) As obras de reconstrução com preservação das fachadas, desde que não resulte edifício com cêrcea superior à existente;
 - b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;
 - c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor que contenha os elementos referidos nas alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro;
 - d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
 - e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
 - f) A mudança de finalidade do arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções não licenciados, nos termos do n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto;
 - g) Todas as operações urbanísticas se tiverem sido antecedidas de informação prévia favorável nos termos do artigo 14.º e n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.
2. Nos casos sujeitos ao procedimento de comunicação prévia, a taxa será liquidada antes do início das obras e dentro do prazo de 30 dias a contar da data da falta de rejeição, sob pena de caducidade; Para as situações das alíneas a) a d) do n.º anterior, a taxa a apurar resulta da aplicação da fórmula constante no regulamento e tabela de taxas e licenças.
3. A caducidade será declarada nos termos do n.º 5 do artigo 71.º do Decreto-Lei n.º 555/99 e sua alterações.

CAPÍTULO IV

Da urbanização e edificação

Artigo 15º

Princípios e orientações gerais da urbanização e edificação

1. As operações urbanísticas a levar a efeito no município de Armamar deverão ter em consideração os seguintes princípios:
 - a) Contribuir para a qualificação do espaço objecto de intervenção e do tecido urbano envolvente, privilegiando uma interacção harmoniosa entre os novos espaços criados, bem como entre estes e os espaços urbanos consolidados;
 - b) Qualificar e diversificar os novos espaços públicos, atendendo ao seu destino básico de convivência e lazer urbanos em condições de conforto, segurança e acessibilidade;
 - c) Não constituir uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes;
2. Os novos espaços públicos destinados ao lazer a criar no âmbito de uma operação de urbanização e/ou de edificação, deverão utilizar materiais de reconhecida qualidade e ser equipados com mobiliário urbano que permita a respectiva utilização para os fins pretendidos e por diversas faixas etárias, privilegiando a criação de ambientes destinados à satisfação das necessidades urbanas particulares e efectivas dos munícipes.
3. As novas construções deverão assegurar uma correcta integração na envolvente e deverão ter em conta alguns requisitos básicos, ao nível da volumetria, linguagem arquitectónica e revestimentos:
 - a) Respeitar as especificidades e características dos lugares e espaços envolventes, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista, em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
 - b) Utilizar, preferencialmente, linguagens arquitectónicas contemporâneas, de concepção sóbria e não sobrecarregada de elementos decorativos, sem prejuízo do princípio geral de uma correcta integração na envolvente;
 - c) As edificações deverão ter por base um projecto onde seja evidente a adopção de normas de composição básicas de desenho arquitectónico tais como o equilíbrio, o ritmo, a harmonia e a proporção;
 - d) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projectar, deverão subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se inserem, podendo estas ser sugeridas ou impostas pelos serviços municipais;
4. Deverá haver empenho profissional na pesquisa de soluções arquitectónicas e urbanísticas que contribuam para o equilíbrio estético global do ambiente e da paisagem em presença, que representem um avanço cultural da tarefa de construir e salvaguardar o equilíbrio vivencial dos espaços, com particular incidência na aplicação de tipologias e usos, na procura de soluções volumétricas que respeitem e valorizem os conjuntos edificados existentes e

com rigor no desenho de composição de fachadas, coberturas e pavimentos aliados à qualidade e modo de aplicação dos materiais de acabamento.

Artigo 16º

Condicionantes gerais urbanísticas e arquitectónicas

1. Durante a fase de apreciação dos pedidos de informação prévia, de licença ou de comunicação prévia de obras de urbanização e de edificação, a Câmara Municipal ou o Presidente, conforme o caso, pode estabelecer condicionalismos relacionados com os seguintes aspectos:
 - a) Forma e orientação dos polígonos de implantação das construções;
 - b) Alinhamentos, recuos e afastamentos das fachadas dos edifícios, sem prejuízo do disposto no RGEU;
 - c) Forma e dimensão das saliências das fachadas que se pretendam projectar sobre o espaço aéreo do domínio público;
 - d) Altura e profundidade da edificação, escalonamento do volume, forma e inclinação das coberturas, elevação da soleira, tratamento de empenas e soluções de remate dos edifícios visando o seu ajustado enquadramento com as construções confinantes ou cuja execução esteja prevista em projectos já aprovados ou em instrumentos de gestão territorial em vigor;
 - e) Compatibilização de usos e actividades;
2. Podem, ainda, ser estabelecidos condicionamentos especiais com fundamento na preservação ou promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais da área objecto de intervenção e da cidade no seu conjunto.
3. Os alinhamentos dos muros de vedação com o espaço público serão definidos pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal, devendo os mesmos ser paralelos ao eixo das vias ou arruamentos com os quais confinam e formados por alinhamentos rectos e respectivas curvas.
4. Nos casos onde já existam passeios e muros executados na envolvente da pretensão, deverá ser garantida uma solução de compatibilização.
5. Nos casos em que se verifique a existência de circunstâncias particulares decorrentes da estrutura urbana local pode ser justificada e convencionada, pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal, a adopção de soluções mais adequadas e integradas.
6. O pedido de licença ou autorização para a edificação de muros de vedação deverá ser acompanhado de termo de responsabilidade do técnico autor do projecto.

Artigo 17º

Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento

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



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

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

Artigo 18º

Rede viária

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

Artigo 19º

Passeios

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

Artigo 20º

Condições de instalação de redes de infra-estruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras

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

Artigo 21º

Equipamentos de ventilação, climatização e outros

1. As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação tendo em conta a previsão das actividades propostas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra actividade prevista no projecto e respectiva propriedade horizontal.
2. A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos no exterior de edifícios existentes apenas é permitida caso seja possível garantir uma correcta integração desses elementos no conjunto edificado, devendo localizar-se preferencialmente em fachadas de tardoz, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, assim como da observância do disposto no Regime Geral do Ruído e demais legislação aplicável.
3. É interdita a instalação de saída de fumos e exaustores, qualquer que seja a finalidade dos mesmos, nas fachadas que confinam com arruamentos.
4. A instalação de condutas de exaustão de fumo deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, devendo tal instalação ser executada com materiais de qualidade e de acordo com as especificações dos serviços técnicos municipais competentes e em conformidade com a legislação em vigor sobre a matéria – Portaria N.º 263/2005, de 17 de Março.
5. As fracções autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais, serviços ou pequenas indústrias (tipo 3), devem prever a instalação no seu interior de uma conduta de evacuação de fumos dimensionada de acordo com as normas regulamentares.

Artigo 22º

Anexos e construções secundárias

A construção de anexos e construções secundárias não poderá afectar a estética e as condições de salubridade e insolação dos edifícios, sendo obrigatória uma solução arquitectónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confinantes ou sobre o espaço público.

Disposições técnicas específicas do interior dos edifícios

Artigo 23º

Ascensores, Escadas e Acessos pedonais

1. Nos edifícios de habitação colectiva com quatro ou mais pisos acima da cota do arruamento que lhe dá serventia, é obrigatória a instalação, no mínimo de um ascensor, o qual deverá servir todos os pisos, incluindo os que eventualmente existam abaixo daquela cota de soleira (caves), para além do cumprimento das normas previstas sobre esta matéria no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
2. Nos edifícios de habitação colectiva com caves, independentemente do tipo de utilização das mesmas, estas devem ser obrigatoriamente servidas por escadas de acesso comum do edifício.
3. Nas novas edificações destinadas a usos mistos que incluam habitação, as fracções destinadas ao uso habitacional deverão dispor de acesso autónomo relativamente às restantes funções.
4. Os edifícios de habitação colectiva, comércio e/ou serviços deverão ser dotados de rampas de acesso que liguem o espaço exterior às comunicações verticais que obedeçam às exigências legais.
5. Nas novas edificações não é permitida a instalação, no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações.
6. A instalação no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações existentes apenas será permitida quando não haja alternativa técnica viável e desde que não comprometa a circulação pública.

Artigo 24º

Espaços comuns em edifícios

1. Para os edifícios de habitação colectiva cujas áreas venham a constituir-se ao abrigo do regime de propriedade horizontal em fracções autónomas, e sejam constituídos por 5 ou mais fracções destinadas a habitação, comércio, serviços ou armazenagem, deverão ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respectivas assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.
2. Os espaços para a realização de reuniões e assembleias descritos no número anterior devem obedecer às seguintes condições:
 - a) Possuir pé-direito regulamentar;
 - b) Possuir arejamento e iluminação naturais, sempre que possível;
 - c) Possuir, no mínimo, uma instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de uma sanita;
 - d) Possuir uma área mínima de 10 metros quadrados, acrescida de 1 metro quadrado por cada fracção autónoma que não seja de garagem, quando exceder as 5 fracções.



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

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

Artigo 25º

Designação de direito e esquerdo

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

Artigo 26º

Designação das fracções

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

Artigo 27º

Designação dos pisos

1. Os pisos dos edifícios são designados de acordo com as regras preconizadas no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio.
2. Considera-se "Piso I" o piso cujo pavimento está à cota do espaço público de acesso ao edifício com uma tolerância, para mais ou para menos, de 1 metro na elevação da soleira.

Nos casos em que o mesmo edifício seja servido por arruamentos com níveis diferentes, assume a designação de Piso I, aquele cujo pavimento tenha a sua cota de soleira relacionada com a via de acesso de nível inferior que lhe dá serventia.

Disposições técnicas específicas dos estacionamento

Artigo 28º

Parâmetros a respeitar

1. Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.
2. No dimensionamento dos espaços referidos no número anterior devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:
 - a) Estacionamento privado – o número e tipologia de lugares de estacionamento deve cumprir o estabelecido no Regulamento do Plano Director Municipal de Armamar;
 - b) Estacionamento público – dentro dos limites do terreno objecto de intervenção, mais concretamente nos casos de edificações com a componente de habitação colectiva, comércio, serviços ou indústria, deve ser criado estacionamento a integrar no domínio

público, em conformidade com o dimensionamento preceituado na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março, aplicável a título supletivo.

Artigo 29º

Dimensões

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

- a) Garagem privativa – 6m x 3 m;
- b) Lugar de estacionamento no interior do edifício, nomeadamente garagem colectiva, ou a descoberto – 5 m x 2,5 m.

Artigo 30º

Excepções

Nas situações devidamente justificadas poder-se-á admitir a redução do número de lugares de estacionamento a que se refere a alínea b) do n.º 2 do artigo 39.º do presente Regulamento.

Artigo 31º

Acesso a estacionamento no interior de edifícios

1. O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos edifícios deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes orientações:
 - a) Localizar-se, preferencialmente, à maior distância possível de gavetos;
 - b) Localizar-se, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego, no caso de ser servido por mais do que um arruamento;
 - c) Permitir a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;
 - d) Evitar situações de interferência com obstáculos situados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública, mobiliário urbano, entre outros.
2. As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos edifícios não podem desenvolver-se no espaço e via públicos, incluindo passeios.
3. O movimento de abertura ou fecho de portões de acesso ao estacionamento no interior dos prédios não poderá efectuar-se sobre o espaço público, salvo situações plenamente justificadas.
4. As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos prédios devem ter inclinações adequadas de modo a não dificultar a circulação, a visibilidade e a manobra de veículos.
5. Sempre que a inclinação das rampas for igual ou superior a 12%, deverão prever-se curvas de transição ou traneis nos topos, com inclinação reduzida a metade e numa extensão adequada.

Artigo 32º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização e edificação

1. Para efeitos das disposições conjugadas no artigo 34º e nos nº 1 e 2, ambos do artigo 53º e do nº2 do artigo 58º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os três anos.
2. Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas neste regulamento.

Artigo 33º

Obrigações decorrentes da ocupação da via pública e de execução da obra

1. Os promotores de obras de edificação ou de urbanização sujeitam-se às seguintes obrigações gerais:
 - a) Manter o estaleiro em boa ordem, designadamente, com os materiais de construção bem armazenados, as vedações em bom estado, garantindo as condições de salubridade através do depósito de entulho em local próprio;
 - b) Garantir as condições de acesso, deslocação e circulação necessárias à segurança de todos os postos de trabalho no estaleiro, designadamente, no que concerne à zona envolvente, a ruas e passeios contíguos ao estaleiro, assegurar que deverão ser mantidos sempre limpos, sem terra ou areias provenientes da obra, bem como colocar uma passadeira de madeira, com um mínimo de um metro de largura, quando sejam ocupados os passeios contíguos ao estaleiro;
 - c) Garantir a correcta movimentação dos materiais quanto à circulação no interior do estaleiro e à elevação para o prédio em construção, bem como no seu transporte de entrada ou saída da obra;
 - d) Efectuar a manutenção e o controlo das instalações e dos equipamentos antes da sua entrada em funcionamento e com intervalos regulares durante a laboração para garantir a segurança dos trabalhos de construção fundamentalmente no que aos andaimes diz respeito;
 - e) Recolher em condições de segurança os materiais perigosos utilizados, garantindo uma zona de armazenagem específica;
 - f) Eliminar ou evacuar os resíduos, escombros e lixo provenientes da obra de forma devidamente acondicionada, de molde a manter a salubridade do estaleiro, bem como da zona envolvente, devendo os mesmos ser depositados em local a designar pelo município;
 - g) Efectuar a limpeza integral dos rodados de todos os veículos à saída do estaleiro;
 - h) Repor integralmente as vias e os locais utilizados logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
 - i) Reparar totalmente os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos decorrentes, directa ou indirectamente, da sua ocupação ou utilização.

2. Os promotores de obras de edificação ou de urbanização sujeitam-se às seguintes obrigações específicas:
 - a) Observar as condicionantes específicas que forem determinadas para a obra;
 - b) Acatar as directrizes ou instruções que forem determinadas pelos serviços camarários ou demais entidades públicas com competência fiscalizadora e que forem necessárias para minimizar os incómodos ou prejuízos dos diversos utentes dos locais públicos;
 - c) Cumprir as imposições expressamente constantes do alvará de licença.

Artigo 34º

Precauções e normas de prevenção

Na execução de obras, seja qual for a sua natureza, serão obrigatoriamente adoptadas as precauções e disposições necessárias para garantir a segurança dos operários e da população e, quando possível, as condições normais do trânsito na via pública, por forma a evitar danos materiais que possam afectar os bens de domínio público ou particular.

Artigo 35º

Tapumes

1. Todos os estaleiros de obras de construção deverão ser vedados com tapumes constituídos por materiais adequados, ordenados e seguros.
2. No decurso dos trabalhos de construção, e até à sua conclusão, a vedação com tapumes deve ser mantida integralmente em bom estado de conservação e limpeza.
3. Em todas as obras de construção, ampliação ou demolição, de grandes reparações em telhados ou em fachadas, e que confinem com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes.
4. Os tapumes devem ser construídos em material resistente, com desenho e execução cuidada e terão a altura de 2,2 m em toda a sua extensão.
5. Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração, de forma a valorizar a imagem do conjunto.
6. É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas reflectoras, nas cores convencionais, ou seja, a branco e vermelho, em tramos de 20 cm, alternadamente.
7. Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes serão construídos de modo que as mesmas fiquem completamente acessíveis do espaço público.
8. Os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada e limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada

Artigo 36º

Amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1. Os amassadouros e os depósitos de entulhos e de materiais deverão ficar no interior dos tapumes.

2. Em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for excepcionalmente dispensado o tapume, poderão situar-se no espaço público sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam.
3. Os amassadouros que venham a ser autorizados no espaço público serão convenientemente resguardados com as vedações cujos materiais serão especificados no alvará de construção.
4. Os amassadouros não poderão assentar directamente sobre os pavimentos construídos.
5. Os entulhos provenientes das obras devem ser devidamente acondicionados a fim de serem removidos para local a comunicar aos serviços municipais.
6. Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, a sua remoção deve ser feita por meio de condutas fechadas, para depois de devidamente acondicionados, serem transportados para local a comunicar aos serviços municipais.
7. Não é permitido vazar entulhos nos contentores de recolha de lixo.

Artigo 37°

Elevação de materiais

1. A elevação dos materiais para a construção dos edifícios deverá fazer-se por meio de guinchos, gruas ou outro equipamento em perfeitas condições de funcionamento e segurança.
2. A instalação de grua quer se localize na via pública ou terreno particular, deverá ser requerida, sendo o seu pedido instruído com planta topográfica onde seja assinalada a sua localização, a sua altura e raio de acção do seu braço.

Artigo 38°

Andaimes

1. Sempre que se mostre necessária a instalação de andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:
 - a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;
 - b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;
 - c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e pregadas, as quais devem ter uma espessura que lhes permita resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;
 - d) A largura dos pisos será, no mínimo, de 0,9 m;
 - e) Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima de 0,9 m;
 - f) As escadas de serventia dos andaimes devem ser sólidas, munidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais e separadas entre si por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostas de modo a que a sua inclinação permita formar degraus por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso;



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2. Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do tecto do primeiro piso, de modo a garantir total segurança aos utentes do espaço público.
3. Os andaimes e as respectivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento susceptível de pôr em causa a higiene e a segurança dos utentes do espaço público.

Artigo 39º

Corredores para peões

Nos casos em que, a pedido do interessado, seja aceite pela Câmara Municipal a necessidade da ocupação total do passeio e/ou até a ocupação parcial da faixa de rodagem ou de zonas de estacionamento, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões com a largura mínima de 1 m, imediatamente confinantes com o tapume, e vedados pelo lado de fora com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos com pintura a branco e vermelho.

Artigo 40º

Acessos para a actividade comercial

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

Artigo 41º

Sinalização

Todos os trabalhos, ocupação ou utilização da via pública nos casos a que alude o presente Regulamento serão obrigatoriamente sinalizados de acordo com o Decreto Regulamentar n.º22-A/98, de 01 de Outubro, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 41/02, de 20 de Agosto, e demais legislação aplicável.

A não observância do disposto no número anterior determina, além das demais penalidades a que houver lugar, o imediato cancelamento da licença e a obrigatoriedade de imediata desocupação da via ou local utilizado e sua reposição no estado anterior.

Artigo 42º

Cargas e descargas no espaço público

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

2. Durante o período de ocupação do espaço público referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5m em relação ao veículo estacionado.
3. É permitida a ocupação do espaço público com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes do espaço público.
4. Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
5. Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas das caixas de visita.

Artigo 43º

Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos

1. É permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, os quais são obrigatoriamente recolhidos quando se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.
2. Os contentores não podem ser instalados no espaço público ou em local que possa afectar a normal circulação de peões e veículos.

Artigo 44º

Protecção de árvores e mobiliário urbano

1. As árvores, os candeeiros e o mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.
2. A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a relocalização provisória do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

Artigo 45º

Projecto de execução

Caso o requerente assim o pretenda os elementos constantes do projecto de execução poderão ser entregues conjuntamente com o projecto de licenciamento, nos termos do n.º 4 do artigo 80.º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, e suas alterações.

Artigo 46°

Condições de legalização

As obras referidas no artigo anterior apenas serão passíveis de legalização se, designadamente:

- a) Forem susceptíveis de vir a satisfazer os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade;
- b) Forem objecto de parecer favorável por parte de entidades estranhas à Câmara Municipal, quando exigidos;
- c) Em caso de não cumprimento dos afastamentos legais às vias públicas sob jurisdição municipal, não se preveja a necessidade de as demolir em futuro próximo para melhoria das condições de trânsito e, cumulativamente:
 - I. A sua execução tenha decorrido antes da entrada em vigor deste regulamento;
 - II. Não resultar dessas obras inconvenientes para a visibilidade;
 - III. Obrigarem-se os proprietários a não exigir qualquer indemnização, no caso de futura expropriação pelo Estado ou pela Câmara Municipal, pelo aumento de valor que dessas obras resultar para o prédio;
- d) A obrigação assumida pelos proprietários nos termos do ponto anterior está sujeita a registo, cuja certidão deverá ser entregue na Câmara Municipal.

Ocupação da via pública

Artigo 47°

Instrução do processo

- I. A concessão da licença de ocupação e utilização de vias ou locais públicos de que trata o presente regulamento, depende de prévio requerimento dos interessados, do qual obrigatoriamente deverão constar:
 - a) A causa da ocupação;
 - b) Tipo de ocupação que se pretende;
 - c) A indicação da área a ocupar (largura e comprimento) e o n.º de pisos abrangidos;
 - d) A duração da ocupação;
 - e) Descrição sumária dos equipamentos a instalar;
 - f) Largura da via que fica disponível para a circulação de pessoas e viaturas.
2. Ao requerimento juntar-se-á planta de localização, à escala de 1:1000, e uma outra de implantação, à escala 1:500 ou superior, onde deverão ficar bem assinalados o contorno da zona de ocupação pretendida, a “frente” do prédio do requerente e a via pública (incluindo faixa e passeios).
3. Este licenciamento só ocorrerá após, ou em simultâneo com, a concessão do alvará de autorização/licença das obras que motivam a ocupação, com excepção das situações de obras dispensadas de autorização/licenciamento municipal, sendo que, neste caso, o licenciamento



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

terá lugar depois de esgotado o prazo referido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

4. A ocupação de terreno do domínio público na zona urbana da sede do concelho, será sempre delimitada por um tapume, a instalar nos termos do que consta neste regulamento. A obrigação do tapume é obrigatória, também para as obras que confinem com a via pública e/ou sempre que haja lugar à montagem de andaimes, no primeiro caso tapando toda a frente da obra e no segundo caso envolvendo a frente e as cabeceiras do andaime.
5. Poderá a Câmara Municipal, sempre que o entenda por conveniente, em face da natureza da obra ou da localização, tornar extensiva a qualquer ponto do concelho a norma referida no número anterior.

Artigo 48º

Alvará

O alvará de licença de ocupação da via pública caduca com o fim do prazo concedido para o efeito ou com a conclusão da obra, se esta ocorrer primeiro.

O período de tempo pelo qual a licença é concedida é susceptível de ser prorrogado, desde que haja justificação para tal.

Capítulo V

Edificação/Execução

Artigo 49º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico

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

Artigo 50º

Natureza Policial

1. A licença/autorização para obras é de natureza policial, não tendo a Câmara Municipal para a sua concessão a obrigação de apreciar a presumível violação de direitos de natureza privada.
2. Os prejuízos causados com, ou durante, a execução das obras a terceiros ou a coisa do domínio público, ou domínio público municipal, são da responsabilidade do dono da obra.



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 51º

Observância das condições de licenciamento/autorização

1. As obras deverão ser realizadas em conformidade com o projecto/requerimento aprovado.
2. Admitem-se alterações em obras apenas nos casos e situações expressamente referidos neste regulamento e na legislação em vigor.
3. Fora desses casos e situações, as obras realizadas em discordância com o projecto/requerimento aprovado são consideradas, para todos os efeitos, como obras sem licença/autorização.

Artigo 52º

Precauções e normas de prevenção

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

Artigo 53º

Projecto de execução

Para efeitos do previsto no regime jurídico da urbanização e da edificação, são dispensadas de apresentação de projecto de execução as obras de escassa relevância urbanística referidas neste Regulamento.

Artigo 54º

Implantação

1. O requerente que pretenda levantar a licença ou autorização de construção deverá contactar os serviços municipais, por forma a que no local da obra seja efectuado um auto de implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira, na presença dele, dos representantes da fiscalização municipal, do empreiteiro e do responsável pela direcção técnica da obra, salvo no caso de excepção prevista no presente regulamento.
2. As obras deverão estar previamente e devidamente implantadas, de acordo com o projecto.
3. Só depois da confirmação, ou eventual rectificação, no auto por todos assinado, do bom alinhamento e implantação das obras, bem como da cota de soleira, é que a construção poderá ser licenciada.

Artigo 55º

Termo de responsabilidade pela direcção e execução de obra

1. A apresentação de termo de responsabilidade pela direcção da obra, subscrito por técnico devidamente habilitado, é indispensável para a emissão da licença/autorização de obras, no

caso da comunicação prévia acresce o termo de responsabilidade do director de fiscalização de obra.

2. No caso de o técnico retirar, ou renunciar, à sua responsabilidade pela direcção da obra, considera-se a respectiva licença ou autorização suspensa, sendo obrigatória a imediata paralisação da obra até que o requerente apresente declaração de novo técnico responsável, sem o que a obra será dada como embargada.

Artigo 56°

Conclusão das obras

1. Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos previstos e sido removidos tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como quando tenha sido efectuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e/ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, sempre que tal tenha sido exigido.
2. No prazo de 30 dias após a conclusão da obra, ou de uma das fases de execução aprovadas, deverá ser entregue na Câmara Municipal o livro de obra, devidamente assinado pelo(s) técnico(s) responsável(eis) por esta, e requerida a apreciação do projecto definitivo, decorrente de eventuais alterações ao projecto inicial. Em simultâneo, será requerida a autorização de utilização, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 57°

Adequação às normas em vigor

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

Artigo 58°

Construção de serventias

As rampas de serventia a garagens particulares serão criadas:

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

Saliências

Artigo 59°

Disposições comuns

Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos sob a administração municipal são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas

fachadas nas condições estabelecidas neste regulamento, salvo nas zonas consideradas de interesse arquitectónico, em que poderão admitir-se situações especiais.

Artigo 60º

Corpos salientes

1. Os corpos salientes só são de admitir em arruamentos de largura igual ou superior, a 9 m, devendo, porém, quando se tratar de corpos salientes fronteiros com vãos de compartimentos para habitação, aplicar-se o princípio do artigo 60º do RGEU.
2. Nas edificações de esquina, os corpos salientes em cada uma das fachadas são fixados de acordo com a largura do respectivo arruamento.
3. Se a concordância entre as duas fachadas se fizer por gaveto, na zona da fachada compreendida nesta parte poderão ser adoptadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.
4. Nas fachadas laterais, não serão considerados corpos salientes as partes do edifício em saliência sobre o alinhamento da fachada, desde que não ultrapassem o limite fixado para o afastamento do prédio vizinho.
5. Os corpos salientes devem ser localizados na zona superior da fachada, ou seja, a 3,20 m do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 2 m criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.
6. Os corpos salientes localizados na fachada posterior dos edifícios ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis às respectivas fachadas principais, excluindo a limitação imposta na parte referente à largura dos arruamentos.
7. Os corpos salientes não podem ocupar, em cada fachada, uma área que ultrapasse $\frac{1}{2}$ da área da zona superior e poderão elevar-se até à linha de cornija. Quando o remate da edificação se fizer por platibanda esta deverá acompanhar o recorte do corpo saliente.
8. O balanço máximo permitido para os corpos salientes será de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20m, nem 70% da largura do passeio.
9. Os corpos salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, ficam sujeitos ao disposto nos números de 4 a 7 inclusive, podendo ter uma largura máxima de 1,2m.
10. No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos, corpos salientes, varandas, ornamentos ou quebra-luzes, não pode ser excedido para o conjunto o balanço estabelecido para os corpos salientes.

Artigo 61º

Varandas

1. As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 metros e que possuam passeios, ficando a altura mínima de 3.2m, relativamente ao solo.
2. As varandas das fachadas posteriores dos prédios poderão ser envidraçadas, devendo contudo ter um vão de ventilação de área superior a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, sendo obrigatório caixilharia do tipo e cor da existente. As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não poderão ser envidraçadas para a criação de “marquises”, salvo aprovação e execução de projecto de toda a fachada.
3. As varandas devem ser localizadas na fachada anterior ou principal afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 2m criando-se, deste modo, entre a varanda e as referidas divisórias espaços livres de qualquer saliência.
4. Nas edificações com fachada lateral, as varandas podem ocupar a fachada principal até à fachada lateral. Igualmente as varandas das fachadas laterais podem ocupar estas até à fachada principal.
5. Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o valor máximo do balanço das varandas será de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20 m, nem 70% da largura do passeio.
6. O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores, quer nas fachadas laterais é de 1,2 m.
7. As varandas salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento ficam sujeitas ao disposto nos números 4 e 5 com uma largura de 1,20 m.

Artigo 62º

Alpendrados e ornamentos

1. As edificações que pela sua localização, importância, características ou outros quaisquer motivos possam admitir soluções especiais diferentes daquelas do presente regulamento serão de admitir, depois de ouvida a comissão municipal de arte e arqueologia, ou os competentes serviços da Administração Central.
2. Os alpendrados devem deixar sempre livres uma altura mínima de 2,5 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados, neste caso, a nível superior ao do pavimento do primeiro andar.
3. A saliência dos alpendrados não pode ser superior à largura do passeio diminuída de 0,5 m.
4. As montras não são consideradas como ornamentos, e não podem formar saliências sobre o plano da fachada quando esta é confinante com a via pública.

Artigo 63º

Zonas de protecção, arqueológicas e de interesse arquitectónico

1. As edificações que, pela sua localização, importância, ou quaisquer motivos, possam admitir soluções especiais diferentes daquelas do presente regulamento, serão de aceitar, desde que recolham parecer favorável da comissão de arte e arqueologia ou dos departamentos municipais ou ministeriais competentes, conforme os casos.
2. Nas zonas de protecção e de interesse arquitectónico definidas pela Câmara Municipal em edital será proibida a fixação no exterior dos edifícios de aparelhos de acondicionamento de ar, devendo os mesmos, quando visíveis do exterior, ficar devidamente protegidos com grelhas metálicas ou outros elementos julgados convenientes, de forma a assegurar o seu perfeito enquadramento estético.

Condições Técnicas Especiais

Artigo 64º

Profundidade dos edifícios

1. Por norma, e salvo situações de excepção devidamente justificadas, a profundidade dos novos edifícios e daqueles que são totalmente reconstruídos, não poderá exceder 16 metros (sem prejuízo do legislado no PDM), ou a média obtida pelas existências a um e outro lado nos casos das zonas de tecido urbano consolidado, competindo à Câmara Municipal determinar qual a regra a adoptar.
2. Quando o rés-do-chão for destinado a comércio ou serviços a sua profundidade poderá ir até limites permitidos por outras normas ou regulamentos, ou até ao máximo de 30 m.
3. São situações de excepção, e com tratamento fora do aqui exposto, as habitações isoladas, as construções em zonas e para fins industriais, em zonas de armazenagem, e em zonas de protecção.

Artigo 65º

Afastamentos laterais

1. Os afastamentos laterais entre fachadas das edificações destinadas a habitação obedecerão ao preceituado no RGEU e no PDM.
2. Em casos especiais (mas nunca para edifícios de habitação colectiva), e a analisar caso a caso, poderá a Câmara Municipal autorizar um afastamento lateral mínimo às extremas de 3 m, e entre fachadas de habitações com aberturas de compartimentos habitáveis 5 m, mas só quando fique demonstrado que os precedentes das preexistências locais e as dimensões dos terrenos existentes, não permitem o enquadramento na regra geral definida no número 1.

Artigo 66°

Alinhamentos e alargamentos

1. Quando e sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedações, acessos, etc..
2. Para além da cedência graciosa do terreno será da conta do particular, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pela Câmara Municipal.
3. Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.
4. Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.
5. Poderá a Câmara Municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baías” ou “zonas” de estacionamento.
6. Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto nos regulamentos em vigor.

Artigo 67°

Coberturas / telhados

1. Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, as coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.
2. O que é dito no número anterior tem aplicação quer para novas edificações, quer para a reparação de edifícios existentes.
3. Não é autorizado o aproveitamento de vão do telhado nos prédios com andar recuado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respectiva cobertura.
4. O aproveitamento dos vãos de telhado deverá ser sempre executado por forma a que não seja criado qualquer volume de construção acima dos planos de inclinação normal das respectivas coberturas.
5. A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeiro, mansarda, ou recuos avarandados não ultrapassando o plano de cobertura, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

6. São totalmente interditos os beirais livres que lancem directamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,1 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao colector de águas pluviais.
7. O disposto no número anterior é aplicável quer às edificações novas quer aos edifícios existentes.

Artigo 68º

Vedações

1. Os muros de vedação no interior dos terrenos não podem exceder 1,8 m de altura a contar da cota natural dos terrenos que vedam. Em casos devidamente justificados serão permitidas vedações com altura superior, em sebes vivas, grades ou arame, até à altura máxima de 2,5 m.
2. Nos casos em que o muro de vedação separe em cotas diferentes, a altura de 1,8 m será contada a partir da cota natural mais elevada. Não se consideram os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.
3. À face da via pública os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 m, extensiva aos muros laterais na parte correspondente ao recuo da edificação, quando este existir. Esta altura será medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista. Todavia em casos devidamente justificados serão permitidas vedações com alturas superiores com sebes vivas, grades ou redes de arame não farpado com o máximo de 2 m de altura total. No entanto, quando haja manifesto interesse em defender aspectos artísticos da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.
4. No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido caso necessário que o muro de suporte ultrapasse a altura de 1,20 m referida no número anterior, não podendo contudo exceder 0,2 m acima da cota natural do terreno. Para este efeito não se consideram aterros eventualmente executados.
5. A colocação ou pintura de anúncios, dizeres, ou quaisquer reclames nas fachadas, nas empenas ou nos muros, só poderá ser feita depois de ter sido aprovado pela Câmara Municipal o respectivo pedido e após o pagamento das taxas que forem devidas.
6. O pedido de licença para a colocação ou pintura de anúncios, reclames ou dizeres deverá ser instruído em conformidade com o disposto no regulamento municipal em vigor.
7. Em construções já existentes de reconhecido mérito artístico ou panorâmico, poderão vir a ser aprovados outros tipos de vedação diferentes dos recomendados neste artigo.
8. Os números anteriores do presente artigo serão aplicados sem prejuízo do preceituado pelos regulamentos e legislação em vigor, nomeadamente no que se refere a vedações, colocação e pintura de anúncios à margem de Estradas Nacionais (com licenciamento obrigatório pelo ICERR).

9. Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmento de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho, salvo se por razões especiais a vedação, no seu ponto mais baixo, tiver uma altura superior a 2,2 m.

Artigo 69º

Conservação das construções

1. Todos os proprietários ou equiparados são obrigados, de 8 em 8 anos, a mandar reparar, cair, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores, laterais, as empenas, e telhados ou coberturas das edificações de qualquer natureza, seja de edifícios de habitação, de comércio, ou serviços, de indústria, armazéns, adegas, garagens, anexos, lojas de apoio à actividade agrícola, alpendres, telheiros, etc., bem como os muros de vedação de qualquer natureza, e os portões da rua.
2. Juntamente com as reparações e beneficiações a que se refere o presente artigo, serão reparadas as canalizações, tanto interiores como exteriores, de abastecimento de água, de esgotos e de drenagem de águas pluviais, as escadas e quaisquer passagens de serventia dos prédios, lavados e reparados os azulejos e todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios, pintadas as portas, caixilhos, persianas, contra-vedações, bem como respectivos aros e gradeamentos, tanto das fachadas como dos muros de vedação, e bem assim serão feitas as reparações e beneficiações interiores necessárias para manter as edificações em boas condições de utilização.
3. Sempre que se verifique que qualquer prédio se não encontra no devido estado de conservação, a Câmara Municipal poderá, em qualquer altura, intimar os proprietários ou equiparados a procederem às obras necessárias no prazo que lhe for estipulado.

Artigo 70º

Segurança geral

1. É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e o mesmo se diz quanto a valas, escavações, ou outras depressões do terreno.
2. A Câmara Municipal poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda por conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de protecção que entenda por conveniente, para corrigir situações de falta de segurança.

Artigo 71º

Cores e revestimentos exteriores

1. No exterior dos edifícios em paredes, caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, aplicar-se-ão como cor ou cores dominantes as que já tradicionalmente existam no sítio da obra, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.
2. Por norma a gama das cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adoptado na região, sendo de tomar como base o seguinte:



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- a) Para paredes e muros - branco, ocre, rosa velho, beije ou creme, sendo que não serão autorizadas mais que três cores numa edificação;
- b) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda - verde-garrafa, castanho, branco, preto.

Qualquer alteração ao descrito anteriormente carece de autorização formal da Câmara Municipal.

3. Por norma e para todo o concelho não são autorizadas quaisquer caixilharias de alumínio anodizado.

Utilização

Artigo 72º

Numeração de polícia

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

Artigo 73º

Telas finais dos projectos

1. Para efeitos do preceituado no regime jurídico da urbanização e edificação, o requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser sempre instruído com as telas finais dos projectos de especialidades que em função das alterações efectuadas na obra se justifiquem.
2. As telas finais devem ser entregues em suporte papel e em suporte digital – CD/DVD – contendo no seu exterior e claramente visível a indicação do nome do requerente, local e tipo de obra e número do processo respectivo.

Propriedade horizontal

Artigo 74º

Condições de emissão da certidão de propriedade horizontal

1. Após a realização da vistoria serão emitidas certidões comprovativas de que um edifício reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal, sempre que e só quando:
 - a) O terreno se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;
 - b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;
 - c) Além de constituírem unidades independentes, todas as fracções autónomas, sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;

- d) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.
2. Não podem considerar-se como fracções autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão.
 3. Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos no imóvel devem ficar integrados nas fracções que os motivaram, não podendo ser fechados como garagem nem constituir espaços autónomos.
 4. Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido, podem constituir fracções autónomas ou ser fechados como garagem.
 5. Nos casos de inexistência em arquivo do projecto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.
 6. Quando se trate de edifícios construídos ou alterados após a entrada em vigor do RGEU, e na situação prevista no número anterior, as certidões a passar pela Câmara Municipal, para efeitos de escritura da propriedade horizontal, só poderão ser emitidas após concessão de licença de habitabilidade e/ou de utilização do prédio.
 7. Poderão ser emitidas certidões comprovativas de divisão em propriedade horizontal, quando essa divisão esteja de acordo com o projecto aprovado de obra já em construção, devendo para tal obedecer às condições referidas nos números anteriores.

Artigo 75º

Requerimento

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

1. Requerimento - com identificação completa do proprietário e do titular da licença, ou das licenças, de obras, localização do terreno (rua e número de polícia e inscrição matricial e descrição do terreno e respectivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil.
2. Memória descritiva - descrição sumária do prédio, referindo-se a área do lote e as áreas coberta e descoberta e indicando-se as fracções autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas. Na descrição e identificação das fracções deverá indicar-se a sua composição, referindo-se os arrumos, terraços, logradouros e estacionamentos, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), complementada pelos pontos cardeais, destino (habitação, estabelecimento, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fracção, sempre que este exista ou já tenha sido atribuído. Na descrição de cada fracção deve incluir-se a respectiva percentagem ou permilagem relativamente ao valor total do edifício. Devem, também, referenciar-se as zonas comuns a todas as fracções ou a grupos de fracções.



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

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

Artigo 76°

Alterações ao uso

1. Nos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, os pedidos de alteração ao uso de quaisquer das fracções serão analisados, não dependo só da autorização do respectivo condomínio, muito embora seja sempre obrigatória a sua apresentação em condições formais.
2. Além da necessidade do cumprimento das condições que forem entendidas como preceitos legais a atender, a decisão da Câmara Municipal terá apoio no interesse/utilidade da pretensão, e no que constar da decisão do condomínio.

Fiscalização

Artigo 77°

Da fiscalização externa

1. Os actos de fiscalização externa das operações urbanísticas consistem na verificação da sua conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes e em especial nos seguintes aspectos:
 - a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licenciamento / autorização;
 - b) Verificação da existência do alvará de licença / autorização e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
 - c) Verificação da afixação no prédio da placa identificadora do director técnico da operação urbanística, do projectista, do construtor e do alvará deste;
 - d) Verificação da existência do livro de obra, que deverá obedecer às determinações legais, e da sua actualização por parte do director técnico da obra e dos autores dos projectos;
 - e) Verificação da segurança, higiene e arrumação do estaleiro, dos tapumes, dos andaimes, das máquinas e dos materiais;
 - f) Verificação do alinhamento do edifício, das cotas de soleira, das redes de água e saneamento, de electricidade e de telefones, e dos arruamentos (no caso de loteamentos novos), sendo os alinhamentos e as cotas referidos ao projecto aprovado, ao loteamento, ou ao plano urbanístico existente para o local;
 - g) Verificar a conformidade da execução da obra com o projecto aprovado;
 - h) Verificar o licenciamento da ocupação da via pública por motivo de execução de obras;
 - i) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença de construção;



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- j) Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão, e a reposição dos equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e/ou ocupações da via pública;
 - k) Verificar se há ocupação de edifícios ou de suas fracções autónomas sem licença de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de licença de utilização;
 - l) Fazer notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal e verificar a suspensão dos trabalhos;
 - m) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da Câmara Municipal ao infractor para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior;
 - n) Verificar a existência de licenciamento /autorização administrativa relativo a quaisquer obras ou trabalhos correlacionados com operações de loteamento, obras de urbanização ou trabalhos preparatórios;
 - o) Verificar que foi participado a execução de obras ou trabalhos sujeitos ao regime de comunicação prévia.
2. Considera-se ainda actividade fiscalizadora:
- a) A elaboração de participações de infracções sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento / autorização administrativa, tendo em vista, nomeadamente, a instauração de processos de contra-ordenação;
 - b) A realização de embargos administrativos de operações urbanísticas, quando as mesmas estejam a ser efectuadas sem licença / autorização ou em desconformidade com ela, lavrando os respectivos autos;
 - c) A elaboração de participações de infracções, decorrentes do não acatamento de ordens de embargo e/ou de obras construídas sem licença / autorização;
 - d) A inscrição, no livro de obra, de registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade de execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes, especialmente quando ocorrer qualquer irregularidade;
 - e) A fiscalização deverá ainda incidir sobre a colocação de vitrinas, tabuletas, candeeiros, anúncios, palas e toldos ou quaisquer elementos acessórios dos parâmetros convencionais dos edifícios e que sejam visíveis da via pública.

Artigo 78º

Do controle interno

A actividade controle interno consiste em verificar e executar o seguinte:

- a) Os registos de entradas das denúncias, das participações e dos autos de notícia sobre construções e loteamentos particulares, bem como dar andamento devido a cada registo;



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) Os requerimentos de obras entrados na Câmara Municipal e os prazos de desenvolvimento de cada um, em colaboração com o técnico que tem a seu cargo os processos de urbanização e edificação;
- c) Receber dos fiscais municipais cópias dos documentos (autos de notícia, etc.) que dão lugar à formação dos processos de contra-ordenações sobre obras de urbanização e edificação, cujos originais e processos formais tramitam na secção de taxas e licenças, e anexá-las nos processos respectivos;
- d) A aplicação das taxas a cada item do respectivo processo;
- e) Os autos de embargo determinados pelo presidente da Câmara Municipal.

Capítulo VI

Competências

Artigo 79º

Competência/Deveres/Incompatibilidades

- 1. A actividade fiscalizadora externa na área do município compete aos fiscais municipais, bem como às autoridades administrativas e policiais e a quem por força da lei puder ter essa incumbência.
- 2. O controlo interno na área do município compete aos técnicos afectos à apreciação e direcção dos serviços e aos demais intervenientes nos processos de licenciamento / autorização ou comunicação prévia.
- 3. Além dos funcionários indicados no número anterior, impende sobre os demais funcionários municipais o dever de comunicarem as infracções de que tiverem conhecimento em matéria de normas legais e regulamentares relativas às operações urbanísticas, sob pena de incorrerem em responsabilidade disciplinar.
- 4. Os fiscais municipais far-se-ão acompanhar de cartão de identificação, que exhibirão quando solicitado.
- 5. Os funcionários incumbidos da actividade fiscalizadora de operações urbanísticas podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o bom desempenho das suas funções.

Deveres e incompatibilidades

Artigo 80º

Deveres dos donos das obras

- 1. O titular da licença, o técnico responsável pela direcção técnica da obra ou qualquer pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da actividade fiscalizadora, o acesso à obra e, bem assim, a prestar-lhes todas as informações, incluindo a consulta de documentação, que se prendam com o exercício das funções de

fiscalização, sendo responsáveis, solidariamente, para que estejam sempre patentes no local da obra o projecto aprovado e o livro de obra.

2. Qualquer indicação de correcção ou alteração deverá ser registada pelo funcionário municipal no livro de obra respectivo.
3. Durante a execução de obras de urbanização, designadamente no que toca à rede viária, abastecimento de água, saneamento e águas pluviais, os seus executores (loteador e director técnico, solidariamente) deverão solicitar a presença dos serviços competentes da Câmara Municipal, para que estes possam proceder à verificação dos materiais a aplicar e fiscalizar a sua aplicação antes da execução das referidas obras.
4. Os resultados da vistoria serão registados no livro de obra, e assinados por todos os intervenientes.

Artigo 81º

Deveres da fiscalização municipal

1. É dever geral dos funcionários e agentes adstritos à fiscalização actuar com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assim como nas suas relações com os munícipes e também com perfeito conhecimento dos preceitos legais e regulamentares que disciplinam a matéria que esteja em causa e permitam a sua intervenção, sob pena de incorrerem em infracção disciplinar.
2. Os funcionários incumbidos da fiscalização de operações urbanísticas, sujeitos às seguintes obrigações, no âmbito da sua actividade:
 - a) Alertar os responsáveis pela obra das divergências, entre o projecto aprovado ou participação dos trabalhos executados, dando imediato conhecimento por escrito aos serviços responsáveis pelo licenciamento / autorização da operação;
 - b) Levantar autos de notícia em face de infracções constatadas, consignando de modo detalhado os factos verificados e as normas infringidas, com recurso, sempre que possível, a registo fotográfico;
 - c) Dar execução aos despachos do presidente da Câmara Municipal ou vereador com competência delegada sobre embargos de obras;
 - d) Anotar no livro de obra todas as diligências efectuadas no âmbito da sua competência, nomeadamente em situações de irregularidades;
 - e) Prestar todas as informações que lhes sejam solicitadas pelos seus superiores hierárquicos, no âmbito da sua actividade, com objectividade, profissionalismo e isenção, fundamentando-as em disposições legais e regulamentares em vigor;
 - f) Prestar aos demais funcionários todas a colaboração possível e actuar individual e colectivamente com lealdade e isenção, contribuindo assim para o prestígio das funções.



REGULAMENTO
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 82°

Incompatibilidades

1. Os funcionários incumbidos da fiscalização de obras particulares e loteamentos não podem, por forma oculta ou pública, ter qualquer intervenção na elaboração de projectos, petições, requerimentos ou quaisquer trabalhos ou procedimentos relacionados directa ou indirectamente com as obras, nem podem associar-se a técnicos, construtores ou fornecedores de materiais, nem representar empresas do ramo em actividade na área do município.
2. Não podem ser elaborados projectos de obras ou loteamentos por técnicos municipais, independentemente da qualidade em que estão investidos, para qualquer especialidade que seja objecto de parecer ou decisão no âmbito municipal.

Artigo 83°

Responsabilidade disciplinar

1. O incumprimento do disposto no número 3 do artigo 76°, bem como a prestação, pelos funcionários abrangidos pelo presente regulamento, de informações falsas ou erradas sobre infracções a disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções constitui infracção disciplinar, punível com penas previstas no Estatuto Disciplinar dos Funcionários e Agentes da Administração Pública.
2. Constitui igualmente infracção disciplinar, punível com as penas previstas no número 1, o incumprimento do disposto no artigo anterior.

CAPÍTULO VII

Outros procedimentos

Artigo 84°

Documentos urgentes

1. Sempre que o requerente solicite, por escrito, a emissão de certidões ou outros documentos, com carácter de urgência, as taxas respectivas são acrescidas em 100%.
2. Para efeitos do número anterior, são considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de três dias, a contar da data da apresentação do requerimento ou da data do despacho deste, conforme a satisfação do pedido dependa, ou não, desta última formalidade.

Artigo 85°

Buscas

Sempre que o interessado, numa certidão ou noutro documento, não indique o ano da emissão do documento original, ser-lhe-ão liquidadas buscas por cada ano de pesquisa, excluindo o ano



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

da apresentação da petição ou aquele que é indicado pelo requerente, em conformidade com o estabelecido no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas municipais.

Artigo 86°

Restituição de documentos

1. Sempre que o interessado requeira a restituição de documentos juntos a processos, desde que estes sejam dispensáveis, ser-lhe-ão os mesmos restituídos.
2. As cópias extraídas nos serviços municipais, estão sujeitas ao pagamento das taxas que se mostrem devidas, sendo as mesmas cobradas no momento da entrega das mesmas ao interessado, de acordo com o Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

Artigo 87°

Envio de documentos

1. Os documentos solicitados pelo interessado podem ser remetidos por via postal, desde que o mesmo tenha manifestado esta intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e selado, e proceda ao pagamento das competentes taxas, nos casos em que a liquidação se possa efectuar.
2. O eventual extravio da documentação enviada via CTT, não é imputável aos serviços municipais.
3. Se for manifestada a intenção do documento ser enviado por correio, com cobrança de taxas, as despesas correm todas por conta do peticionário.
4. Se o interessado desejar o envio sob registo postal, com aviso de recepção, deve juntar ao envelope referido no n.º 1 os respectivos impressos postais devidamente preenchidos.

Artigo 88°

Petição de prestação de informação

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

Artigo 89°

Passagem de certidões

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

Artigo 90°

Assuntos administrativos

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



REGULAMENTO URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 91º

Vistorias

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

Artigo 92º

Operações de destaque

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

Artigo 93º

Recepção de obras de urbanização

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

Artigo 94º

Publicitação do alvará

1. Pela publicitação do alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de loteamento, pela Câmara Municipal, são devidas as taxas previstas no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas, acrescidas das despesas de publicação no jornal.
2. A Câmara Municipal notifica o loteador para, no prazo de 5 dias a contar da data em que tomou conhecimento do montante de despesas de publicação no jornal, proceder ao respectivo pagamento, sob pena de suspensão dos efeitos do respectivo alvará.

Artigo 95º

Averbamentos ao alvará

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



REGULAMENTO
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e transitórias

Artigo 96º

Resolução de conflitos

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

Artigo 97º

Omissões

Nos casos omissos no presente regulamento aplicar-se-á o disposto nos diplomas específicos e planos aplicáveis. Sendo estes também omissos, regulará a deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 98º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente regulamento ficam revogados: o Regulamento Municipal de Obras e Urbanização, e demais posturas e regulamentos municipais, e deliberações ou normas internas que sobre a matéria disponham em sentido diferente.

Artigo 99º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua republicação na 2ª série do Diário da República.

Armamar, 3 de Fevereiro de 2011.



REGULAMENTO
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

ANEXO I
FICHA DE LOTE (OU EDIFÍCIO)

Designação da Operação Urbanística	Nº de Lote (ou Edifício)
------------------------------------	--------------------------

Designação da Equipa Projectista
Identificação do Titular do Alvará

Regulamento e/ou Descrição do dos Parâmetros Urbanísticos
Área de terreno, Número do Lote (ou Edifício) , Área do Lote (ou Edifício), Área de implantação, finalidade, Área de Construção, Número e Tipologia dos Fogos * e Estacionamento previsto no lote (ou Edifício).
Obs: Esta Informação poderá ser apresentada através de um quadro sinóptico

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

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

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

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

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



REGULAMENTO
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

ANEXO II

QUADRO SINÓPTICO		
Área total do(s) abrangido(s) pela operação de loteamento		
Área total do(s) prédio(s) a lotear		
Área sobranete		
Área de cedência ao domínio publico	Espaços Verdes e/ou de utilização colectiva	
	Infra-Estruturas	
	Equipamentos Públicos	
Outras cedências		
Área de construção para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo(Iu)		
Área de implantação do edifício para efeitos de cálculo do índice de ocupação do solo (Io)		
Obs.	Índice de utilização do solo	Índice de ocupação do solo (%)

Lote			Área de implantação	Área de construção (m ²)							Área de construção para efeitos de Iu (m ²)	Nº de Pisos		Número de fogos	Lug. Estacionamento	Volume de Construção (m ³)
Número	Área(m ²)	Finalidade		Habitação	Comércio	Serviços	Industria	Garagens	Anexos	Total		Acima da C. S.	Abaixo da C. S.			
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
Tota is																

Finalidade		Garagens		Obs.
Hu	Habitação unifamiliar	A	Em anexo à superfície	
Hc	Habitação colectiva	C	Em cave	
C	Comércio			
S	Serviços			
I	Industria			
A	Armazéns			

Nota: Mediante solicitação dos interessados, o presente quadro poderá ser disponibilizado em suporte informático.