

MUNICÍPIO DE ALMADA

Regulamento n.º 990/2025

Sumário: Aprova a 1.ª alteração ao Regulamento Urbanístico do Município de Almada.

Inês de Saint-Maurice Esteves de Medeiros Victorino de Almeida, Presidente da Câmara Municipal de Almada, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 139.º e 140.º do Código do Procedimento Administrativo, publicado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro (doravante, CPA), e da competência que lhe é conferida pelas alíneas c) e t), do n.º 1, do artigo 35.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, publicado no Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (doravante, RJAL), torna público que a Assembleia Municipal, na segunda reunião de sessão ordinária de 26 de junho de 2025, ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião ordinária de 16 de junho de 2025, nos termos do disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do RJAL, deliberou aprovar a Proposta n.º 2025-163-DMDU relativa à 1.ª Alteração ao Regulamento Urbanístico do Município de Almada, que se publica em anexo.

Mais se torna público que o referido Regulamento está disponível, em versão integral, no sítio da internet do Município de Almada, em <https://www.cm-almada.pt>.

4 de agosto de 2025. — A Presidente da Câmara, Inês de Saint-Maurice Esteves de Medeiros Victorino de Almeida.

1.ª Alteração ao Regulamento Urbanístico do Município de Almada

Nota Justificativa

O Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA) foi aprovado na reunião de Câmara Municipal de 22 de dezembro de 2008, e pela Assembleia Municipal de Almada, através da terceira reunião da sua Sessão Ordinária referente ao mês de abril, realizada no dia de 30 de abril de 2008, e foi publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 93, de 14 de maio de 2008, Edital n.º 476/2008.

Após a publicação do RUMA, foram promovidas várias alterações legislativas e regulamentares que determinam a necessidade de atualizar aquele regulamento.

Destaca-se a recente alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2014, de 8 de janeiro, que procedeu à vigésima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, tendo introduzido várias inovações no regime até então em vigor.

As referidas alterações incidiram sobre a simplificação da atividade administrativa através da reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, com origem no Programa do XXIII Governo Constitucional, denominado SIMPLEX.

A alteração ao RJUE introduziu a eliminação de licenças, autorizações, atos e procedimentos dispensáveis ou redundantes em matéria de urbanismo e ordenamento do território, assim como a redução dos custos de contexto e prazos, impedindo os Municípios de regular aspetos relativos à urbanização e edificação, que sejam de natureza procedimental ou instrutória.

Na sequência deste novo regime, foram publicadas novas portarias destinadas à regulamentação, tendo sido identificados os elementos instrutórios dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas, pela Portaria n.º 71-A/2024, e regulados os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicação de operações urbanísticas, pela Portaria n.º 71-B/2024, merecendo ainda mencionar-se a publicação da Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro, alusiva ao modelo e requisitos do livro de obra e a Portaria n.º 74/2024, de 29 de fevereiro, que fixa os parâmetros das áreas destinada a espaços verdes e de utilização coletiva.

Face ao novo regime aplicável à instrução dos procedimentos, constante da Portaria n.º 71-A/2024, só podem ser exigidos documentos não constantes dos anexos a esta portaria, quando previstos em lei especial, sem prejuízo de os projetos terem de incluir os conteúdos necessários à demonstração do cumprimento das disposições constantes em planos territoriais, revogando a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

Verifica-se assim a necessidade de eliminar normas de procedimento e instrutórias, constantes do RUMA, de forma a conformar este instrumento ao novo regime.

Acresce que, a dinâmica territorial e a leitura dos resultados da aplicação do RUMA, implicaram a necessidade de proceder a alguns ajustamentos de normas aplicáveis aos projetos, sem prejuízo de uma alteração mais significativa que irá decorrer da revisão do Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA), bem como do processo de desmaterialização em curso, e que se prevê trazer uma significativa modernização dos serviços municipais responsáveis pela gestão urbanística, com inegáveis vantagens para os cidadãos em geral e para todos os que pretenderem investir no território de Almada.

A alteração do RUMA pretende garantir, não só o ajuste de algumas normas que, à luz da experiência recolhida na aplicação deste regulamento, se verificaram ser de complexidade desproporcionada e cujos resultados não acrescentam valor aos projetos, bem como a clarificação de normas, face a dúvidas na respetiva interpretação ou a situações omissas que, entretanto, foram detetadas. Nesse âmbito, e respeitando o poder regulamentar do Município em matéria urbanística, importa densificar aspetos relacionados com o exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, salientando-se as seguintes alterações:

i) Introdução de novos conceitos de «edifício anexo» e «pérgula», assim como a clarificação dos conceitos de «altura de fachada» e «construção auxiliar»;

ii) Inclusão de novas situações entre as operações de escassa relevância urbanística, nomeadamente as pérgulas, grelhadores domésticos e estendais, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas;

iii) Redução dos elementos instrutórios no âmbito da consulta pública obrigatória nas alterações de operações de loteamento;

iv) Alteração dos critérios de definição de obra de impacte semelhante a loteamento, e a criação do conceito de operações urbanísticas de impacte relevante;

v) Quanto à acessibilidade em espaço público, alterou-se o dimensionamento relativo à altura livre mínima do corredor contínuo e permanente para circulação de peões;

vi) Simplificação das condições de fixação do prazo de execução de obras de urbanização, generalizando o limite de 2 anos, podendo ser admitido outro, em situações devidamente fundamentadas e avaliadas pelos serviços;

vii) Eliminação da condição de existência de estudos de conjunto previamente determinados e aprovados pela Câmara Municipal, para a renovação da estrutura urbana e do edificado;

viii) Alteração das condições de admissão de demolição de edifícios conformando-os com o Regulamento do PDMA, e com a estratégia das Áreas de Reabilitação Urbana em vigor;

ix) Ajuste das condições de fixação do prazo de obra de edifícios, incluindo as situações de obras de impacte semelhante a loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante;

x) Clarificação dos critérios de alinhamento das fachadas, quanto à implantação dos edifícios;

xi) Inclusão de uma norma relativamente ao abate de árvores nos espaços livres e logradouros sobranceiros à implantação das construções, com o objetivo de salvaguardar o arvoredo municipal e contribuir para a regulação climática do território e salvaguarda das paisagens;

xii) Introdução de critérios para a utilização da cobertura dos edifícios, de forma a regular a ocupação distinta das soluções de coberturas planas e inclinadas;

xiii) Inclusão de normas relativas ao controlo de alteração das fachadas com introdução de chaminés e sistemas de exaustão de fumos;

xv) Alteração e simplificação das características das vedações e das construções auxiliares;

xvi) Alteração do Anexo I, relativo às normas de procedimento, considerando as disposições constantes da nova redação do RJUE, designando-se agora como "Pedidos conexos com operações urbanísticas", que regulam apenas os atos que não contêm regulação por força do DL 10/2024, de 8 de janeiro.

O presente projeto de alteração do Regulamento, foi elaborado e cumpriu necessariamente os trâmites previstos sobre a matéria pelo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015, de 07 de janeiro, e nomeadamente nos termos e para os efeitos do artigo 101.º deste diploma, houve lugar a consulta pública, que decorreu entre 24 de outubro e 11 de dezembro de 2024.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do previsto nas alíneas k) e v) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais estabelecido pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor, é aprovada a 1.ª Alteração ao Regulamento Urbanístico do Município de Almada, após terem sido cumpridas as formalidades previstas nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

O presente regulamento foi aprovado nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pela Assembleia Municipal de Almada na sessão extraordinária de 26 de junho de 2025.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento procede à primeira alteração ao Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA).

Artigo 2.º

Alterações ao RUMA

Os artigos, 1.º, 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 26.º, 28.º, 33.º, 37.º, 38.º, 40.º, 41.º, 46.º, 47.º, 48.º, 50.º, 57.º, 58.º, 59.º, 61.º, 62.º, 63.º, 64.º - A, 67.º, 68.º, 73.º, 76.º, e 85.º, passam a ter a seguinte redação:

"Artigo 1.º

[...]

Nos termos do disposto no artigo 112.º, n.º 7 e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso das atribuições conferidas pela alínea n), do n.º 2, do artigo 23.º e competência enunciada pela alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Artigo 3.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) (Revogado.)

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) RTTMA: Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Almada;

k) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Altura da fachada: para efeitos da aplicação da definição constante no artigo 5.º do Regulamento do PDM, considera-se o ponto de cota média marginal correspondente à fachada onde se situa a entrada principal do edifício;

e) [anterior d).]

f) [anterior e).]

g) [anterior f).]

h) [anterior g).]

i) [anterior h).]

j) [anterior i).]

k) Construção Auxiliar: construção dependente da construção principal destinada a funções complementares da mesma, não constituindo unidade funcional autónoma, designadamente garagens, locais de guarda ou depósito de material de jardim, piscinas cobertas ou estruturas similares, vestiários, cavaliças, despensas e abrigos de Inverno, pérgulas executadas em betão e alvenaria, guaritas e galerias;

l) [anterior k).]

m) [anterior l).]

n) [anterior m).]

o) Edifício Anexo (Anexo) – edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal;

p) [anterior n).]

q) [anterior o).]

r) [anterior p).]

s) [anterior q).]

t) [anterior r).]

u) [anterior s).]

v) [anterior t).]

w) [anterior u).]

x) [anterior v).]

y) [anterior w).]

z) [anterior x).]

aa) [anterior y).]

bb) [anterior z).]

cc) [anterior aa).]

dd) [anterior bb).]

ee) [anterior cc).]

ff) [anterior dd).]

gg) [anterior ee).]

hh) [anterior ff).]

ii) ([anterior gg).]

jj) [anterior hh).]

kk) [anterior ii).]

ll) [anterior jj).]

mm) [anterior kk).]

nn) [anterior ll).]

oo) [anterior mm).]

pp) [anterior nn).]

qq) [anterior oo).]

rr) Pérgula, estrutura ligeira suportada por pilaretes, de sombreamento, não destinada a suportar cargas e coberta ou semicoberta com recurso a materiais ligeiros (vegetação, lonas, etc.);

ss) [anterior pp).]

tt) [anterior qq).]

uu) [anterior rr).]

vv) [anterior ss).]

ww) [anterior tt).]

xx) [anterior uu).]

yy) [anterior vv).]

Artigo 4.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Para além das que são descritas no n.º 1, alíneas a) a f) do artigo 6-A do RJUE, excetuando-se as obras em imóveis classificados de acordo com o previsto no ponto 2 do mesmo artigo, são consideradas as seguintes operações:

a) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que cumpram as regras de permeabilidade do solo constantes no plano de ordenamento do território em vigor, não afetem área de domínio público e não prevejam o abate de árvores existentes;

b) A substituição das redes prediais de abastecimento de água e de saneamento nos edifícios por outras de materiais, dimensões e geometria equivalentes;

c) A vedação de propriedade privada, com rede e prumos, e com altura não superior a 1,50 m;

d) A edificação de pérgulas com altura não superior à laje do primeiro piso com um máximo de 3,00 m, área correspondente ao perímetro da projeção horizontal não superior a 15,00 m²;

e) A instalação de aparelhos de exaustão de fumos, ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC), pequenas antenas ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público devidamente enquadrados e integrados na fachada, e no caso de edifícios plurifamiliares, devidamente enquadrados e integrados na fachada;

f) A realocação de chaminés idênticas às licenciadas, desde que garantam o cumprimento do RGEU;

g) As obras de substituição de coberturas, desde que não altere a sua forma, cor e tipo de revestimento;

h) A construção de grelhadores domésticos, desde que não sejam implantados junto à via pública, e cumpram o artigo 113 do RGEU;

i) A colocação de toldos e estendais, desde que facilmente retiráveis;

j) A remoção de marquises não licenciadas existentes em varandas ou terraços;

k) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores ou de construções abarracadas erigidas sem licença, sem prejuízo do cumprimento das regras em matéria de segurança e responsabilidade em vigor;

l) A instalação de tubos de escoamento nas fachadas desde que devidamente enquadrados e integrados nas mesmas e que não drenem para o espaço público.

4 – A execução das obras previstas no número anterior não dispensa a obtenção de autorização do condomínio, quando aplicável.

Artigo 6.º

[...]

1 – Ficam sujeitos a consulta pública, as operações urbanísticas que excedam os limites definidos nos artigos 22.º e 27.º do RJUE.

a) (Revogado.)

b) (Revogado.)

c) (Revogado.)

2 – A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgada no site da autarquia.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

Artigo 7.º

[...]

a) Que criem novos arruamentos que sirvam mais de dois edifícios com utilizações autónomas;

b) Cujos edifícios disponham de mais do que duas caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização independentes, com acesso direto a partir do espaço exterior público;

c) Quando o edifício disponha de mais de quatro frações ou unidades de utilização independentes, com acesso direto a partir do espaço exterior público, com exceção das destinadas a comércio ou estacionamento automóvel.

Artigo 26.º

[...]

1 – Os pedidos de Operação de Loteamento devem permitir a avaliação das necessidades de recolha de resíduos sólidos urbanos produzidos pelas atividades que aí se preveem instalar, assim como o impacto da instalação dos equipamentos na envolvente.

2 – A solução a adotar deve prever a localização de contentores e outros equipamentos, nomeadamente papeliras, dispensadores de sacos para dejetos de animais e Ecopontos, conforme modelo e dimensionamento justificadamente adequados aos sistemas municipais.

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 28.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Em todos os percursos pedonais deve ficar assegurado um corredor contínuo e permanente, liberto de obstáculos, com largura útil mínima de 2,00 m e altura útil mínima de 3,00 m de piso consistente, contínuo e antiderrapante, entendendo-se por largura e altura útil o espaço efetivamente destinado à circulação de peões, sempre que tecnicamente possível ou urbanisticamente adequado.

4 – [...]

Artigo 33.º

[...]

1 – [...]

2 – O dimensionamento das parcelas, para efeito do cumprimento dos parâmetros de cedências referidas no número anterior obedece ao disposto em PMOT ou, supletivamente, ao disposto em portaria, devendo ainda respeitar as seguintes condições:

- a) [...]
- b) [...]
- 3 – [...]
- 4 – [...]
- 5 – [...]
- 6 – [...]
- 7 – [...]

Artigo 37.º

[...]

- 1 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

d) O prazo de execução das obras de urbanização é o fixado pelo urbanizador, não podendo exceder o prazo de 2 anos, exceto em situações devidamente fundamentadas e avaliadas pelos serviços.

e) (Revogado.)

f) [...]

g) Do contrato de urbanização, se for caso disso, deve constar a identificação das partes, as obrigações das mesmas respetivamente à execução das obras de urbanização, o respetivo prazo e eventuais condicionantes.

Artigo 38.º

[...]

1 – As movimentações de terras a efetuar no âmbito das obras de urbanização devem limitar-se às modelações de terrenos referenciadas nas peças desenhadas, nelas se incluindo, com exceção das escavações respeitantes aos pisos em cave, a configuração, modelação e topografia finais dos lotes.

- 2 – [...]
- 3 – [...]

Artigo 40.º

[...]

- 1 – [...]
- 2 – [...]
- a) [...]

b) Encontrarem-se executadas as infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, ensaiadas, ligadas e em funcionamento;

c) [...]

d) Encontrar-se instalada e em funcionamento toda a rede de iluminação pública e rede de gás;

e) [...]

f) [...]

g) [...]

Artigo 41.º

[...]

1 – [...]

2 – (Revogado.)

Artigo 46.º

[...]

1 – [...]

2 – Excetuam -se do disposto no número anterior as intervenções no edificado que tenham como objetivo a qualificação de elementos da construção, a conformação da mesma ao seu contexto arquitetónico e a eliminação de elementos espúrios ou dissonantes, assim como outras soluções que recorram a linguagens, materiais ou processos construtivos diversos dos construídos, desde que devidamente justificada e fundamentada a sua integração na edificação ou na envolvente edificada.

Artigo 47.º

[...]

1 – (Revogado.)

2 – A arquitetura dos novos edifícios, bem como a resultante das intervenções em edifícios existentes, para além das características reconhecíveis do espaço urbano onde se pretendem vir a integrar, deve reportar -se ao atual contexto histórico, cultural, social, físico-ambiental e tecnológico, de modo a contribuir, crítica e culturalmente, para a valorização do ambiente e paisagem urbanas e o reforço da identidade e da qualidade estética dos lugares, assegurando as soluções técnicas que visem o melhor desempenho energético e ambiental do edifício.

Artigo 48.º

Obras de demolição

1 – Considerando os objetivos de conservação e revitalização dos espaços urbanos e do edificado como estruturantes nas intervenções no tecido urbano existente, as operações de demolição total ou parcial são consideradas excecionais, apenas devendo ser admitidas quando se verificarem uma das seguintes condições:

a) Os edifícios não estejam referenciados como imóveis de valor histórico, cultural ou arquitetónico relevante e a intervenção seja valorizadora para o tecido urbano onde se insere, exceto quando localizados em Área de Reabilitação Urbana;

b) Em caso de ruína iminente do edifício, comprovada por vistoria técnica municipal;

c) A sua subsistência ofereça perigo para a salubridade e segurança dos locais, comprovada por vistoria técnica municipal;

d) A sua substituição por edifício novo que garanta a correta integração com as características das construções dominantes, nos termos do regulamento do PDM.

2 – (Revogado.)

3 – Sempre que a demolição seja motivada pela falta de cumprimento do dever de conservação, conforme o RGEU, deverá ser aberto processo contraordenacional, decorrente da infração.

4 – (Revogado.)

Artigo 50.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – Os materiais resultantes das demolições são sempre transportados para depósito autorizado, sendo que para tal este tem de ser identificado, quando não for possível a sua reutilização em obra.

5 – [Anterior n.º 4.]

6 – [Anterior n.º 5.]

7 – [Anterior n.º 6.]

Artigo 57.º

[...]

1 – [...]

a) O prazo de execução das obras de edificação será, no máximo, de 2 anos, exceto em operações com impacte relevante ou semelhante a loteamento, devidamente justificadas, e avaliadas pelos serviços;

b) A definição do valor da caução destinada a garantir a execução das operações de reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas será calculada nos termos definidos no RTTMA;

c) Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime Jurídico da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, e à reparação de estragos em infraestruturas públicas, sendo o cumprimento destas obrigações, condição para a utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

Artigo 58.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – De forma assegurar uma correta integração na envolvente, os afastamentos aos limites dos lotes (laterais e tardoz) que definem o polígono de implantação, não deverão ser inferiores aos domi-

nantes nos lotes situados no mesmo quarteirão, com exceção de situações devidamente justificadas sob o ponto de vista urbanístico.

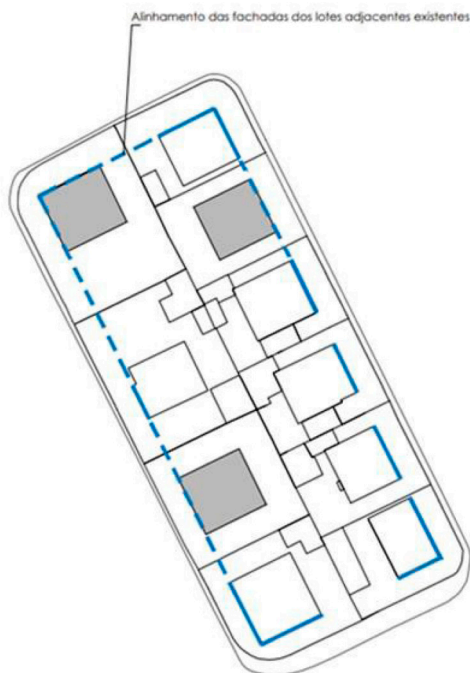


Figura 1 – Implantação das edificações

Artigo 59.º

[...]

1 – Fora das áreas consolidadas e núcleos históricos, de modo a salvaguardar a capacidade de infiltração e a arborização, a ocupação dos logradouros deve respeitar, cumulativamente, as seguintes disposições:

- a) [...]
 - b) [...]
- 2 – [...]
- 3 – [...]

4 – É proibido o abate de árvores nos espaços livres e logradouros sobranceiros à implantação das construções, sem prejuízo de situações tecnicamente justificadas e comprovadas, devendo o seu abate ser compensado pela plantação em número igual às abatidas.

5 – A existência de arvoredo no interior das propriedades será monitorizada em fiscalização sucessiva pelos serviços municipais, comparando com os levantamentos aerofotogramétricos do Município.

6 – Aplica-se o número anterior às áreas consolidadas e núcleos históricos, onde a tipologia de ocupação é a moradia, sem prejuízo de outras disposições normativas em regulamentos municipais.

Artigo 61.º

[...]

1 – As condições de edificação e as características das vedações devem ser definidas através de PMOT ou Operação de Loteamento definindo os elementos arquitetónicos e paisagísticos e a sua

integração na envolvente, não devendo a altura máxima das vedações ultrapassar os 2,25 m, com exceção de muro de suporte.

2 – Deve ser mantida a coerência da vedação em todo o perímetro de delimitação do prédio e a qualidade das mesmas nas confrontações com espaços de utilização pública, assim como assegurada a articulação ou concordância com as vedações confinantes.

3 – (Revogado.)

4 – A altura da componente opaca da vedação nas confrontações com espaços públicos ou de utilização pública não deve ser superior à largura média do passeio confinante, com limite de 1,80 m, salvo nas situações em que o mesmo não exista ou apresente dimensões médias inferiores a 1,50 m, nas quais os elementos opacos não podem apresentar uma altura superior a 1,50 m.

5 – Para efeitos do número anterior, considera -se como referência a cota do passeio, existente ou proposto, confinante com o muro:

a) (Revogado.)

b) (Revogado.)

c) (Revogado.)

d) As sebes vivas não são contabilizadas para efeitos da componente opaca da vedação.

6 – A altura máxima das vedações na confrontação entre prédios será de 2,25 m a partir de qualquer dos pontos de cota mais desfavorável do prédio confinante no respetivo limite, com exceção de muros de suporte, onde a componente opaca não pode elevar-se mais de 1,50 m da cota do terreno superior.

7 – O disposto nos números anteriores não se aplica aos muros técnicos que devem ser coordenados em projeto e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro e cujas dimensões não deverão ultrapassar 1.80 m de altura máxima por 1.70 m de comprimento. Caso se verifique necessário a instalação de caixas técnicas para utilização de mais do que uma fração ou unidade de utilização independente, deve ser prevista a sua correta integração na vedação onde se integram, sujeito à avaliação do Município.

8 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser admitidas soluções para o portão de homem que garantam uma adequada integração urbana e arquitetónica, até ao limite de 2,25 m de altura máxima.

9 – Nos espaços de vocação turística não são admitidas vedações com componente opaca, com exceção dos armários técnicos e suportes de portão e de vedações.

Artigo 62.º

[...]

1 – [...]

2 – Deve promover-se a integração das construções auxiliares de modo a diminuir a dispersão de construções no logradouro, ficando cumulativamente sujeitas às seguintes disposições:

a) [...]

b) A área de implantação destas construções não deve ser superior a 10,0 % da área do prédio;

c) [...]

d) (Revogado.)

e) [...]

- f) Ter uma cércea não superior a 3,00 m no caso de possuir cobertura plana;
- g) Ter a altura do beirado não superior a 2,70 m, no caso de possuir cobertura inclinada, devendo o ponto mais alto da cobertura não exceder os 3,50 m;
- h) - Não dispor de cobertura acessível.

3 – [...]

4 – As construções auxiliares deverão ser sempre consideradas como complemento do edifício principal, não podendo constituir fração autónoma, não sendo permitida a sua utilização para fins habitacionais ou para o exercício de atividades comerciais, de serviços ou indústria.

5 – Os telheiros são considerados construções auxiliares, quando não cumprem as áreas e características estabelecidas nas definidas obras de escassa relevância urbanística e que se verifiquem não integrados na construção principal.

Artigo 63.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – (Revogado.)

4 – (Revogado.)

5 – [...]

6 – [...]

Artigo 67.º

[...]

1 – [...]

2 – (Revogado.)

Artigo 68.º

[...]

1 – [...]

2 – Para além do disposto no número anterior, o envidraçamento de varandas deve integrar uma solução global para as fachadas onde se pretende realizar a sua instalação, garantindo a adoção de uma única solução global, tanto em termos de desenho arquitetónico como dos materiais aplicados.

Artigo 73.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – As características do muro técnico deverão cumprir o estipulado no artigo 61.º do presente regulamento.

Artigo 76.º

Infraestruturas de rádio e telecomunicações

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) (Revogado.)

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

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

Artigo 85.º

[...]

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes nos termos do disposto da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

Artigo 3.º

Aditamento ao RUMA

São aditados os artigos 7.º-A, 63.º-A, 63.º-B, 64.º-A, com a seguinte redação:

Artigo 7.º-A

Operações urbanísticas de impacto relevante

Para efeitos da aplicação dos pressupostos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se geradoras de impacto relevante as obras de edificação que, não se configurando com operações urbanísticas de impacto semelhante a loteamento, apresentem uma área de construção igual ou superior a 2000 m².

Artigo 63.º-A

Utilização das coberturas de edifícios

1 – É viável o aproveitamento do espaço disponível sobre a cobertura plana quando destinado a arrumos e/ou áreas técnicas, não constituindo um piso nos termos dos alvarás de loteamento emitidos e nos termos do RPDMA, desde que cumpridas as seguintes condições:

a) Ter um pé direito máximo de 2,20 m;

b) Ter uma área total de vãos inferior a 10 % da área do compartimento;

c) Todos os elementos construtivos, com exceção da caixa de escadas, devem estar contidos nos planos a 45.º passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício.

d) Não ter escada de acesso pelo exterior.

2 – É viável o aproveitamento do espaço disponível sob a cobertura inclinada quando destinados a arrumos e/ou áreas técnicas, não constituindo um piso nos termos dos alvarás de loteamento emitidos e nos termos do RPDMA, desde que cumpridas as seguintes condições, desde que cumpridas as seguintes condições:

a) Deverá garantir a diferença de cota do ponto mais elevado da cobertura e a superfície da última laje do edifício não deve exceder $\frac{1}{4}$ da dimensão do vão a cobrir, não devendo a inclinação mínima das águas da cobertura ser inferior a 30 %;

b) Não ter escada de acesso pelo exterior.

3 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser admitidas outras soluções que, comprovadamente, garantam uma adequada integração urbana e arquitetónica, e desde que se destinem exclusivamente a remate de frente edificada em área consolidada.

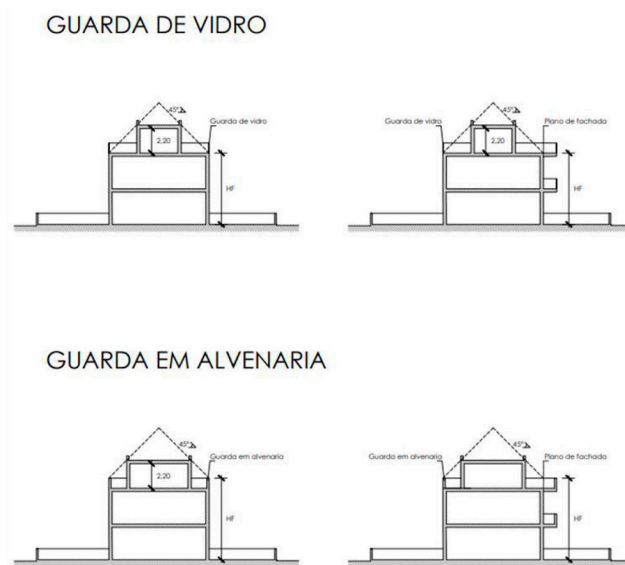


Fig. 2 – Utilização das coberturas dos edifícios

Artigo 63.º-B

Chaminés e exaustão de fumos

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

2 – A instalação dos sistemas de evacuação de fumos referidos no n.º 1 do presente artigo, sem prejuízo do disposto no RGEU, só é autorizada em fachada tardoz não confinante com a via pública, desde que devidamente integrada na composição do alçado do edifício.

Artigo 64.º-A

Estendais

1 – Os projetos de novos edifícios para uso habitacional, com mais de dois fogos, devem prever estendais, os quais devem ter contacto com o exterior e estar obrigatoriamente protegidos e enquadrados nas características formais do alçado onde se inserem. E não são contabilizados para efeitos de área de construção, desde que não disponham de pavimento acessível.

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

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

Artigo 4.º

Norma Revogatória

São revogados os seguintes artigos e disposições: a alínea f) do n.º 1 do artigo 3.º, o artigo 5.º, as alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 6.º, os artigos 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, a alínea e) do n.º 1 do artigo 37.º, o n.º 2 do artigo 41.º, o artigo 45.º, o n.º 1 do artigo 47.º, os números 2 e 4 do artigo 48.º, os artigos 51.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, o n.º 3 e as alíneas a), b) e c) do n.º 5 do artigo 61.º, a alínea d) do n.º 2 do artigo 62.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 63.º, o n.º 2 do artigo 67.º, e a alínea c) do n.º 2 do artigo 76.º

Artigo 5.º

Alteração ao Anexo I

1 — São revogadas as normas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 10.ª, 11.ª, 13.ª, 15.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª, 19.ª, 20.ª, 21.ª, 22.ª, 23.ª, 24.ª, 25.ª, 26.ª, 27.ª, 28.ª e 29.ª do Anexo I.

2 — São alteradas as normas 4.ª, 9.ª, 12.ª e 14.ª do Anexo I.

3 — São aditadas ao Anexo I, normas relativas a pedidos de Certidão de construção anterior a 1951, Certidão de obras de reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais, Certidão de demolição, Certidão de infraestruturas, Estimativa Orçamental das Obras de Edificação e Receção de obras de infraestruturas.

4 — Em face das alterações introduzidas, procede-se à renumeração do anexo I ao presente regulamento e do qual faz parte integrante:

ANEXO I

Pedidos conexos com operações urbanísticas

Norma 1.ª (anterior 4.ª)

[...]

1 — Em todas as operações urbanísticas é obrigatória a identificação dos seguintes sujeitos:

- a) Requerente ou comunicante;
- b) Titular do alvará de construção ou do título do registo emitido pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.);
- c) Responsável por cada projeto apresentado;
- d) Coordenador de projetos;
- e) Diretor da obra;
- f) Diretor de fiscalização da obra.

2 — A substituição de qualquer dos sujeitos referidos no número anterior, deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respetivo averbamento, no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

3 – O pedido de averbamento terá de ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Para substituição do requerente ou comunicante, deve ser apresentada certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente;

b) Para substituição do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.) deve ser apresentado alvará ou título de registo, referente ao novo empreiteiro, para a operação urbanística em causa e apólice de seguro de responsabilidade civil válida;

c) Para substituição do técnico autor dos projetos, coordenador de projetos, diretor técnico da obra, ou diretor de fiscalização da obra, deve ser apresentado termo de responsabilidade do novo técnico, acompanhado de seguro de responsabilidade civil.

Norma 2.ª (anterior 9.ª)

[...]

1 – Nos termos do artigo 8.º-A do DL 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação, nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso ao papel.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, e até à entrada em funcionamento do sistema informático a disponibilizar pelo Município, os processos administrativos devem ser acompanhados de uma cópia em suporte informático das peças desenhadas que permita agilizar a tramitação processual.

Norma 3.ª (anterior 12.ª)

Atos de Destaque

1 – O pedido de certidão comprovativa de destaque destina-se a verificar o cumprimento dos requisitos previstos nos n.ºs 4 a 7 do artigo 6.º do RJUE.

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

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;

c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;

d) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido;

e) Memória descritiva e justificativa da pretensão;

f) Levantamento topográfico georreferenciado à escala 1:200 ou superior, identificando claramente o prédio originário, assim como a parcela a destacar e a parcela remanescente pelos seus limites, áreas e confrontações, nomeadamente arruamentos públicos confinantes, prédios confinantes ou outros;

g) Identificação das construções existentes tanto no prédio originário como nas parcelas resultantes do destaque, bem como a indicação do respetivo processo de construção, caso exista, ou indicação da data de construção quando se trate de construção anterior a 1951;

h) Identificação do prédio originário, respetiva área e confrontações;

i) Identificação da área da parcela a destacar, a área da parcela remanescente e as respetivas confrontações após o destaque.

Norma 4.ª (anterior 14.º)

[...]

1 – O pedido de verificação dos requisitos para constituição ou alteração da propriedade horizontal, destina-se a verificar se a construção, o projeto aprovado ou apresentado, cumpre os requisitos previstos nas normas legais e regulamentares em vigor.

2 – [...]

a) (Revogada.)

b) [...]

c) [...]

3 – O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;

c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;

d) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido;

e) Quadro com a descrição do edifício e das frações autónomas constituídas, a constituir ou alterar, identificadas pelas respetivas letras maiúsculas, o andar e o número de polícia do edifício pelo qual se faz o acesso, contendo usos e áreas a que se destinam, assim como as características e o valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem do valor total do prédio;

f) Quando existam estacionamentos e/ou arrecadações afetos à fração, estes devem ser devidamente identificados;

g) Identificação das áreas comuns e respetivos usos;

h) Ata da assembleia de condóminos que aprovou a alteração da propriedade horizontal, quando aplicável;

i) Plantas de cada um dos pisos à escala adequada, com identificação de todas as frações autónomas, incluindo logradouros;

4 – Quando se verifique adequado ou necessário aos fins visados com o pedido, pode ser determinada vistoria aos edifícios e frações em causa para efeitos da certificação requerida.

Norma 5.ª

Certidão de construção anterior a 1951

1 – O pedido de certidão comprovativa de construção anterior a 1951 destina-se a comprovar a data de execução da edificação para efeitos da sua utilização.

2 – O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;

c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;

- d) Planta de localização com a delimitação da área de intervenção;
- e) Fotografias da parcela e das edificações objeto do pedido, com enquadramento na envolvente;
- f) Relatório elaborado por técnico habilitado a ser autor do projeto das construções em causa, inscrito em ordem profissional correspondente, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção do edifício;
- g) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório.

3 – Quando se verifique adequado ou necessário aos fins visados com o pedido, pode ser determinada vistoria aos edifícios em causa para efeitos da certificação requerida. Sempre que se encontrem executadas obras de alteração ou ampliação posteriores a 1951 sujeitas a controlo prévio, sem o devido controlo municipal, a certidão deve expressamente mencionar e descrever essas obras.

Norma 6.ª

Certidão de obras de reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais

1 – O pedido de certidão para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, relativamente a ações de reabilitação urbana nos termos do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e ainda para efeito do benefício de aplicação da taxa reduzida do IVA constante do correspondente código, relativamente a ações de reabilitação urbana em imóveis localizados em ARU, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Elementos que comprovem a ação de reabilitação, quer tenha sido sujeita a prévio controlo administrativo, quando aplicável ou comunicação de início de obra, no caso das obras isentas. No caso das obras isentas, deve ser apresentada Memória Descritiva, descrevendo as obras realizadas em edifícios ou por frações, incluindo respetivo Orçamento Justificativo;

b) Fotografias relativas ao estado de conservação do imóvel, antes e após a intervenção, incluindo todas as áreas que são ou foram objeto de intervenção.

2 – Para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, nos termos do artigo 45.º do EBF, o pedido de certificação deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Cópia dos certificados energéticos, que possibilitem a verificação da subida da classe energética em dois níveis, e tenha, no mínimo, um nível bom, em consequência da intervenção, nos termos da legislação aplicável em vigor, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios ou por frações;

b) Elementos que comprovem a ação de reabilitação, quer tenha sido sujeita a prévio controlo administrativo, quando aplicável ou comunicação de início de obra, no caso das obras isentas. No caso das obras isentas, deve ser apresentada Memória Descritiva, descrevendo as obras realizadas em edifícios ou por frações, incluindo respetivo Orçamento Justificativo.

3 – A realização das obras necessárias para obtenção das certificações supramencionadas não isenta as mesmas dos procedimentos de controlo prévio que sejam aplicáveis.

Norma 7.ª

Certidão de demolição

1 – O pedido de certidão de demolição visa certificar que um determinado imóvel, inscrito na respetiva matriz predial foi demolido, identificando o processo de construção, quando exista

2 – O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;
- c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;
- d) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido.

Norma 8.ª

Certidão de infraestruturas

1 – O pedido de certidão de infraestruturas consubstancia uma certidão emitida pelo município que se destina a atestar que as infraestruturas, realizadas no âmbito das obras de urbanização, foram rececionadas ou estão asseguradas mediante caução, nos termos do artigo 54.º e n.º 2 do artigo 49.º do RJUE.

2 – No caso das parcelas que não careçam de transformação fundiária, nos termos previstos no artigo 7.º-A da Lei das AUGI, a certidão referida no n.º 1 destina-se a verificar se as infraestruturas existentes foram executadas pelo município, nos termos do n.º 3 do artigo 49.º do RJUE.

3 – O pedido de certidão identificado no n.º 1 e 2 do presente artigo deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;
- c) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido.

Norma 9.ª

Estimativa Orçamental das Obras de Edificação

1 – Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental das obras de edificação deve ser utilizado o custo médio de construção por m2 fixado anualmente pelo Governo para efeitos do artigo 39.º do CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

2 – Podem para o efeito ser aceites outros valores desde que devidamente fundamentados e justificados pelo técnico autor do projeto.

Norma 10.ª

Receção das obras de infraestruturas

1 – Os pedidos de receção provisória de obras de urbanização devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, que demonstre o registo em domínio público das áreas que, nos termos do título emitido para a operação urbanística em causa, devem ser integradas;
- b) Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico diretor de obra ou diretor da fiscalização da obra, declarando se as obras se encontram executadas, na sua totalidade, em conformidade com os projetos apresentados e aprovados e nos termos das telas finais apresentadas;
- c) Telas finais dos projetos, em suporte digital e uma cópia em papel, correspondentes a cada uma das especialidades das obras efetivamente executadas, nomeadamente:
 - i) Planta final de implantação ou de síntese da operação urbanística;

- ii) Rede de abastecimento de água;
- iii) Rede de drenagem de águas residuais, pluviais e domésticas;
- iv) Rede de iluminação pública;
- v) Rede viária e pedonal;
- vi) Planta de arranjos exteriores e paisagísticos, registando, quando aplicável, todas as Zonas verdes, espécies plantadas e rede de rega, e mobiliário urbano instalado.

2 – Findo o prazo de garantia, deve ser apresentado o pedido de receção definitiva de obras de urbanização.

Artigo 6.º

Republicação

É republicado em anexo, fazendo parte integrante do presente, o Regulamento Urbanístico do Município de Almada – RUMA, com a sua redação atual.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente alteração ao Regulamento Urbanístico do Município de Almada – RUMA entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO

(a que se refere o artigo 6.º)

TÍTULO I

Disposições gerais

CAPÍTULO I

Objeto e âmbito

Artigo 1.º

Norma habilitante

Nos termos do disposto no artigo 112.º, n.º 7 e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso das atribuições conferidas pela alínea n), do n.º 2, do artigo 23.º e competência enunciada pela alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Artigo 2.º

Âmbito da aplicação

1 – O presente Regulamento tem por objeto a fixação das regras relativas:

a) À urbanização e edificação, complementares dos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais legislação em vigor, designadamente em termos do controlo da ocupação dos solos, de

proteção dos recursos naturais e salvaguarda do ambiente, da qualificação dos espaços públicos, da estética, da salubridade e da segurança das edificações e da sua eficiência energética;

b) Aos procedimentos a observar na realização de operações urbanísticas no âmbito do RJUE.

2 – O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do município de Almada.

Artigo 3.º

Siglas e Definições

1 – Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário em todos os documentos relativos à atividade urbanística e de edificação do município, são adotadas as siglas indicadas nas alíneas seguintes:

- a) PDMA: Plano Diretor Municipal de Almada;
- b) PMOT: Plano Municipal de Ordenamento do Território;
- c) RCCTE: Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios;
- d) RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- e) RPDMA: Regulamento do Plano Diretor Municipal de Almada;
- f) (Revogado.)
- g) RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- h) RSECE: Regulamento dos Sistemas Energéticos e de Climatização nos Edifícios;
- i) RSU: Resíduos Sólidos Urbanos;
- j) RTTMA: Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Almada;
- k) SCE: Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios.

2 – Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário em todos os documentos relativos à atividade urbanística e de edificação do município, são adotadas as definições indicadas nas alíneas seguintes:

a) Afastamento: a menor distância entre o limite do lote ou espaço público e a linha de interceção no solo dos planos de fachada do edifício;

b) Águas Quentes Sanitárias (AQS): água potável a temperatura superior a 35º C utilizada em banhos, limpezas, cozinha e outros fins específicos, aquecida em dispositivo próprio, com recurso a formas de energia convencionais ou renováveis;

c) Alinhamento: linha que em planta separa uma via ou espaço público dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos ou espaços públicos adjacentes;

d) Altura da Fachada: para efeitos da aplicação da definição constante no artigo 5.º do Regulamento do PDM, considera-se o ponto de cota média marginal correspondente à fachada onde se situa a entrada principal do edifício;

e) Área Impermeável: valor expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que resultem no mesmo efeito;

f) Área de Implantação: valor expresso em m², somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo construções auxiliares, mas, excluindo Corpos ou Elementos Salientes;

g) Arruamento: usualmente designado por rua ou avenida, é qualquer via de circulação no espaço urbano, podendo ser qualificada como rodoviária, ciclável, pedonal ou mista, conforme o tipo de utilização;

h) Cave: dependência cujo pavimento se encontra a uma cota de pelo menos 2,00 m inferior à da soleira da porta da entrada principal do lote ou do edifício. Havendo mais do que um arruamento a servir o lote é considerada a soleira que se encontrar à cota superior;

i) Cércea: dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de conta média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo outros elementos construtivos como chaminés, casa de máquinas, de ascensores ou depósitos de água, entre outros;

j) Coletor Solar Térmico: equipamento que transforma a radiação solar incidente em energia térmica, mediante aquecimento do fluido de transferência de calor que nele circula;

k) Construção Auxiliar: construção dependente da construção principal destinada a funções complementares da mesma, não constituindo unidade funcional autónoma, designadamente garagens, locais de guarda ou depósito de material de jardim, piscinas cobertas ou estruturas similares, vestiários, cavalições, despensas e abrigos de Inverno, pérgulas executadas em betão e alvenaria, guaritas e galerias;

l) Construção Principal: construção individualizável, com acesso feito por arruamento ou espaço público, e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infraestruturas;

m) Corpo ou Elemento Saliente: elemento construtivo aberto, fechado ou decorativo, avançado relativamente aos planos das fachadas de um edifício;

n) Cota de Soleira: demarcação altimétrica do nível do pavimento na entrada principal do edifício ou do corpo do edifício ou parte distinta deste, quando dotados de acesso independente a partir do exterior;

o) Edifício Anexo (Anexo) – edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal;

p) Elementos Dissonantes: elementos estranhos à linguagem global do edifício ou do conjunto urbano em que este se insere, nomeadamente as caixilharias, revestimentos de fachadas, coberturas, toldos, montras, varandas, elementos decorativos ou outros que se evidenciem por características negativas, falta de qualidade ou de integração;

q) Elementos de Ensombramento: proteção fixa ou móvel exterior aos vãos envidraçados, que impede ou reduz a entrada de radiação solar no interior do edifício;

r) Edifício: construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação com um ou mais fogos ou outros fins, designadamente comércio, serviços, indústria ou armazém;

s) Edifício Dissonante: qualquer edifício que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores entra em conflito e se apresenta negativamente incoerente com os edifícios confinantes, com o espaço circundante ou com as características das construções do lugar onde se situa;

t) Empena: parede exterior lateral expectante de um edifício, desprovida de vãos de iluminação ou de ventilação de compartimentos habitáveis, adjacente a outra construção ou espaço privado;

u) Energia Renovável: Energia proveniente do Sol, utilizada sob a forma de luz, de energia térmica ou elétrica, da biomassa, do vento, da geotermia ou das ondas e marés;

v) Envolvente: também designado por área, espaço ou zona envolvente, é a porção de espaço, construído ou não, que rodeia ou envolve um monumento, edifício, conjunto de edifícios ou localidade;

w) Equipamento lúdico ou de lazer: Edificação não coberta de qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer;

x) Equipamentos de Utilização Coletiva: áreas afetas às instalações, incluindo as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às mesmas, destinadas à prestação de serviços às cole-

tividades, como por exemplo saúde, ensino, administração, assistência social, segurança social ou proteção civil, à prestação de serviços de carácter económico, como por exemplo mercados ou feiras, e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer ou de desporto;

y) Espaço Verde e de Utilização Coletiva: espaço livre entendido como espaço exterior, enquadrado na Estrutura Ecológica Urbana, que se presta a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada informal por parte da população utente e que inclui nomeadamente parques urbanos, jardins públicos, espaços verdes de enquadramento, espaços de recreio infantil e juvenil, equipamentos desportivos a céu aberto e espaços de encontro e convívio, com exclusão dos logradouros privados em moradias unifamiliares ou bifamiliares;

z) Estrutura Ecológica Municipal: define as estruturas fundamentais da paisagem concelhia e integra os sistemas naturais indispensáveis ao equilíbrio ecológico do território, sendo constituída por duas estruturas complementares, a Estrutura Ecológica Fundamental, que inclui as zonas adjacentes a linhas de água, as zonas com risco de erosão, as zonas com solos de alto valor ecológico e agrícola, as matas e maciços arbóreos, as zonas de relevo dunar e as arribas, e a Estrutura Ecológica Urbana, que inclui os jardins públicos e os parques urbanos, assim como as alamedas, praças e espaços de estadia e convívio;

aa) Fachada: todas as frentes de edificação visíveis de um mesmo edifício, incluindo, no caso de edifícios contíguos, os paramentos resultantes de um desfazamento de alturas igual ou superior a um piso;

bb) Fator de Forma: quociente entre o somatório das áreas com exigências térmicas da envolvente exterior e interior do edifício, ou da área da fração autónoma, e o respetivo volume interior;

cc) Faixa de Rodagem: parte da via pública especialmente destinada ao tráfego de veículos;

dd) Fogo: lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício que se destina a servir de habitação de uma família/agregado doméstico privado;

ee) Frente Edificada: extensão definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios adjacentes a uma dada via pública, ou unidade urbana equivalente, e compreendida entre dois arruamentos sucessivos que nela concorrem;

ff) Ganhos Solares: energia captada pelos vãos envidraçados, que depende da intensidade da radiação solar incidente, da área destes e dos seus fatores solares (quociente entre a energia solar transmitida através de um vão envidraçado e a energia de radiação solar que nele incide);

gg) Infraestruturas Essenciais: o conjunto das vias de acesso e estacionamento, das redes de abastecimento de água e de drenagem das águas pluviais e águas residuais, das redes de abastecimento de energia elétrica, telecomunicações e combustíveis, que se consideram indispensáveis e que asseguram a qualidade e o correto funcionamento da cidade e do ambiente urbano;

hh) Infraestruturas Gerais: as que tendo um carácter estruturante servem ou visam servir mais do que uma operação urbanística;

ii) Infraestruturas de Ligação: as que estabelecem ligação entre as infraestruturas locais e as gerais decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas nela diretamente apoiadas;

jj) Infraestruturas Locais: as que se inserem dentro da área objeto de uma operação urbanística e decorrem diretamente dela;

kk) Logradouro: área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;

ll) Mobiliário Urbano: todos os artefactos integrados no espaço público que se destinem a satisfazer as necessidades de funcionamento e fruição da vida urbana, nomeadamente de conforto, de

informação, de segurança e de proteção como por exemplo pilaretes e impedimentos, papeleiras, candeeiros, chafarizes, marcos e bocas-de-incêndio, bancos, suportes publicitários, dispositivos de apoio ao estacionamento de bicicletas, entre outros equipamentos que pela sua natureza e funções se destinem a montagem acima do solo;

mm) Número de Pisos: número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos e das caves;

nn) Parque de Estacionamento: local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos;

oo) Parqueamento de bicicletas: equipamento específico, que proporciona um apoio conveniente à bicicleta e um sistema de amarração a um ponto fixo, que garante um descanso seguro;

pp) Passeio: superfície da via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem;

qq) Percurso Clicável: itinerário contínuo adequado à circulação de bicicletas, com sinalização própria e apresentando declives e pavimentação adequados a este fim, podendo assumir diferentes tipologias;

rr) Pérgula, estrutura ligeira suportada por pilaretes, de sombreamento, não destinada a suportar cargas e coberta ou semicoberta com recurso a materiais ligeiros (vegetação, lonas, etc.);

ss) Quarteirão: conjunto de edifícios implantados em espaço urbano delimitado por arruamentos;

tt) Rede Clicável Hierarquizada: Rede contínua de percursos cicláveis, classificados por grau de importância, determinado em função da sua qualidade ambiental e das ligações que proporcionam a equipamentos relevantes, nomeadamente, equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes coletivos e elementos do património cultural e natural;

uu) Sótão, Mansarda ou Água-furtada: espaço interior entre o último piso e a cobertura;

vv) Varanda: corpo total ou parcialmente aberto, adjacente aos compartimentos interiores de um edifício e complementar do uso daqueles;

ww) Ventilação Natural: renovação do ar conseguida por diferença de pressão criada entre a envolvente e o interior do edifício, por ação do vento, circulação do ar exterior e efeito de chaminé, através das frinchas que existem nas caixilharias e em outros componentes da envolvente;

xx) Via Pública: via de comunicação terrestre afeta ao trânsito público;

yy) Via de Trânsito: zona longitudinal da faixa de rodagem, destinada à circulação de uma única fila de veículos.

CAPÍTULO II

Casos especiais

Artigo 4.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – As operações de escassa relevância urbanística definidas nos termos deste artigo ficam isentas de Licença ou Comunicação Prévia, nos termos definidos nos artigos 6.º e 6.º -A do RJUE.

2 – A realização das operações urbanísticas referidas no número anterior não isenta do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal e plano especial de ordenamento do território e o disposto no presente regulamento, assim como as demais normas técnicas de construção.

3 – Para além das que são descritas no n.º 1, alíneas a) a f) do artigo 6-A do RJUE, excetuando-se as obras em imóveis classificados de acordo com o previsto no ponto 2 do mesmo artigo, são consideradas as seguintes operações:

a) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que cumpram as regras de permeabilidade do solo constantes no plano de ordenamento do território em vigor, não afetem área de domínio público e não prevejam o abate de árvores existentes;

b) A substituição das redes prediais de abastecimento de água e de saneamento nos edifícios por outras de materiais, dimensões e geometria equivalentes;

c) A vedação de propriedade privada, com rede e prumos, e com altura não superior a 1,50 m;

d) A edificação de pérgulas com altura não superior à laje do primeiro piso com um máximo de 3,00 m, área correspondente ao perímetro da projeção horizontal não superior a 15,0 m²;

e) A instalação de aparelhos de exaustão de fumos, ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC), pequenas antenas ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público devidamente enquadrados e integrados na fachada, e no caso de edifícios plurifamiliares, devidamente enquadrados e integrados na fachada;

f) A realocização de chaminés idênticas às licenciadas, desde que garantam o cumprimento do RGEU;

g) As obras de substituição de coberturas, desde que não altere a sua forma, cor e tipo de revestimento;

h) A construção de grelhadores domésticos, desde que não sejam implantados junto à via pública, e cumpram o artigo 113 do RGEU;

i) A colocação de toldos e estendais, desde que facilmente retiráveis;

j) A remoção de marquises não licenciadas existentes em varandas ou terraços;

k) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores ou de construções abarracadas erigidas sem licença, sem prejuízo do cumprimento das regras em matéria de segurança e responsabilidade em vigor;

l) A instalação de tubos de escoamento nas fachadas desde que devidamente enquadrados e integrados nas mesmas e que não drenem para o espaço público.

4 – A execução das obras previstas no número anterior não dispensa a obtenção de autorização do condomínio, quando aplicável.

Artigo 5.º

(Revogado.)

Artigo 6.º

Consulta pública

1 – Ficam sujeitos a consulta pública, as operações urbanísticas que excedam os limites definidos nos artigos 22.º e 27.º do RJUE.

a) (Revogado.)

b) (Revogado.)

c) (Revogado.)

2 – A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgada no site da autarquia.

3 – A consulta pública será publicitada com uma antecedência de 8 dias úteis e decorrerá num prazo não inferior a 10 dias úteis.

4 – No prazo previsto no número anterior, os interessados podem consultar o processo entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou site da autarquia.

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

6 – A notificação referida no n.º 5 será efetuada por edital a afixar nos locais de estilo se os interessados forem desconhecidos ou em tal número que tornem inconveniente outra forma de notificação.

Artigo 7.º

Operações urbanísticas com Impacte Semelhante a Loteamento

Para efeitos da aplicação dos pressupostos do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se geradoras de impacte semelhante a loteamento as obras de edificação que respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que apresentem uma das seguintes características:

- a) Que criem novos arruamentos que sirvam mais de dois edifícios com utilizações autónomas;
- b) Cujos edifícios disponham de mais do que duas caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização independentes, com acesso direto a partir do espaço exterior público;
- c) Quando o edifício disponha de mais de quatro frações ou unidades de utilização independentes, com acesso direto a partir do espaço exterior público, com exceção das destinadas a comércio ou estacionamento automóvel.

Artigo 7.º-A

Operações urbanísticas de impacte relevante

Para efeitos da aplicação dos pressupostos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se geradoras de impacte relevante as obras de edificação que, não se configurando com operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento, apresentem uma área de construção igual ou superior a 2000 m².

Artigo 8.º

Proteção dos lugares e das paisagens

1 – As operações urbanísticas devem integrar e potenciar a qualidade ambiental da envolvente, preservando e valorizando o património existente, respeitando e protegendo o funcionamento dos sistemas naturais em presença, prevendo e mitigando eventuais impactos ambientais.

2 – A singularidade dos lugares ou das paisagens notáveis deve ser valorizada no quadro das intervenções com eles diretamente relacionadas ou que interfiram com o sistema mais geral em que se insiram, não sendo admitidas quaisquer intervenções que limitem ou desfigurem a sua perceção e observação, nem que destruam a harmonia e beleza da paisagem natural ou urbana a proteger.

3 – A localização, volume e forma dos edifícios, assim como a instalação de outros elementos que ofereçam perspectivas de conjuntos urbanos com características históricas, artísticas, típicas ou tradicionais, bem como nas imediações ou confrontações com estradas ou caminhos pitorescos, devem promover, potenciar e qualificar o campo visual e prospetivo dos mesmos, assim como os enfiamentos ou locais de contemplação dos edifícios, lugares ou paisagens.

CAPÍTULO III

Qualificação e responsabilidade técnica

Artigo 9.º

(Revogado.)

Artigo 10.º

(Revogado.)

Artigo 11.º

(Revogado.)

Artigo 12.º

(Revogado.)

CAPÍTULO IV

Controlo da legalidade urbanística

Artigo 13.º

(Revogado.)

TÍTULO II

Regime da urbanização

CAPÍTULO I

Operações de loteamento

SECÇÃO I

Princípios para a qualidade do desenho urbano

Artigo 14.º

Princípios para a qualidade do desenho urbano

1 – As intervenções devem inscrever -se numa lógica de integração multidisciplinar e suportar -se nos objetivos e estratégias de desenvolvimento urbano traçados nos PMOT aplicáveis, no que se refere à adequabilidade das propostas com as tendências dominantes de transformação do uso do solo e dos respetivos ritmos de crescimento, devendo as propostas de desenho urbano, independentemente dos sistemas de valores aplicáveis, resultar de um entendimento sistemático e cuidado do território e do seu contexto ambiental, cultural, social e económico, no sentido de se obter a máxima qualidade e eficiência.

2 – Na elaboração dos projetos, a qualidade das soluções deve resultar na articulação coerente dos seguintes princípios:

- a) Compreensão da forma urbana;
- b) Continuidade, permeabilidade e legibilidade da malha urbana;

- c) Segurança, conforto e apazibilidade do espaço urbano;
- d) Mobilidade e acessibilidade universais nos espaços públicos e privados;
- e) Diversidade e adaptabilidade de usos e funções;
- f) Robustez e qualidade ambiental dos sistemas naturais, dos espaços públicos e equipamentos, das estruturas viárias e subterrâneas;
- g) Sustentabilidade e eficiência energética e ambiental, da estrutura urbana.

SECÇÃO II

Integração urbana, paisagística e ambiental

Artigo 15.º

Justificação da integração urbana, paisagística e ambiental

1 – Os projetos das operações de loteamento devem, na memória descritiva e justificativa e nos projetos das especialidades, ser acompanhados dos elementos descritivos e justificativos das soluções propostas e da sua inserção no ambiente urbano, assim como da previsão dos respetivos impactes.

2 – Os elementos referidos no número anterior devem, em função da natureza e complexidade da operação, ser apresentados na dimensão e escala adequadas ao entendimento e avaliação da sua viabilidade, qualidade e sustentabilidade, num quadro de relação com o território no seu todo e com os sistemas naturais que o suportam, demonstrando nomeadamente:

a) O funcionamento da operação de loteamento, em termos de integração da proposta na estrutura urbana preexistente, relações de vizinhança, composição urbana, acessibilidades e mobilidade, paisagem e envolvente natural;

b) A localização de alguns tipos de equipamentos de utilização coletiva de proximidade, assim como de estabelecimentos de apoio direto à função residencial;

c) A proximidade a espaços sujeitos a outras intervenções urbanísticas, de modo a permitir a complementaridade das características e potencialidades de cada operação;

d) A proximidade a espaços com funções complementares aos usos propostos, nomeadamente a estabelecimentos de ensino, unidades comerciais ou de serviços de dimensão relevante, assim como jardins públicos e parques urbanos;

e) A proximidade à rede e interfaces de transportes públicos ou coletivos;

f) A proximidade a áreas de maior riqueza natural e paisagística;

g) A integração nas redes de infraestruturas essenciais e a verificação da capacidade das mesmas para suporte da operação urbanística assim como das atividades urbanas e níveis de serviços dela decorrentes.

Artigo 16.º

(Revogado.)

Artigo 17.º

(Revogado.)

Artigo 18.º

(Revogado.)

Artigo 19.º

(Revogado.)

Artigo 20.º

(Revogado.)

SECÇÃO III

Componentes do espaço público

Artigo 21.º

Conceção dos espaços públicos

1 – Na construção do carácter da cidade, a configuração e o tratamento do espaço público, bem como a sua capacidade de representação, são ações estruturantes das operações de desenho urbano, e como tal, devem ser objeto de detalhada atenção.

2 – Os projetos de espaços públicos urbanos, devem ser concebidos e executados de modo a corresponder às expectativas, necessidades e liberdade de fruição dos mesmos pelos utilizadores devendo ser dada particular atenção às seguintes vertentes:

- a) Definição da hierarquia do espaço público, conforme o seu uso e a sua utilização pela população, caracterizando e tornando legível e significativa a estrutura urbana;
- b) Promoção e integração na realidade local, nomeadamente ao nível urbano, social e cultural;
- c) Adequação ao fim para que for concebido, garantindo a atratividade, o estímulo visual, a fácil utilização por todos, a manutenção e durabilidade, assim como a versatilidade na adaptação a uso público diverso do proposto;
- d) Equilíbrio entre o espaço urbano construído e os sistemas naturais, promovendo a sua valorização ambiental e energética, e a sua interligação numa estrutura contínua de proteção, regulação climática, lazer e recreio integrado no tecido edificado.

Artigo 22.º

Equipamentos de utilização coletiva

1 – A localização dos Equipamentos de Utilização Coletiva deve ser concretizada de forma integrada e compatibilizada atendendo a critérios técnicos adequados ao tipo de equipamento pretendido, nomeadamente:

- a) Condições de edificabilidade;
- b) Necessidades funcionais específicas;
- c) Características topográficas;
- d) Enquadramento paisagístico;
- e) Salvaguarda dos sistemas naturais em presença;
- f) Facilidade de acessos pedonais, cicláveis e viários;

g) Proximidade da rede de transportes coletivos.

2 – Os critérios de programação e dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva obedecem à legislação em vigor e normas fixadas pelas entidades competentes.

Artigo 23.º

Espaços verdes e de utilização coletiva

1 – Os espaços verdes e de utilização coletiva devem articular e estruturar o tecido urbano e constituir sistemas indissociáveis da paisagem urbana, promovendo a criação de espaços com escalas e funções naturais adequadas ao local onde se inserem, devendo ser dada particular atenção às seguintes vertentes:

- a) A localização geográfica, vocação, potencialidades e debilidades do território;
- b) A promoção, sempre que possível, de corredores verdes numa estrutura ecológica contínua, que materializem um contínuo natural e assegurem o funcionamento ecológico da paisagem;
- c) As características edafoclimáticas do local de implantação, dando preferência à utilização de espécies autóctones;
- d) As necessidades de água das espécies propostas e a utilização de sistemas de rega compatíveis, que se traduzam na minimização dos consumos privilegiando, sempre que possível, sistemas de aproveitamento de águas pluviais;
- e) Os sistemas de drenagem, nomeadamente o recurso a poços de infiltração ou outros mecanismos de retenção;
- f) A configuração formal e tipo de ambiente que se pretendem atribuir ao espaço;
- g) As características específicas de cada espécie, nomeadamente o porte, folhagem, floração, frutos e sistema radicular, sombra desejável, forma da copa e grau de rusticidade;
- h) A minimização da aplicação de fertilizantes e pesticidas.

Artigo 24.º

Tipologias de espaços verdes e de utilização coletiva

1 – Os projetos das Operações de Loteamento devem especificar e identificar os Espaços Verdes e de Utilização Coletiva em conformidade com as seguintes tipologias de espaço:

- a) Parques Urbanos: são espaços de dimensão urbana, constituídos fundamentalmente por áreas arborizadas, áreas de repouso e de recreio;
- b) Jardins Públicos: são espaços de dimensão local, geralmente arborizados, constituídos por áreas pedonais e áreas verdes, podendo integrar equipamentos de recreio ou de estadia;
- c) Espaços de Convívio e Encontro: são espaços exteriores urbanos de dimensão local, resultantes da morfologia urbana, destinados ao encontro ou à estadia e convívio da população e que recorrem predominantemente a superfícies pavimentadas, a arborização em caldeira e mobiliário urbano;
- d) Espaços de Recreio Infantil: área destinada à atividade lúdica das crianças, delimitada física ou funcionalmente, em que a atividade motora assume especial relevância;
- e) Espaços Verdes de Enquadramento: são espaços sem uso definido, constituídos fundamentalmente por áreas verdes ornamentais, destinados a promover a integração, enquadramento e proteção de infraestruturas, equipamentos, edifícios ou vias no tecido urbano, formando um contínuo natural que favoreça a biodiversidade do território.

2 – As dimensões mínimas a considerar para cada uma das tipologias de espaços referidas no número anterior, são as seguintes:

- a) Nos Parques Urbanos, a dimensão mínima é de 10.000,0 m²;
- b) Nos Jardins Públicos, a dimensão mínima é de 2.000,0 m²;
- c) Nos Espaços de Recreio Infantil, quando não integrados numa das outras tipologias de espaços, a dimensão mínima é de 500,0 m²;
- d) Nos Espaços de Convívio e Encontro: a dimensão mínima é de 500,0 m², sem prejuízo das intervenções de colmatação de Áreas Consolidadas, nas quais se admitem espaços de dimensões inferiores, desde que adequados à função a que se destinam.

3 – É admitida nestes espaços a construção de edificações e de infraestruturas de apoio a atividades de recreio e lazer, desde que se mantenham as características dos respetivos Espaços Verdes e a predominância dos mesmos relativamente às construções e aceites pelos Serviços Municipais.

Artigo 25.º

Manutenção da capacidade de infiltração e retenção dos solos

1 – Por forma a compensar a área impermeabilizada resultante da construção das novas edificações, arruamentos ou zonas pavimentadas com materiais impermeáveis, deve ser instalado um sistema que permita a recolha, drenagem e subsequente infiltração ou retenção de águas pluviais.

2 – O sistema deve ser dimensionado em função das características do local de modo a permitir a recolha e infiltração ou retenção de um volume de água que corresponda a uma precipitação de projeto de um período de retorno inferior a 1 ano, tipicamente 100,0 m³/ha/dia, calculado com base na totalidade da área impermeável.

3 – Nas situações que ultrapassem as condições indicadas no número anterior, o sistema deve assegurar uma drenagem das águas pluviais recolhidas para a rede municipal de drenagem de águas pluviais.

4 – Não obstante a área a considerar no dimensionamento do sistema referido no n.º 1, não devem ser recolhidas águas provenientes de superfícies suscetíveis de acumular poluentes, designadamente arruamentos e estacionamento, se o sistema não contemplar a remoção prévia destes poluentes.

5 – No caso de o sistema contemplar uma bacia de retenção, esta deve estar devidamente integrada no arranjo paisagístico.

6 – A recolha e infiltração das águas pluviais devem ser realizadas de modo a evitar:

- a) A erosão dos solos e pavimentos;
- b) O alagamento de terrenos, exceto se o sistema previr uma bacia de retenção especificamente concebida para o armazenamento de água;
- c) Os danos em infra -estruturas enterradas preexistentes ou a construir

7 – Excecionam -se da aplicação do constante no presente artigo as operações urbanísticas que ocorram em locais em que estes sistemas se revelem justificadamente inadequados.

Artigo 26.º

Sistemas de deposição de resíduos sólidos urbanos

1 – Os pedidos de Operação de Loteamento devem permitir a avaliação das necessidades de recolha de resíduos sólidos urbanos produzidos pelas atividades que aí se preveem instalar, assim como o impacto da instalação dos equipamentos na envolvente.

2 – A solução a adotar deve prever a localização de contentores e outros equipamentos, nomeadamente papeleiras, dispensadores de sacos para dejetos de animais e Ecopontos, conforme modelo e dimensionamento justificadamente adequados aos sistemas municipais.

3 – Deve ser previsto um percurso rodoviário que permita a passagem, acesso e manobras de veículo de recolha de RSU que abranja todos os pontos do sistema de deposição dos mesmos, devendo ser garantida a boa acessibilidade dos veículos de recolha de resíduos sólidos aos equipamentos previstos, devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar a salubridade e a estética do local.

4 – É da responsabilidade do promotor o fornecimento e a instalação de equipamento de Deposição de Resíduos Sólidos colocados na via pública, à superfície ou em profundidade, de acordo com o projeto aprovado.

Artigo 27.º

Mobiliário urbano

1 – As Operações de Loteamento devem contemplar a colocação de mobiliário urbano de acordo com as exigências decorrentes do tipo de utilização pretendida para o espaço público.

2 – O mobiliário a utilizar deve ser selecionado de forma a assegurar uma compatibilização com os espaços urbanos contíguos, tendo em atenção a necessidade de garantir uma imagem de unidade com a envolvente urbana exterior à intervenção.

3 – O equipamento a instalar e a sua localização deve obedecer ainda aos seguintes requisitos:

- a) Imagem qualificada, dignificadora do conjunto urbano e da paisagem;
- b) Uniformidade de cores e materiais;
- c) Adequação à circulação de pessoas com mobilidade reduzida;
- d) Adequação às condições climáticas e resistência à ação dos seus agentes;
- e) Facilidade de substituição e manutenção.

4 – A instalação e manutenção dos equipamentos a utilizar nos Espaços de Recreio Infantil deve ser efetuada em conformidade com o estipulado na legislação específica em vigor e com os critérios de certificação dos mesmos.

SECÇÃO IV

Acessibilidade e mobilidade

Artigo 28.º

Acessibilidade nos espaços públicos

1 – Os espaços públicos a criar devem ser concebidos de forma a permitir a circulação e mobilidade universais, nomeadamente a pessoas com mobilidade condicionada de forma temporária ou permanente.

2 – Por forma a garantir a acessibilidade e mobilidade universais devem ser definidos nas Operações de Loteamento os corredores que permitam a interligação e a compatibilização dos espaços públicos com as áreas urbanas adjacentes, promovendo a criação de percursos contínuos com informação específica e adequada.

3 – Em todos os percursos pedonais deve ficar assegurado um corredor contínuo e permanente, liberto de obstáculos, com largura útil mínima de 2,00 m e altura útil mínima de 3,00 m de piso con-

sistente, contínuo e antiderrapante, entendendo -se por largura e altura útil o espaço efetivamente destinado à circulação de peões, sempre que tecnicamente possível ou urbanisticamente adequado.

4 – Em caso de necessidade de instalação de elementos pontuais em espaços urbanos já construídos, tais como iluminação pública, bocas-de-incêndio, marcos de correio ou sinalética e sinalização viária, o corredor referido no n.º 3 poderá ser reduzido até à largura útil mínima de 1,20 m e a altura mínima de 2,20 m, desde que esse estrangulamento não ultrapasse longitudinalmente os 2,50 m, não sendo permitida a instalação de quaisquer equipamentos de mobiliário urbano no corredor a que se refere o n.º 3.

Artigo 29.º

Espaços de circulação pedonal

1 – Para cumprimento do disposto no artigo anterior, aplicam-se aos passeios as seguintes dimensões mínimas da secção transversal, medidas perpendicularmente até à faixa de rodagem ou estacionamentos imediatamente adjacentes:

- a) 2,25 m de largura, em passeios sem mobiliário urbano;
- b) 3,00 m de largura, em passeios com mobiliário urbano;

c) 5,00 m de largura, em passeios com arborização, equipamentos de deposição de RSU ou retiros para paragem de transportes coletivos, assim como àqueles cujas propostas urbanas os definam adjacentes a frentes edificadas com predominância de usos mistos, atividades comerciais ou de serviços nos dois primeiros pisos.

2 – O declive transversal não deve ser superior a 2 %, com pendente para as faixas de rodagem.

3 – Os percursos ou caminhos em parques ou jardins devem ser executados com largura mínima de 2,25 m em piso consistente, contínuo e antiderrapante e livres de quaisquer obstáculos, de forma a permitirem a fácil e cómoda circulação e acesso de pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente utilizadores de cadeiras de rodas, cegos ou amblíopes.

4 – Nas situações em que se opte por utilização mista da via por peões, bicicletas e veículos motorizados devem ser adotadas soluções de desenho e pavimentação da via dissuasoras de velocidade excessiva, que assegurem velocidades de circulação rodoviária inferior a 30 km/h, de modo a garantir a segurança de peões e utilizadores de bicicleta.

5 – As caldeiras a projetar à cota do passeio, assim como caleiras, sumidouros, ductos ou caixas em subsolo, devem prever a instalação de grelhas de proteção ou elemento equivalente que garanta as mesmas condições de utilização, não sendo admissíveis soluções que prevejam desenhos com aberturas máximas superiores a 0,02 m.

Artigo 30.º

Passagem de peões em superfície

1 – As zonas de passagens de peões devem:

a) Ter lancil rebaixado, com espelho máximo de 0,02 m, em toda a largura da passadeira, que não poderá ser inferior a 2,00 m;

b) Prever nos dois extremos das passagens de peões a existência de pavimento diferenciado que permita a sua identificação para cegos e amblíopes, em cor e textura, indicativo da existência da referida passagem e estendidos até à fachada do edifício existente ou a existir na frente urbana imediata, assim como a perceção da dimensão e da direção do percurso de atravessamento;

c) Prever, em caso de necessidade de colocação de sumidouro, a instalação do mesmo a montante da passadeira;

d) Assegurar as dimensões, quando existam, das ilhas de proteção no meio das faixas de rodagem, com uma largura igual ou superior a 2,00 metros e um comprimento mínimo de 1,50 m.

2 – Nas passagens de peões reguladas por semáforos devem ser previstos sistemas de sinalização automática para cegos e amblíopes, devendo a altura das betoneiras para acionar o sinal verde de utilização das passagens de peões respeitar o intervalo de 0,90 m a 1,30 m, acima do solo.

Artigo 31.º

Rede Ciclável

1 – Visando a introdução progressiva de modos suaves de transporte, em alternativa ao transporte motorizado individual, os projetos das Operações de Loteamento devem assumir os percursos cicláveis previstos na Rede Ciclável Hierarquizada do Concelho de Almada.

2 – As operações de loteamento cuja área de implantação seja atravessada por percursos cicláveis da Rede Ciclável Hierarquizada devem na sua concretização respeitar os seguintes critérios fundamentais:

a) A continuidade da Rede, devendo esta ser salvaguardada de modo a possibilitar a deslocação de bicicleta entre os locais servidos sem interrupção;

b) A funcionalidade dos percursos, devendo os declives ser inferiores a 3 % ou, no limite, atingir os 5 %, sendo apenas permitidos declives até 8 % em espaços cicláveis de ligação em distâncias até 125 m;

c) A segurança dos utilizadores, devendo os percursos cicláveis ser preferencialmente segregados das vias de circulação rodoviárias, para garantir níveis de segurança adequados, devendo ainda ser dada especial atenção ao desenho dos cruzamentos;

d) O conforto dos utilizadores, devendo ser utilizada uma pavimentação adequada à circulação de bicicleta e assegurada a ausência de obstáculos físicos à sua fluidez, designadamente estrangulamentos ou descontinuidades;

e) A qualidade ambiental, devendo, sempre que possível, associarem-se os percursos cicláveis à Estrutura Ecológica Municipal e aos espaços verdes e naturais que a integram, que proporcionam uma regulação climática benéfica ao utilizador da bicicleta.

3 – Para cumprimento do disposto no número anterior, aplicam -se aos percursos cicláveis as seguintes dimensões mínimas de secção transversal:

a) 1,25 m em percursos cicláveis unidirecionais separados dos peões;

b) 2,00 m em percursos cicláveis bidirecionais separados dos peões;

c) 2,25 m em percursos cicláveis unidirecionais em coexistência com os peões;

d) 2,50 m em percursos cicláveis bidirecionais em coexistência com os peões.

4 – Os valores referidos no número anterior poderão ser aumentados por indicação dos Serviços Municipais, para efeitos da sua adequação à intensidade estimada de tráfego ciclável.

Artigo 32.º

Rede viária

O conceito, traçado e características das vias devem promover a integração e articulação entre os espaços urbanos existentes e as zonas de expansão urbana e responder aos seguintes objetivos urbanísticos:

a) Assegurar uma correta articulação com os nós que pretendem ligar e uma clara hierarquização e continuidade entre as diversas tipologias de vias e os padrões de deslocação existentes ou definidos pela Câmara Municipal;

- b) Garantir a segurança e funcionalidade da circulação de peões, bicicletas e veículos motorizados, considerando o efeito do desenho das vias na velocidade do tráfego;
- c) Gerar fluxos de tráfego rodoviário que minimizem a poluição atmosférica e o ruído, em níveis adequados aos usos e dentro dos valores legais admissíveis;
- d) Promover a interligação da rede de espaços públicos e percursos pedonais, cicláveis e rodoviários, dando particular atenção à eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com necessidades especiais de mobilidade;
- e) Promover o uso do transporte público e de modos suaves de deslocação como parte fundamental na estratégia de acessibilidade associada à implementação dos projetos;
- f) Assegurar a sua durabilidade e facilidade de manutenção.

SECÇÃO V

Áreas de cedência ao município

Artigo 33.º

Áreas de cedência para domínio municipal

1 – Os promotores das operações de loteamento cedem gratuitamente ao município parcelas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e para Equipamentos de Utilização Coletiva, para além dos espaços de circulação e das infra-estruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 – O dimensionamento das parcelas, para efeito do cumprimento dos parâmetros de cedências referidas no número anterior obedece ao disposto em PMOT ou, supletivamente, ao disposto em portaria, devendo ainda respeitar as seguintes condições:

- a) Possuir forma e dimensão adequadas aos objetivos tipológicos e funcionais pretendidos;
- b) Possuir acesso e frente para via ou espaço público.

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

4 – As parcelas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva devem respeitar inclinações não superiores a 20,0 % em qualquer dos seus pontos, sem prejuízo de outras soluções devidamente justificadas e aceites pelos Serviços Municipais.

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

6 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 só são quantificáveis para cumprimento do parâmetro de cedência para Espaços Verdes parcelas com área mínima de 500,00 m².

7 – As áreas destinadas para espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao município serão devidamente infraestruturadas e tratadas pelo promotor da Operação Urbanística, assim como realizados os trabalhos de modelação de terrenos necessários à materialização desses espaços, mediante projeto de arranjos exteriores a apresentar com os restantes projetos de obras de urbanização.

Artigo 34.º

Compensação

1 – Se a área objeto da operação urbanística já estiver servida de infraestruturas urbanísticas ou não se justificar a localização de quaisquer equipamentos ou espaços verdes e de utilização coletiva nesse mesmo prédio, ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo 43.º do RJUE, não há lugar a cedên-

cias para esses fins ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

2 – A compensação pode ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos podendo em todo o caso a câmara municipal optar pela compensação em numerário.

3 – O disposto no presente artigo é igualmente aplicável nos casos de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento.

Artigo 35.º

Cálculo do valor da compensação em numerário

1 – O valor da compensação, em numerário, a pagar à câmara municipal nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento é determinado pela seguinte fórmula:

$$C = V/14 \times AC \times (2 \times FLOC + 3 \times FIE) \times FC$$

em que:

a) C = Valor em Euros do montante total da compensação;

b) V = Valor em euros do preço da habitação por m² fixado anualmente através de Portaria para efeitos de aplicação do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril, para a zona I;

c) AC = Valor em m² da totalidade ou parte remanescente das áreas a ceder, calculado de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos em PMOT;

d) FLOC = Fator que traduz a influência da localização geográfica nos prédios alvo da operação urbanística:

UNOP	FLOC
UNOP 1,2	5
UNOP 3,5,7,9,10	3
UNOP 4, 6, 8, 11, 12,13,14	1

e) FC = Facto que traduz o índice de construção dominante, entendido como aquele de que resulta maior direito de edificabilidade na parcela, em resultado da aplicação dos parâmetros urbanísticos constantes em PMOT nos prédios alvo da operação urbanística:

Índice Bruto de Construção	FC
≤ 0,35	1
> 0,35 e ≤ 0,50	1,2
> 0,50 e ≤ 0,70	1,4
> 0,70 e Áreas Urbanas Consolidadas	1,6

f) FIE = Facto de localização que traduz a influência da infraestruturação existente no suporte da operação urbanística:

UNOP	FIE
UNOP 1,2	1

UNOP	FIE
UNOP 3,5,7,9,10	1,5
UNOP 4,6,8,11,12,13, 14	2

Artigo 36.º

Compensação em espécie

1 – Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, optando-se pela realização do pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, calculada nos seguintes termos:

a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela câmara municipal, um nomeado pelo promotor da operação urbanística e um técnico escolhido de comum acordo.

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

2 – Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

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

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

3 – Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 não for aceite pela câmara municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer -se -á a uma comissão arbitral que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

CAPÍTULO II

Obras de urbanização

SECÇÃO I

Condições de execução

Artigo 37.º

Condições a observar nas obras de urbanização

1 – Para efeitos do disposto no artigo 53.º n.º 1 do RJUE, as obras de urbanização sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, obedecem às seguintes condições:

a) Qualquer ocupação da via pública com materiais ou equipamentos, ou colocação de tapumes e vedações, deverá cumprir o estipulado no Regulamento Municipal sobre Ocupação de Espaço Público, devendo previamente solicitar-se a respetiva licença para ocupação do espaço público;

b) Em caso de desvio ou interrupção de trânsito ou interferência na sinalização de trânsito, deverá ser contactado previamente o serviço municipal competente;

c) Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e limpeza da área, nos termos previstos no Regime Jurídico da Gestão de Resíduos de Construção

e Demolição, sendo o cumprimento dessas obrigações, verificado na receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto, no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

d) O prazo de execução das obras de urbanização é o fixado pelo urbanizador, não podendo exceder o prazo de 2 anos., exceto em situações devidamente fundamentadas e avaliadas pelos serviços.

e) (Revogado.)

f) A câmara municipal reserva -se o direito nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, corrigir os valores constantes do orçamento.

g) Do contrato de urbanização, se for caso disso, deve constar a identificação das partes, as obrigações das mesmas respetivamente à execução das obras de urbanização, e o respetivo prazo e eventuais condicionantes.

Artigo 38.º

Modelação de terrenos

1 – As movimentações de terras a efetuar no âmbito das obras de urbanização devem limitar -se às modelações de terrenos referenciadas nas peças desenhadas, nelas se incluindo, com exceção das escavações respeitantes aos pisos em cave, a configuração, modelação e topografia finais dos lotes.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, as operações de modelação de terrenos devem ser sempre minimizadas no que respeita a volumes de aterro e escavação, procurando respeitar a modelação natural e estabelecer uma relação com as cotas da envolvente direta.

3 – A modelação de taludes deve assegurar todas as normas estipuladas no que respeita a inclinações, tendo em atenção, em particular, os requisitos necessários ao adequado escoamento superficial das águas pluviais e as condições e características de estabilidade dos solos.

Artigo 39.º

Infraestruturas do subsolo

1 – A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de eletricidade e telecomunicações e de combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes.

2 – A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e que permitam, sem constrangimentos ou interferências, a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar.

3 – Os equipamentos das infraestruturas, que pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto, devendo ainda ser objeto de tratamento equiparável ao de mobiliário urbano.

SECÇÃO II

Receção provisória

Artigo 40.º

Receção provisória das obras de urbanização

1 – Após a conclusão da obra, e a requerimento do interessado, é marcada vistoria para a receção provisória das obras de urbanização.

2 – A vistoria referida no número anterior destina -se à verificação da conformidade da obra com o projeto aprovado e, em especial, à verificação das seguintes condições:

- a) Encontrarem-se executados todos os arruamentos, incluindo bermas, passeios e percursos cicláveis e restantes infraestruturas viárias;
- b) Encontrarem -se executadas as infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, ensaiadas, ligadas e em funcionamento;
- c) Encontrarem -se executados os espaços verdes e em funcionamento os sistemas de rega e respetivos órgãos de contagem de água, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte;
- d) Encontrar-se instalada e em funcionamento toda a rede de iluminação pública e rede de gás;
- e) Encontrar-se instalado o mobiliário urbano, ou entregue aos serviços municipais, conforme tenha sido aprovado;
- f) Os lotes e parcelas constituídos pela Operação de Loteamento devem estar modelados e assinalados por meio de marcos;
- g) As áreas cedidas ao Município devem encontrar-se demarcadas e identificadas, desocupadas e limpas de quaisquer resíduos.

Artigo 41.º

Condições específicas à receção provisória de espaços verdes

1 – A receção provisória dos espaços verdes só pode ter lugar quando os mesmos se encontrem executados há mais de seis meses, de modo a permitir a correta avaliação da sua adequabilidade e resistência.

2 – (Revogado.)

Artigo 42.º

Condições específicas à receção provisória de infraestruturas viárias

1 – A receção provisória dos arruamentos, quando os serviços municipais assim o determinarem, pode ser precedida de elaboração de relatório baseado em «carotes».

2 – As infraestruturas viárias devem, após a sua conclusão, garantir a sua boa aparência, assegurando uma superfície contínua e sem retificações nem desgastes ou deformações decorrentes da execução de trabalhos de obras de urbanização.

3 – As infraestruturas viárias devem, após a sua conclusão, garantir as condições mecânicas adequadas à sua função, durabilidade e manutenção.

TÍTULO III

Regime da edificação

CAPÍTULO I

Intervenções em espaço urbano

SECÇÃO I

Princípios para a qualidade do projeto de edifícios

Artigo 43.º

Princípios para a qualidade do projeto de edifícios

1 – Com o objetivo da maximização do potencial intrínseco de cada área de intervenção, e no sentido da promoção da qualificação urbana da cidade, nomeadamente ao nível urbano, social, cultural,

económico, ambiental e funcional, são definidos os princípios orientadores para a qualidade e concretização das novas obras de edificação:

- a) A qualidade e atratividade formal e estética dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos ou de utilização pública, no sentido da consolidação da imagem da cidade ou da criação de novos marcos urbanos;
- b) A integração e adequação volumétrica e a atratividade formal, compositiva e cromática do edifício na envolvente e na sua área de influência, assim como a sua contextualização no tecido urbano adjacente imediato e mediato, nomeadamente a sua relação com os outros edifícios, com as ruas e demais espaços públicos, espaços de utilização pública e logradouros privados;
- c) A previsão ou o reforço do carácter multifuncional dos conjuntos edificados, com especial relevo para a integração de atividades que promovam a utilização ou acesso públicos aos novos espaços;
- d) A contextualização da operação urbanística, nomeadamente no que respeita à história e carácter locais, como no que respeita à especificidade e aspirações das comunidades em presença;
- e) A concretização de espaços públicos ou de utilização pública acessíveis, práticos, legíveis, permeáveis e adaptáveis aos diversos usos e utilizadores, promovendo a socialização e o encontro comunal;
- f) A sustentabilidade, durabilidade, facilidade da manutenção e adaptabilidade das soluções desenhadas e construtivas, assim como a antecipação dos usos previstos ou previsíveis;
- g) A adequação às condições e níveis de serviços das infraestruturas essenciais em presença, assegurando a adequada e qualificada integração nas redes existentes ou previstas dos vários modos ou meios de transporte.

SECÇÃO II

Conservação e renovação da estrutura urbana e do edificado

Artigo 44.º

Conservação da estrutura urbana e do edificado

1 – São privilegiadas as ações que visem a conservação e revitalização dos espaços urbanos e do edificado onde a escala volumétrica dos edifícios, características dos elementos arquitetónicas, as tipologias construtivas, o desenho urbano e o ambiente social, lhes confirmam uma forte identidade social, arquitetónica e urbana, nomeadamente as que promovam:

- a) A reabilitação ou a recuperação de edifícios ou dos conjuntos edificados, onde se verifique uma elevada obsolescência funcional, económica ou estrutural;
- b) A reabilitação e qualificação dos espaços de utilização pública e do tecido urbano;
- c) A reabilitação dos equipamentos de coletividades de cultura, desporto e recreio, assim como a melhoria da dotação de espaços e equipamentos de utilização coletiva existentes;
- d) A reabilitação ou substituição das infraestruturas afetas à operação urbanística;
- e) A reabilitação dos edifícios, tendo como objetivo a melhoria da sua eficiência energética desde que salvaguardada a devida integração arquitetónica e urbana.

Artigo 45.º

(Revogado.)

Artigo 46.º

Intervenções no edificado existente

1 – As intervenções no edificado existente com incidência no volume, morfologia e cromatismo devem considerar as características fundamentais e significativas dessas edificações e integrar os seus elementos arquitetónicos, plásticos ou decorativos mais expressivos, assim como salvaguardar a sua integração na especificidade arquitetónica da envolvente, sem prejuízo da garantia das condições de salubridade, higiene, segurança e eficiência energética, assim como as normas constantes no capítulo III do Título III do presente regulamento.

2 – Excetua-se do disposto no número anterior as intervenções no edificado que tenham como objetivo a qualificação de elementos da construção, a conformação da mesma ao seu contexto arquitetónico e a eliminação de elementos espúrios ou dissonantes, assim como outras soluções que recorram a linguagens, materiais ou processos construtivos diversos dos construídos, desde que devidamente justificada e fundamentada a sua integração na edificação ou na envolvente edificada.

Artigo 47.º

Intervenção em áreas urbanas

1 – (Revogado.)

2 – A arquitetura dos novos edifícios, bem como a resultante das intervenções em edifícios existentes, para além das características reconhecíveis do espaço urbano onde se pretendem vir a integrar, deve reportar -se ao atual contexto histórico, cultural, social, físico-ambiental e tecnológico, de modo a contribuir, crítica e culturalmente, para a valorização do ambiente e paisagem urbanas e o reforço da identidade e da qualidade estética dos lugares, assegurando as soluções técnicas que visem o melhor desempenho energético e ambiental do edifício.

SECÇÃO III

Demolição

Artigo 48.º

Obras de demolição

1 – Considerando os objetivos de conservação e revitalização dos espaços urbanos e do edificado como estruturantes nas intervenções no tecido urbano existente, as operações de demolição total ou parcial são consideradas excecionais, apenas devendo ser admitidas quando se verificarem uma das seguintes condições:

a) Os edifícios não estejam referenciados como imóveis de valor histórico, cultural ou arquitetónico relevante e a intervenção seja valorizadora para o tecido urbano onde se insere, exceto quando localizados em Área de Reabilitação Urbana;

b) Em caso de ruína iminente do edifício, comprovada por vistoria técnica municipal;

c) A sua subsistência ofereça perigo para a salubridade e segurança dos locais, comprovada por vistoria técnica municipal;

d) A sua substituição por edifício novo que garanta a correta integração com as características das construções dominantes, nos termos do regulamento do PDM.

2 – (Revogado.)

3 – Sempre que a demolição seja motivada pela falta de cumprimento do dever de conservação, conforme o RGEU, deverá ser aberto processo contraordenacional, decorrente da infração.

4 – (Revogado.)

Artigo 49.º

Processo de Demolição

1 – As obras de demolição devem ser planeadas e executadas de modo a garantir as normas de higiene e segurança, saúde e ambiente, e faseadas conforme a sequência de desmonte estruturalmente correta, iniciando-se os trabalhos pela cobertura, seguindo para os acabamentos até se deixar a estrutura nua e, posteriormente, para a demolição dos elementos estruturais e fundações.

2 – A segurança estrutural deve ser garantida tanto para as edificações vizinhas como para a própria edificação a demolir, no sentido de evitar colapsos parciais ou totais não planeados.

3 – Deve ser assegurado o controlo dos níveis de ruído, vibrações e poeiras, e adotadas medidas de minimização de eventuais impactos ambientais e riscos para a saúde pública.

Artigo 50.º

Resíduos de construção e demolição

1 – Os projetos de construção e demolição devem conter processos de gestão dos seus resíduos em que os procedimentos e as responsabilidades estejam claramente definidos, devendo ser dada especial atenção à possibilidade de existência de resíduos perigosos.

2 – A recolha, separação e classificação dos resíduos provenientes das construções e demolições deve ser efetuada segundo a sua natureza e o seu destino, no local da construção ou demolição, em contentores apropriados e devidamente acondicionados no interior do recinto afeto à obra, os quais devem ser removidos quando se encontrarem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material perigoso ou que possa provocar insalubridade.

3 – Quando não for tecnicamente possível a realização das operações previstas no número anterior no interior do recinto afeto à obra, os materiais podem ser acomodados em contentores próprios em espaços e em condições definidas para o efeito.

4 – Os materiais resultantes das demolições são sempre transportados para depósito autorizado, sendo que para tal este tem de ser identificado, quando não for possível a sua reutilização em obra.

5 – Os resíduos de construção e demolição vazados do alto devem ser guiados por condutor fechado e recebidos em recipientes apropriados, devendo estes, ser cobertos durante o seu transporte.

6 – A triagem dos diversos fluxos de resíduos deve ser corretamente efetuada no local de produção, ao que se deve seguir o seu encaminhamento para processos de valorização e reciclagem dos materiais, ou, caso não seja possível, estes devem ser encaminhados para uma unidade de triagem devidamente autorizada.

7 – Os resíduos perigosos, classificados como tal na legislação vigente, devem ser objeto de plano separado de recolha, acondicionamento e transporte para locais adequados, com indicação das características dos mesmos e quantidades previsíveis.

CAPÍTULO II

Integração Urbana e Paisagística

Artigo 51.º

(Revogado.)

Artigo 52.º

(Revogado.)

Artigo 53.º

(Revogado.)

Artigo 54.º

(Revogado.)

Artigo 55.º

(Revogado.)

Artigo 56.º

(Revogado.)

CAPÍTULO III

Normas aplicáveis à edificação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 57.º

Condições sobre as obras de edificação

1 — Para efeitos do disposto do n.º 1 do artigo 57.º do RJUE, as obras de edificação sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, obedecem às seguintes condições:

a) O prazo de execução das obras de edificação será, no máximo, de 2 anos, exceto em operações com impacte relevante ou semelhante a loteamento, devidamente justificadas, e avaliadas pelos serviços;

b) A definição do valor da caução destinada a garantir a execução das operações de reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas será calculada nos termos definidos no RTTMA;

c) Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime Jurídico da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, e à reparação de estragos em infra-estruturas públicas, sendo o cumprimento destas obrigações, condição da emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

Artigo 58.º

Implantação da edificação

1 — A implantação dos edifícios deve respeitar os alinhamentos, continuidades urbanas e condições de acessibilidade definidos em PMOT ou em Operação de Loteamento.

2 — Para além do disposto no número anterior, na colmatação de espaços livres ou substituição de edifícios existentes em espaços urbanos, a implantação da edificação é definida pelos alinhamentos estabelecidos pelos edifícios dos lotes contíguos já edificados,

3 — Quando os alinhamentos dos edifícios dos lotes contíguos forem diferentes deve definir -se a implantação pelos planos das fachadas que, consoante o caso, permitam a melhor utilização do espaço público adjacente ou a profundidade de empena adequada ao novo edifício.

4 – De forma assegurar uma correta integração na envolvente, os afastamentos aos limites dos lotes (laterais e tardoz) que definem o polígono de implantação, não deverão ser inferiores aos dominantes nos lotes situados no mesmo quarteirão, com exceção de situações devidamente justificadas sob o ponto de vista urbanístico.

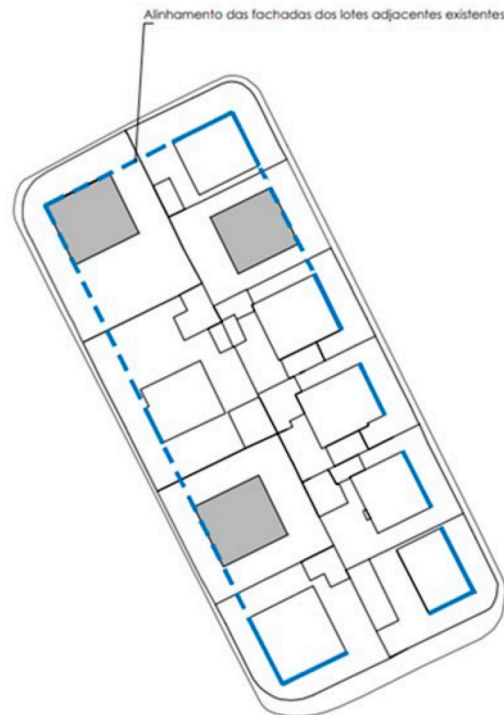


Figura 1 – Implantação das edificações

Artigo 59.º

Espaços livres e logradouros

1 – Fora das áreas consolidadas e núcleos históricos, de modo a salvaguardar a capacidade de infiltração e a arborização, a ocupação dos logradouros deve respeitar, cumulativamente, as seguintes disposições:

a) A área impermeável dos logradouros, incluindo as construções auxiliares, os acessos pedonais e viários ou quaisquer outras construções ou elementos que impliquem a impermeabilização do solo, deve ser, no máximo, equivalente à área de implantação da construção principal;

b) A área permeável deve ser, no mínimo, equivalente a 25,0 % da área total do prédio.

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

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

4 – É proibido o abate de árvores nos espaços livres e logradouros sobranceiros à implantação das construções, sem prejuízo de situações tecnicamente justificadas e comprovadas, devendo o seu abate ser compensado pela plantação em número igual às abatidas.

5 – A existência de arvoredo no interior das propriedades será monitorizada em fiscalização sucessiva pelos serviços municipais, comparando com os levantamentos aerofotogramétricos do Município.

6 – Aplica-se o número anterior às áreas consolidadas e núcleos históricos, onde a tipologia de ocupação é a moradia, sem prejuízo de outras disposições normativas em regulamentos municipais.

Artigo 60.º

Manutenção da capacidade de infiltração e retenção dos solos

1 – Nos novos edifícios, nas operações de renovação urbana que impliquem a substituição dos edifícios existentes ou nas obras de edificação que resultem no aumento da área impermeável dos logradouros, deve ser instalado um sistema que permita a recolha, drenagem e subsequente infiltração de águas pluviais.

2 – O sistema deve ser dimensionado em função das características do local de modo a permitir a recolha e infiltração ou retenção de um volume de água que corresponda a uma precipitação de projeto de um período de retorno inferior a 1 ano, tipicamente 100,0 m³/ha/dia, calculado com base na totalidade da área impermeável.

3 – Nas situações que ultrapassem as condições indicadas no número anterior, o sistema deve assegurar uma drenagem das águas pluviais recolhidas para a rede municipal de drenagem de águas pluviais.

4 – Não obstante a área a considerar no dimensionamento do sistema referido no n.º 1, não devem ser recolhidas águas provenientes de superfícies suscetíveis de acumular poluentes, designadamente arruamentos e estacionamento, se o sistema não contemplar a remoção prévia destes poluentes.

5 – A recolha e infiltração das águas pluviais devem ser realizadas de modo a evitar:

- a) A erosão dos solos e o alagamento de terrenos;
- b) Os danos em infra -estruturas enterradas preexistentes ou a construir.

6 – Excecionam-se da aplicação do constante no presente artigo as situações em que, justificadamente, a aplicação de sistemas de drenagem e infiltração se revele tecnicamente inadequada, nomeadamente pela localização da operação urbanística ou pela dimensão da área drenante.

Artigo 61.º

Vedações

1 – As condições de edificação e as características das vedações devem ser definidas através de PMOT ou Operação de Loteamento definindo os elementos arquitetónicos e paisagísticos e a sua integração na envolvente, não devendo a altura máxima das vedações ultrapassar os 2,25 m, com exceção de muro de suporte.

2 – Deve ser mantida a coerência da vedação em todo o perímetro de delimitação do prédio e a qualidade das mesmas nas confrontações com espaços de utilização pública, assim como assegurada a articulação ou concordância com as vedações confinantes.

3 – (Revogado.)

4 – A altura da componente opaca da vedação nas confrontações com espaços públicos ou de utilização pública não deve ser superior à largura média do passeio confinante, com limite de 1,80 m, salvo nas situações em que o mesmo não exista ou apresente dimensões médias inferiores a 1,50 m, nas quais os elementos opacos não podem apresentar uma altura superior a 1,50 m.

5 – Para efeitos do número anterior, considera -se como referência a cota do passeio, existente ou proposto, confinante com o muro:

- a) (Revogado.)
- b) (Revogado.)

c) (Revogado.)

d) As sebes vivas não são contabilizadas para efeitos da componente opaca da vedação.

6 – A altura máxima das vedações na confrontação entre prédios será de 2,25 m a partir de qualquer dos pontos de cota mais desfavorável do prédio confinante no respetivo limite, com exceção de muros de suporte, onde a componente opaca não pode elevar-se mais de 1,50 m da cota do terreno superior.

7 – O disposto nos números anteriores não se aplica aos muros técnicos que devem ser coordenados em projeto e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro e cujas dimensões não deverão ultrapassar 1.80 m de altura máxima por 1.70 m de comprimento. Caso se verifique necessário a instalação de caixas técnicas para utilização de mais do que uma fração ou unidade de utilização independente, deve ser prevista a sua correta integração na vedação onde se integram, sujeito à avaliação do Município.

8 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser admitidas soluções para o portão de homem que garantam uma adequada integração urbana e arquitetónica, até ao limite de 2,25 m de altura máxima.

9 – Nos espaços de vocação turística não são admitidas vedações com componente opaca, com exceção dos armários técnicos e suportes de portão e de vedações.

Artigo 62.º

Construções auxiliares

1 – As condições de edificação e as características dos edifícios anexos são definidas através de PMOT ou Operação de Loteamento, em termos de implantação, cérceas, afastamentos e demais características da construção.

2 – Deve promover -se a integração dos edifícios anexos de modo a diminuir a dispersão de construções no logradouro, ficando cumulativamente sujeitas às seguintes disposições:

a) A implantação destas construções deve garantir o encontro de empenas com as construções auxiliares existentes ou previstas dos lotes contíguos, garantindo as condições de salubridade, iluminação e ventilação das construções e espaços adjacentes;

b) A área de implantação destas construções não deve ser superior a 10,0 % da área do prédio;

c) Não confrontar com arruamentos ou espaços de utilização pública;

d) (Revogado.)

e) Não ter mais de um piso;

f) Ter uma cércea não superior a 3,00 m no caso de possuir cobertura plana;

g) Ter a altura do beirado não superior a 2,70 m, no caso de possuir cobertura inclinada, devendo o ponto mais alto da cobertura não exceder os 3,50 m;

h) - Não dispor de cobertura acessível.

3 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, poderão ser autorizadas soluções alternativas se as mesmas promoverem a correta e qualificadora integração urbana, arquitetónica e paisagísticos das construções auxiliares no espaço urbano em que se encontram, e desde que devidamente aprovadas pelos Serviços Municipais.

4 – As construções auxiliares deverão ser sempre consideradas como complemento do edifício principal, não podendo constituir fração autónoma, não sendo permitida a sua utilização para fins habitacionais ou para o exercício de atividades comerciais, de serviços ou indústria.

5 – Os telheiros são considerados construções auxiliares, quando não cumprem as áreas e características estabelecidas nas definidas obras de escassa relevância urbanística e que se verifiquem não integrados na construção principal.

SECÇÃO II

Componentes da edificação

Artigo 63.º

Coberturas

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

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

3 – (Revogado.)

4 – (Revogado.)

5 – Sempre que tecnicamente possível ou urbanisticamente adequado devem ser utilizadas coberturas com revestimento vegetal, que promovam a regulação climática e a biodiversidade em meio urbano.

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

Artigo 63.º-A

Utilização das coberturas de edifícios

1 – É viável o aproveitamento do espaço disponível sobre a cobertura plana quando destinado a arrumos e/ou áreas técnicas, não constituindo um piso nos termos dos alvarás de loteamento emitidos e nos termos do RPDMA, desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) Ter um pé direito máximo de 2,20 m;
- b) Ter uma área total de vãos inferior a 10 % da área do compartimento;
- c) Todos os elementos construtivos, com exceção da caixa de escadas, devem estar contidos nos planos a 45.º passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício.
- d) Não ter escada de acesso pelo exterior.

2 – É viável o aproveitamento do espaço disponível sob a cobertura inclinada quando destinados a arrumos e/ou áreas técnicas, não constituindo um piso nos termos dos alvarás de loteamento emitidos e nos termos do RPDMA, desde que cumpridas as seguintes condições, desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) Deverá garantir a diferença de cota do ponto mais elevado da cobertura e a superfície da última laje do edifício não deve exceder $\frac{1}{4}$ da dimensão do vão a cobrir, não devendo a inclinação mínima das águas da cobertura ser inferior a 30 %;

b) Não ter escada de acesso pelo exterior.

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

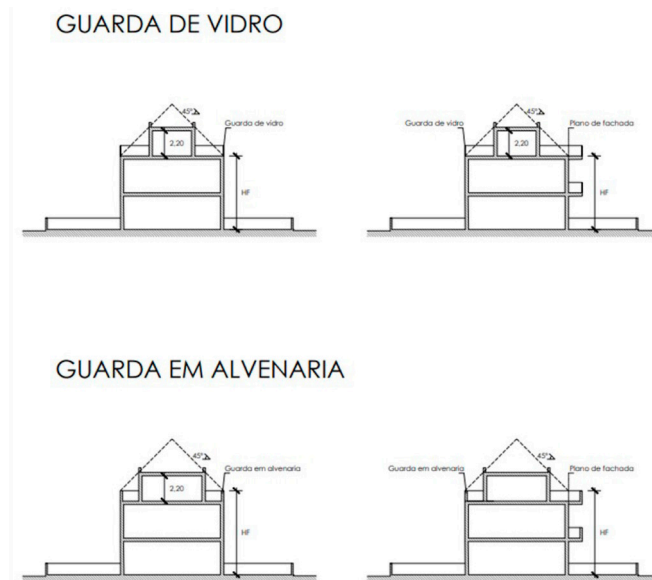


Fig. 2 – Utilização das coberturas dos edifícios

Artigo 63.º-B

Chaminés e exaustão de fumos

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

2 – A instalação dos sistemas de evacuação de fumos referidos no n.º 1 do presente artigo, sem prejuízo do disposto no RGEU, só é autorizada em fachada tardoz não confinante com a via pública, desde que devidamente integrada na composição do alçado do edifício.

Artigo 64.º

Fachadas

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

2 – A composição das fachadas deve respeitar as características de ordem arquitetónica predominantes, nomeadamente as relações compositivas de horizontalidade e de verticalidade, sempre que o interesse e harmonia da envolvente edificada o justifiquem.

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

4 – As fachadas devem ser concebidas tendo em vista a utilização de materiais que assegurem parâmetros de resistência e isolamento adequados às condições climáticas locais, a facilidade de manutenção e um bom desempenho ambiental e energético dos edifícios, garantindo um eficaz isolamento térmico nomeadamente ao nível das paredes, envidraçados, lajes, vigas e pilares.

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

Artigo 64.º-A

Estendais

1 – Os projetos de novos edifícios para uso habitacional, com mais de dois fogos, devem prever estendais, os quais devem ter contacto com o exterior e estar obrigatoriamente protegidos e enquadrados nas características formais do alçado onde se inserem. E não são contabilizados para efeitos de área de construção, desde que não disponham de pavimento acessível.

2 – Poderão, excecionalmente, ser dispensados os estendais no piso térreo desde que comprovadamente os mesmos constituam obstáculo à circulação dos peões na área envolvente ao edifício e desde que a sua existência não comprometa as dimensões mínimas de passeio, previstas na legislação específica sobre mobilidade em espaço público.

Artigo 65.º

Corpos balançados

1 – Os corpos e elementos salientes dos planos de fachada devem ser definidos, em termos de balanços, alturas acima do solo, ritmo e composição em sede de PMOT ou Operação de Loteamento.

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

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

4 – Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 28.º do presente Regulamento, a introdução de corpos e elementos salientes dos planos de fachada deve garantir uma altura livre ao passeio de, pelo menos, 3,00 m, não podendo o seu balanço ultrapassar o valor equivalente a 50 % da largura do passeio existente.

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

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

Artigo 66.º

Elementos de ensombramento

1 – A instalação de elementos acessórios com interferência na composição de fachadas, designadamente de toldos, dispositivos de ensombramento ou outros elementos construtivos, deve assegurar a adequada integração no edifício, atendendo especialmente às dimensões, formas, cores e balanço.

2 – Os elementos de ensombramento dos vãos envidraçados devem ser projetados de forma a maximizar a sua função de proteção e promover a eficiência energética do edifício.

3 – Os projetos de arquitetura devem referenciar os locais previstos para a instalação de elementos de ensombramento, os quais deverão ser dimensionados de modo a preservar um corredor livre de obstáculos, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 28.º do presente Regulamento e com a regulamentação municipal específica aplicável à ocupação do espaço público.

Artigo 67.º

Elementos de oclusão e proteção solar

1 – A instalação de elementos de oclusão e proteção solar amovíveis deve ser garantida em todos os vãos envidraçados de fachadas que correspondam a compartimentos úteis, com exceção de cozinhas, de forma a garantir o conforto aluminico, dos utentes do edifício, em situações de repouso.

2 – (Revogado.)

Artigo 68.º

Varandas envidraçadas

1 – A instalação de superfícies envidraçadas em varandas obedece ao disposto no RGEU, dependendo ainda de autorização municipal, e apenas podendo ser admitida:

- a) Se garantir a sua correta integração urbana e arquitetónica;
- b) Se garantir a manutenção ou a promoção do bom desempenho térmico do edifício, garantindo que esta instalação não venha a conduzir à necessidade subsequente de utilização de equipamentos de climatização.

2 – Para além do disposto no número anterior, o envidraçamento de varandas deve integrar uma solução global para as fachadas onde se pretende realizar a sua instalação, garantindo a adoção de uma única solução global, tanto em termos de desenho arquitetónico como dos materiais aplicados.

Artigo 69.º

Guardas e proteção de vãos

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

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

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

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

Artigo 70.º

Afixação e suportes de publicidade

1 – A instalação de qualquer tipo de suporte para publicidade ou propaganda em espaços públicos está sujeita a licenciamento municipal, devendo para o efeito garantir a salvaguarda da funcionalidade dos espaços afetados assim como a sua adequada integração urbanística e arquitetónica.

2 – Os suportes de anúncios publicitários ou de propaganda não podem cobrir nenhum dos vãos da edificação, prejudicar o nível de serviço das vias onde se inserem ou restringir ou dificultar a acessibilidade e intervenção dos serviços de emergência.

3 – Os suportes de anúncios publicitários ou de propaganda não podem constituir perigo ou obstáculo para a circulação pedonal, ciclável e rodoviária, devendo ser assegurado o disposto no artigo 28.º do presente Regulamento.

4 – Os projetos de arquitetura devem referenciar os locais previsíveis para suportes publicitários associados às atividades a instalar no edifício.

Artigo 71.º

Compartimentos para deposição de resíduos sólidos urbanos

1 – Nos novos edifícios ou em obras de ampliação de edifícios existentes, e sempre que exigível na área de intervenção, a existência de compartimento para a deposição de RSU, o mesmo deve ser previsto e considerado parte integrante dos projetos de arquitetura assegurando a sua compatibilização e integração nas opções formais e estéticas do edifício.

2 – O compartimento referido no número anterior deve assegurar o acesso interior e exterior, de modo a permitir a sua correta utilização e a manutenção das boas condições de salubridade e segurança.

Artigo 72.º

Elementos de drenagem de águas pluviais

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

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

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

SECÇÃO III

Infraestruturas e equipamentos prediais

Artigo 73.º

Armários técnicos

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

2 – As obras de recuperação ou de conservação em edifícios existentes devem prever, sempre que possível, a execução das soluções referidas no número anterior, assim como assegurar a instalação de calhas internas para instalação de novos cabos ou recolocação dos cabos existentes de eletricidade, comunicações ou outros, devendo para o efeito ser requerida às respetivas entidades a mudança dos cabos para o interior daquelas.

3 – As características do muro técnico deverão cumprir o estipulado no artigo 61 do presente regulamento.

Artigo 74.º

Redes prediais de água e saneamento

As redes prediais de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais devem ser concebidas e projetadas de forma a proporcionar a sustentabilidade e a eficiência na utilização dos recursos hídricos e a simplicidade e fiabilidade no controlo do seu funcionamento, nomeadamente através:

- a) Da utilização de dispositivos com controlo do consumo de água;
- b) Da reutilização de águas cinzentas para descarga em sanitas, e pluviais para limpeza de pavimentos e rega em logradouros;
- c) Da disposição de redes e aparelhos de medida de consumo de água, de forma a melhorar a eficiência e os custos das operações de contagem;
- d) Da introdução de infraestruturas que permitam a instalação de sistemas de concentração de leituras e a utilização de telemetria.

Artigo 75.º

Equipamentos de climatização e de ventilação

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

2 – A instalação de equipamentos de climatização e de ventilação em edifícios existentes deve ser efetuada de modo que, os mesmos não sejam visíveis a partir dos espaços públicos ou de utilização pública adjacentes devendo, quando tal não seja possível, ser garantida a correta integração desses elementos na composição da fachada.

3 – A drenagem dos efluentes do equipamento de ar condicionado deverá ser instalada de modo a não prejudicar o conforto e a segurança da circulação e estadia de peões no espaço público.

4 – Não é admitida a instalação de equipamentos de ar condicionado em vãos exteriores.

Artigo 76.º

Infraestruturas de rádio e telecomunicações

1 – A instalação de infraestruturas de suporte das estações de rádio e telecomunicações, designadamente de antenas de redes de comunicações móveis ou das estruturas que lhe sirvam de suporte físico, carece de autorização municipal nos termos da legislação aplicável.

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

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

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

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

SECÇÃO IV

Espaços de estacionamento

Artigo 77.º

Estacionamento de veículos motorizados em espaço edificado

1 – Os lugares de estacionamento devem ser independentes e estar devidamente identificados e assinalados no pavimento, devendo permitir a entrada e saída de qualquer veículo sem interferência com os restantes.

2 – Nas novas operações urbanísticas, assim como naquelas que pressuponham a alteração da estrutura fundiária ou urbana, deve ser assegurado sempre que possível um espaço de estacionamento comum a vários prédios, de modo a reduzir os acessos rodoviários de superfície e a assegurar o eficaz aproveitamento do espaço disponível tendo em vista a maximização e funcionalidade dos espaços afetos ao estacionamento.

3 – Não é admissível a compartimentação física dos lugares de estacionamento, exceto no caso em que tal se verifique necessário para o cumprimento estrito das exigências regulamentares.

4 – As áreas de circulação de veículos no interior das edificações devem observar as seguintes condições:

a) Os percursos pedonais, faixas de circulação dos veículos, sentido de rodagem e lugares de estacionamento devem estar assinalados no pavimento;

b) A circulação de veículos deve ser garantida com um mínimo de manobras;

c) O raio de curvatura exterior mínimo é de 6,00 m;

d) Devem evitar-se os impasses, optando-se por percursos contínuos de circulação;

e) Os pilares ou outros obstáculos à circulação devem estar assinalados e protegidos contra o choque de veículos;

f) A altura livre de circulação deve ser no mínimo de 2,20 m à face inferior de vigas ou de quaisquer instalações técnicas ou tubagens;

g) Deve existir percurso pedonal livre de obstáculos e devidamente demarcado desde os lugares de parqueamento até às zonas pedonais da via pública e espaços comuns, bem como, quando existam, aos postos de atendimento ou pagamento integrados no espaço de estacionamento.

Artigo 78.º

Parqueamento de bicicletas

1 – As operações urbanísticas de construção, reconstrução, alteração e ampliação, devem prever a existência de espaços cobertos para parqueamento de bicicletas, de fácil acesso, de modo a promover a utilização eficaz da bicicleta e evitar o seu furto e deterioração.

2 – Cada edifício de habitação deve dispor de 1 lugar coberto de estacionamento para bicicletas no interior do lote por cada fogo até 100 m² de área bruta de construção, e 2 lugares para fogos com área superior.

3 – Os equipamentos escolares devem dispor de 1 lugar coberto de estacionamento para bicicletas no interior da escola por cada 6 alunos e funcionários.

4 – Os edifícios de serviços, de comércio e outros usos devem dispor de 1 lugar coberto de estacionamento para bicicletas no interior do lote por cada 8 utentes do edifício, contabilizados a partir da média da sua utilização instantânea ou de valor estimado equivalente.

5 – Em situações onde a inclinação não permita a construção de uma rampa e seja necessário ultrapassar um lanço de escadas para aceder ao estacionamento, deve ser colocada uma calha de deslizamento ao longo das escadas, que possibilite a colocação e o deslize das rodas da bicicleta quando transportada à mão.

6 – Os parqueamentos de bicicletas devem garantir um estacionamento apropriado, atendendo às seguintes condições:

a) Garantir um espaço equivalente a um paralelepípedo com 2,00 m x 1,50 m x 0,65 m por bicicleta, e dispor de um sistema de amarração segura que permita a fixação simultânea da roda e do quadro ao mesmo ponto fixo;

b) Localizar-se no piso de soleira e preferencialmente no interior do edifício, em compartimentos de acesso restrito e evitando a ultrapassagem de obstáculos;

c) Estar devidamente sinalizados se situados no exterior dos edifícios, localizando -se próximo da entrada principal ou em lugar de passagem frequente e com boa visibilidade, dispor de iluminação noturna e oferecer proteção relativa às condições climáticas.

7 – Excetuam-se do disposto no presente artigo as situações em que as condições existentes, justificadamente, não permitam a materialização das normas constantes nos números anteriores.

Artigo 79.º

Acesso viário ao local de estacionamento

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

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

a) Possuir comprimento mínimo de 5,00 metros a partir do espaço de circulação pedonal;

b) Possuir largura mínima de 3,00 metros;

c) Possuir inclinação máxima de 4,00 %;

d) Permitir a correta identificação do tráfego pedonal no espaço de circulação adjacente.

3 – As rampas de acesso aos espaços destinados a estacionamento devem obedecer às seguintes condições:

a) Possuir a inclinação máxima de 15,00 % em espaços com uma área útil afeta ao uso de estacionamento superior a 500,00 m²;

b) Possuir a inclinação máxima de 20,00 % em espaços com uma área útil afeta ao uso de estacionamento inferior a 500,00 m²;

c) Possuir largura não inferior a 3,00 m, quando nelas se pretenda implementar a circulação em apenas um sentido;

d) Possuir uma largura não inferior a 5,00 m, quando nelas se pretenda implementar a circulação simultânea de veículos em sentidos opostos;

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

CAPÍTULO IV

Eficiência energética e integração de energias renováveis

SECÇÃO I

Eficiência energética dos edifícios

Artigo 80.º

Eficiência energética

1 – As operações urbanísticas devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbana e arquitetónica e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, que maximizem os ganhos solares no período de Inverno e os controlem no período de Verão.

2 – Os princípios subjacentes ao número anterior devem ser aplicados à promoção da iluminação e da ventilação natural, concorrendo para a minimização dos consumos energéticos e redução das emissões de gases com efeito de estufa.

3 – As operações urbanísticas devem promover o aproveitamento de energias renováveis com o objetivo de maximizar a eficiência energética e reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, designadamente do sol para aquecimento de águas sanitárias e do vento para secagem de roupa, com recurso a estendais exteriores.

4 – Nas novas edificações deve ser privilegiada a instalação de equipamentos de produção de energia elétrica, calor e frio, e das respetivas infraestruturas, comuns a todo o edifício em detrimento de equipamentos individuais, por fração, por forma a maximizar a sua eficiência energética.

5 – O disposto no número anterior deve ser aplicado às intervenções de escala urbana ou em conjuntos de edifícios onde, sempre que possível e economicamente viável, se devem favorecer sistemas centralizados recorrendo nomeadamente a redes urbanas de calor e frio ou sistemas de co-geração, entre outros, de acordo com o definido no RSECE.

6 – O projeto de novos edifícios ou de alteração profunda de edifícios existentes deve prever a instalação de um sistema central de climatização e utilizar sistemas ou técnicas construtivas de climatização passiva de modo a promover o seu bom desempenho energético.

7 – As novas edificações devem ter um Caderno Energético do Edifício (CEDE), que inclua uma cópia do Certificado de Desempenho Energético do edifício, nos termos do estabelecido no SCE, e que o caracterize energeticamente, descrevendo as soluções utilizadas, nomeadamente:

a) As soluções construtivas adotadas nos elementos do envolvente e respetivo desempenho térmico;

b) As soluções passivas de aquecimento, arrefecimento, iluminação e ventilação;

c) Os sistemas de climatização, de iluminação, de produção de eletricidade, de produção de águas quentes sanitárias (AQS), com referência às fontes de energia utilizadas, à previsão do consumo mensal de energia e às emissões de CO₂ decorrentes do seu funcionamento.

8 – Com um intuito de sensibilizar os utilizadores do edifício, o CEDE deve igualmente incluir recomendações de boas práticas no domínio ambiental e energético, que concorram para a eliminação de gastos supérfluos de energia e água e para a redução e reciclagem de resíduos sólidos, devendo ser destinada uma cópia do mesmo a cada fração.

Artigo 81.º

Controlo de ganhos solares

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

2 – Devem ser favorecidas as orientações Norte -Sul nas novas edificações, de modo a otimizar a captação de luz solar e a redução dos consumos energéticos e das emissões de gases com efeito de estufa.

3 – Os vãos envidraçados das novas edificações e as suas proteções devem ser estudados por forma a promover os ganhos de radiação no Inverno e a restringi-los no Verão, garantindo a redução dos consumos energéticos, segundo os seguintes critérios:

- a) Otimizar a forma do edifício e das obstruções à incidência de radiação;
- b) Maximizar os ganhos solares no quadrante Sul na estação de Inverno;
- c) Reduzir os ganhos solares na estação de Verão, principalmente nos quadrantes Este e Oeste, através da utilização de dispositivos sombreadores eficazes;
- d) Garantir o sombreamento, de junho a setembro, dos vãos envidraçados orientados para os quadrantes Sul e Oeste, privilegiando a utilização de arborização na proteção solar, em especial de espécies autóctones e de folha caduca;
- e) Privilegiar proteções solares horizontais urbanisticamente interessantes quando a proteção à incidência da radiação solar nos envidraçados orientados a Sul e Oeste por arborização ou por outro obstáculo não for possível ou conveniente, sem prejuízo do disposto nos artigos 66.º, 67.º e 68.º do presente Regulamento.

4 – Os princípios subjacentes aos números anteriores devem ser aplicados à organização tipológica dos fogos do edifício, de modo a alcançar os mesmos objetivos do n.º 1 deste artigo.

Artigo 82.º

Aproveitamento da ventilação natural

1 – Na conceção de edifícios devem ser previstos sistemas de ventilação natural que utilizem apenas o vento ou a variação de temperatura, como forma de prevenir o sobreaquecimento e sobreaquecimento do interior das edificações e de assegurar uma boa qualidade do ar interior.

2 – Para efeitos do número anterior, as soluções construtivas adotadas nos novos edifícios devem permitir uma taxa média de 0,6 renovações de ar por hora, de acordo com o estabelecido no RCCTE.

SECÇÃO II

Utilização de energias renováveis

Artigo 83.º

Utilização de energias renováveis

1 – Nas novas edificações e em grandes obras de remodelação de edificações existentes, deve ser prevista a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis, sempre que tal seja tecnicamente possível.

2 – Nas situações abrangidas pelo número anterior, é obrigatória a utilização de sistemas centralizados de aproveitamento de energias renováveis para produção de AQS, com coletores solares

térmicos ou tecnologia equivalente, sempre que essa possibilidade se revele adequada, nos termos do estabelecido do RCCTE.

3 – Na instalação de coletores solares térmicos, deve garantir -se:

- a) Uma orientação a Sul, com uma tolerância de 6 25.º para Este e Oeste;
- b) A otimização da sua inclinação em função da eficiência do sistema, garantindo a sua integração arquitetónica.
- c) Uma área de coletor, nas vertentes orientadas a Sul, de 1 m² por ocupante convencional, como valor de base para o seu dimensionamento.

4 – Estes sistemas devem garantir uma contribuição solar anual mínima para a produção de AQS de 60 % das necessidades do edifício, podendo o restante calor ser fornecido por sistemas complementares convencionais.

5 – É obrigatória a apresentação no CEdE de cópia do certificado de homologação dos coletores, incluindo a sua curva característica e o rendimento do sistema.

6 – Nos casos em que não seja possível utilizar coletores solares térmicos ou garantir o disposto no n.º 4, é obrigatória a apresentação de justificação explícita na memória descritiva do projeto de arquitetura, sendo que o caráter de exceção se resume exclusivamente a situações de:

- a) Exposição solar insuficiente e apenas quando se tornar evidente que a alteração desta situação é tecnicamente impossível;
- b) Existência de obstáculos que justifiquem desvios ao estabelecido na alínea b) do ponto 3 ou quando esses desvios sejam justificáveis por uma correta integração no edifício;
- c) Fator de forma do edifício que impossibilite satisfazer os requisitos da contribuição solar definidos no ponto 4;
- d) Inserção do edifício em zonas de importância patrimonial;
- e) Existência de outros sistemas de aproveitamento de energias renováveis.

7 – Em piscinas com capacidade superior a 150 m³ e necessidade de aquecimento de águas, deve ser prevista a instalação de sistemas de coletores solares, ou tecnologia equivalente, e a utilização de coberturas térmicas do plano de água, que evitem perdas de calor e perdas de água por evaporação.

8 – A utilização de fontes de energia renováveis na geração de energia elétrica, para consumo das próprias edificações ou venda à rede nacional, nomeadamente através de painéis fotovoltaicos ou sistemas de captação de energia eólica, deve ser considerada sempre que for economicamente viável.

TÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 84.º

Regime sancionatório

Ao presente Regulamento aplica -se o regime sancionatório previsto no RJUE.

Artigo 85.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas,

serão submetidas para decisão dos órgãos competentes nos termos do disposto da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 86.º

Remissões legislativas

As remissões do presente Regulamento para diplomas legais atualmente em vigor e que venham a ser alterados por novos diplomas, consideram-se efetuadas em função das correspondentes alterações.

Artigo 87.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram -se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas pelo município de Almada em data anterior à aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 88.º

Publicação e vigência

1 – O RUMA entra em vigor 30 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

2 – As disposições constantes do presente regulamento só se aplicam aos procedimentos iniciados após a sua entrada em vigor.

Artigo 89.º

(Revogado.)

ANEXO I

Pedidos conexos com operações urbanísticas

Norma 1.ª

Averbamento

1 – Em todas as operações urbanísticas é obrigatória a identificação dos seguintes sujeitos:

- a) Requerente ou comunicante;
- b) Titular do alvará de construção ou do título do registo emitido pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.);
- c) Responsável por cada projeto apresentado;
- d) Coordenador de projetos;
- e) Diretor da obra;
- f) Diretor de fiscalização da obra.

2 – A substituição de qualquer dos sujeitos referidos no número anterior, deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respetivo averbamento, no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

3 – O pedido de averbamento terá de ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Para substituição do requerente ou comunicante, deve ser apresentada certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente;

b) Para substituição do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I. P.) deve ser apresentado alvará ou título de registo, referente ao novo empreiteiro, para a operação urbanística em causa e apólice de seguro de responsabilidade civil válida;

c) Para substituição do técnico autor dos projetos, coordenador de projetos, diretor técnico da obra, ou diretor de fiscalização da obra, deve ser apresentado termo de responsabilidade do novo técnico, acompanhado de seguro de responsabilidade civil.

Norma 2.ª

Suporte Informático

1 – Nos termos do artigo 8.º-A do DL 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação, nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso ao papel.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, e até à entrada em funcionamento do sistema informático a disponibilizar pelo Município, os processos administrativos devem ser acompanhados de uma cópia em suporte informático das peças desenhadas que permita agilizar a tramitação processual.

Norma 3.ª

Atos de Destaque

1 – O pedido de certidão comprovativa de destaque destina-se a verificar o cumprimento dos requisitos previstos nos n.ºs 4 a 7 do artigo 6.º do RJUE.

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

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;

c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;

d) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido;

e) Memória descritiva e justificativa da pretensão;

f) Levantamento topográfico georreferenciado à escala 1:200 ou superior, identificando claramente o prédio originário, assim como a parcela a destacar e a parcela remanescente pelos seus limites, áreas e confrontações, nomeadamente arruamentos públicos confinantes, prédios confinantes ou outros;

g) Identificação das construções existentes tanto no prédio originário como nas parcelas resultantes do destaque, bem como a indicação do respetivo processo de construção, caso exista, ou indicação da data de construção quando se trate de construção anterior a 1951;

h) Identificação do prédio originário, respetiva área e confrontações;

i) Identificação da área da parcela a destacar, a área da parcela remanescente e as respetivas confrontações após o destaque.

Norma 4.ª

Constituição do Prédio em Propriedade Horizontal

1 – O pedido de verificação dos requisitos para constituição ou alteração da propriedade horizontal, destina-se a verificar se a construção, o projeto aprovado ou apresentado, cumpre os requisitos previstos nas normas legais e regulamentares em vigor.

2 – Para além dos requisitos previstos no regime da propriedade horizontal, consideram -se requisitos para a emissão da referida certidão:

a) Não se verificar a existência de obras executadas ilegalmente;

b) As dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado, não podem constituir frações autónomas, devendo ficar incluídos nos espaços comuns do edifício ou, no caso dos arrumos, incluídos nas frações de habitação, comércio ou serviços.

3 – O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;

c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;

d) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido;

e) Quadro com a descrição do edifício e das frações autónomas constituídas, a constituir ou alterar, identificadas pelas respetivas letras maiúsculas, o andar e o número de polícia do edifício pelo qual se faz o acesso, contendo usos e áreas a que se destinam, assim como as características e o valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permissão do valor total do prédio;

f) Quando existam estacionamentos e/ou arrecadações afetos à fração, estes devem ser devidamente identificados;

g) Identificação das áreas comuns e respetivos usos;

h) Ata da assembleia de condóminos que aprovou a alteração da propriedade horizontal, quando aplicável;

i) Plantas de cada um dos pisos à escala adequada, com identificação de todas as frações autónomas, incluindo logradouros;

4 – Quando se verifique adequado ou necessário aos fins visados com o pedido, pode ser determinada vistoria aos edifícios e frações em causa para efeitos da certificação requerida.

Norma 5.ª

Certidão de construção anterior a 1951

1 – O pedido de certidão comprovativa de construção anterior a 1951 destina-se a comprovar a data de execução da edificação para efeitos da sua utilização.

2 – O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;

- c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;
- d) Planta de localização com a delimitação da área de intervenção;
- e) Fotografias da parcela e das edificações objeto do pedido, com enquadramento na envolvente;
- f) Relatório elaborado por técnico habilitado a ser autor do projeto das construções em causa, inscrito em ordem profissional correspondente, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção do edifício;
- g) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório.

3 – Quando se verifique adequado ou necessário aos fins visados com o pedido, pode ser determinada vistoria aos edifícios em causa para efeitos da certificação requerida. Sempre que se encontrem executadas obras de alteração ou ampliação posteriores a 1951 sujeitas a controlo prévio, sem o devido controlo municipal, a certidão deve expressamente mencionar e descrever essas obras.

Norma 6.ª

Certidão de obras de reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais

1 – O pedido de certidão para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, relativamente a ações de reabilitação urbana nos termos do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e ainda para efeito do benefício de aplicação da taxa reduzida do IVA constante do correspondente código, relativamente a ações de reabilitação urbana em imóveis localizados em ARU, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Elementos que comprovem a ação de reabilitação, quer tenha sido sujeita a prévio controlo administrativo, quando aplicável ou comunicação de início de obra, no caso das obras isentas. No caso das obras isentas, deve ser apresentada Memória Descritiva, descrevendo as obras realizadas em edifícios ou por frações, incluindo respetivo Orçamento Justificativo;
- b) Fotografias relativas ao estado de conservação do imóvel, antes e após a intervenção, incluindo todas as áreas que são ou foram objeto de intervenção.

2 – Para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, nos termos do artigo 45.º do EBF, o pedido de certificação deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Cópia dos certificados energéticos, que possibilitem a verificação da subida da classe energética em dois níveis, e tenha, no mínimo, um nível bom, em consequência da intervenção, nos termos da legislação aplicável em vigor, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios ou por frações;
- b) Elementos que comprovem a ação de reabilitação, quer tenha sido sujeita a prévio controlo administrativo, quando aplicável ou comunicação de início de obra, no caso das obras isentas. No caso das obras isentas, deve ser apresentada Memória Descritiva, descrevendo as obras realizadas em edifícios ou por frações, incluindo respetivo Orçamento Justificativo.

3 – A realização das obras necessárias para obtenção das certificações supramencionadas não isenta as mesmas dos procedimentos de controlo prévio que sejam aplicáveis.

Norma 7.ª

Certidão de demolição

1 – O pedido de certidão de demolição visa certificar que um determinado imóvel, inscrito na respetiva matriz predial foi demolido, identificando o processo de construção, quando exista

2 – O pedido deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;
- c) Documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz;
- d) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido.

Norma 8.ª

Certidão de infraestruturas

1 – O pedido de certidão de infraestruturas consubstancia uma certidão emitida pelo município que se destina a atestar que as infraestruturas, realizadas no âmbito das obras de urbanização, foram recebidas ou estão asseguradas mediante caução, nos termos do artigo 54.º e n.º 2 do artigo 49.º do RJUE.

2 – No caso das parcelas que não careçam de transformação fundiária, nos termos previstos no artigo 7.º-A da Lei das AUGI, a certidão referida no n.º 1 destina-se a verificar se as infraestruturas existentes foram executadas pelo município, nos termos do n.º 3 do artigo 49.º do RJUE.

3 – O pedido de certidão identificado no n.º 1 e 2 do presente artigo deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira legitimidade para realizar o pedido;
- c) Planta de localização com identificação do local sobre o qual incide o pedido.

Norma 9.ª

Estimativa Orçamental das Obras de Edificação

1 – Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental das obras de edificação deve ser utilizado o custo médio de construção por m² fixado anualmente pelo Governo para efeitos do artigo 39.º do CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

2 – Podem para o efeito ser aceites outros valores desde que devidamente fundamentados e justificados pelo técnico autor do projeto.

Norma 10.ª

Receção das obras de infraestruturas

1 – Os pedidos de receção provisória de obras de urbanização devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial com a descrição e inscrições em vigor atualizada, ou código de acesso à certidão permanente, que demonstre o registo em domínio público das áreas que, nos termos do título emitido para a operação urbanística em causa, devem ser integradas;
- b) Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico diretor de obra ou diretor da fiscalização da obra, declarando se as obras se encontram executadas, na sua totalidade, em conformidade com os projetos apresentados e aprovados e nos termos das telas finais apresentadas;
- c) Telas finais dos projetos, em suporte digital e uma cópia em papel, correspondentes a cada uma das especialidades das obras efetivamente executadas, nomeadamente:
 - i) Planta final de implantação ou de síntese da operação urbanística;
 - ii) Rede de abastecimento de água;



iii) Rede de drenagem de águas residuais, pluviais e domésticas;

iv) Rede de iluminação pública;

v) Rede viária e pedonal;

vi) Planta de arranjos exteriores e paisagísticos, registando, quando aplicável, todas as Zonas verdes, espécies plantadas e rede de rega, e mobiliário urbano instalado.

2 – Findo o prazo de garantia, deve ser apresentado o pedido de receção definitiva de obras de urbanização.

319391914