

REGULAMENTO MUNICIPAL DE EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO  
DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
PREÂMBULO JUSTIFICATIVO

A publicação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, introduziu no ordenamento jurídico português alterações significativas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor e concretizou um conjunto de alterações e inovações, não só de natureza formal, mas também substantiva, que visam o reforço dos mecanismos de simplificação administrativa, da clarificação e da atualização de alguns preceitos, conceitos e remissões, bem como o reforço da cultura de responsabilização dos diversos intervenientes envolvidos nos procedimentos administrativos de urbanização e edificação.

Por outro lado, com a entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, foram clarificados e fixados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial, com reflexos no próprio Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) com o qual já se conformam, mas que carecem de atualização e/ou correção no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), tendo em vista a sua compatibilização com aqueles diplomas.

Tem-se em consideração que é dever do município consagrar em Regulamento Municipal específico as alterações introduzidas no RJUE, quer no que respeita a adequação de procedimentos, atualização de conceitos e preceitos legais e a simplificação administrativa, nomeadamente, a novas formas de relacionamento entre os órgãos da administração, a consagração da utilização de sistemas eletrónicos para desmaterialização dos processos e relacionamento da administração com os particulares.

De acordo com o disposto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e considerando as exigências decorrentes da Lei n.º 53 -E/2006, de 29 de dezembro (Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais) no que respeita à criação de taxas, deixam de ser tratadas neste regulamento as normas e tabelas referentes às taxas aplicáveis às operações urbanísticas, assim como as normas referentes às cedências e compensações, as quais passam a constar de regulamento próprio.

Deste modo, mantendo-se de uma forma geral, na essência, o espírito e redação da anterior versão do RMEU, as adaptações e ajustamentos agora introduzidos, versam as seguintes matérias :

- a) Regulamentação das condições de execução de operações urbanísticas, designadamente as que passam a ficar abrangidas pelo atual regime de comunicação prévia.
- b) Definição e alcance dos conceitos de impacte semelhante a loteamento e de impacte relevante das operações urbanísticas em matéria de cedências, obrigações e encargos.
- c) Concretização do conceito de obras de escassa relevância urbanística, no sentido de passar a considerar as que agora são legalmente pré-definidas e as que o Município complementarmente identifica.
- d) Atualização de definições.
- e) Esclarecimento de alguns aspetos procedimentais.
- f) Supressão de matérias que já se encontram tratadas em legislação específica.
- g) Exclusão integral do presente Regulamento Municipal, das matérias relativas a Taxa Municipal de Urbanização e de Cedências e Compensações, que passam a constar de Regulamento específico de

Liquidação e Cobrança da Taxas Relativas à Realização de Operações Urbanísticas de Urbanização e Edificação.

h) Exclusão do presente Regulamento Municipal dos critérios de dimensionamento das necessidades de estacionamento, por os mesmos passarem a constar do Plano Diretor Municipal.

i) Exclusão do presente Regulamento Municipal das regras a considerar na determinação de Iu, Iv e COS por as mesmas se encontrarem definidas no regulamento do Plano Diretor Municipal.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 8, do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e ainda pelo determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-lei 38 382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei das Finanças Locais - Lei 2/2007, de 15 de janeiro, e no Regime Jurídico das Taxas das Autarquias Locais - Lei 53-E/2006, de 29 de janeiro, com as alterações posteriormente introduzidas, e do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei 169/99, de 18 de setembro, com ulteriores alterações, a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal de S. João da Madeira, por deliberações de 3 de julho de 2012 e 27 de setembro de 2012, respetivamente, aprovaram o presente Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

O Projeto do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação foi objeto de discussão pública durante 30 dias, com início a 6 de fevereiro de 2012 e termo a 20 de março de 2012.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei Habilitante**

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea o), do n.º 1, do artigo 13.º da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro, da alínea a), do n.º 2, do artigo 53.º, da alínea a), do n.º 6 e da alínea a), do n.º 7, do artigo 64.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de janeiro e posteriores alterações, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão atual, designadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e mais recentemente com a publicação do Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março, do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 356/89 de 17 de outubro, Decreto-Lei n.º 244/95, de 14 de setembro, e Lei n.º 109/2001, de 24 de dezembro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito e objeto**

1. O presente regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis à urbanização e edificação, à ocupação de espaços públicos e proteção de obras na sua envolvente e à fiscalização no Município de S. João da Madeira.

2. As taxas aplicáveis a cada uma das operações urbanísticas e atividades conexas, as cedências e as compensações constam do “Regulamento de Liquidação e Cobrança das Taxas Relativas à Realização de Operações Urbanísticas de Urbanização e Edificação”.

### **Artigo 3.º**

#### **Definições**

Para efeitos deste regulamento, para além das definições previstas no artigo 2º do RJUE, Decreto Regulamentar nº9/2009, de 29 de maio e demais legislação específica aplicável, entende-se por:

- a) **Infraestruturas locais**: as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;
- b) **Infraestruturas de ligação**: as que estabelecem a 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, nelas diretamente apoiadas;
- c) **Infraestruturas gerais**: as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- d) **Infraestruturas especiais**: as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam pela sua especificidade implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respetivo montante considerado como decorrente da execução de infraestruturas locais;
- e) **Plano de fachada**: plano vertical de limite de cada fachada de edifício voltada a arruamento, ou zona pública, excluindo corpos salientes;
- f) **Saliência**: elemento de construção avançado em relação ao plano de fachada correspondente ao alinhamento de construção, podendo constituir espaço aberto ou fechado, designadamente varanda, terraço, ornamento, beiral, quebra-luz, ou prolongamento da área útil da edificação, constituindo assim o limite físico de construção do edifício;
- g) **CAS**: Coeficiente de Afetação do Solo: quociente entre a área de implantação da edificação e a área do lote ou parcela.
- h) **Obras de reconstrução com preservação das fachadas**: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas. Não são abrangidas nesta alínea intervenções que impliquem obras de ampliação ou redução da cércea.
- i) **Equipamento Lúdico**: Obra de arranjo exterior em logradouro de parcela ou lote, que vise a criação de espaços ao ar livre, não cobertos, para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou de lazer.
- j) **Estufa de jardim**: edificação construída em estrutura ligeira revestida a material transparente de cor clara, localizada no logradouro posterior da habitação e sem recurso a fundações permanentes;
- k) **Obra de reabilitação**: Obra de alteração que vise adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspeto exterior original;
- l) **Formato digital**: consiste na instrução do processo em formato digital em suporte CD ou DVD, de acordo com as disposições do artigo 6º do presente regulamento.

## **Artigo 4.º**

### **Anexos ao regulamento, minutas e formulários**

Constitui anexo ao presente regulamento a paleta de cores com indicação das referências NCS a utilizar na pintura de fachadas. A Câmara Municipal estabelecerá as minutas e formulários que se mostrem necessários à aplicação do presente Regulamento, a disponibilizar ao público em conjunto com o mesmo.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PROCEDIMENTO E SITUAÇÕES ESPECIAIS**

#### **SECÇÃO I**

#### **DO PROCEDIMENTO**

## **Artigo 5.º**

### **Instrução do pedido**

1. O pedido de informação prévia, comunicação prévia, de licença e de autorização relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com posteriores alterações, e será instruído com os elementos referidos na Portaria específica aplicável, sendo as plantas topográficas fornecidas pela Câmara Municipal ou, quando disponível, obtidas por descarga da página do Município, de acordo com os modelos e escalas aprovados.
2. Deverão ainda ser juntos ao pedido ou comunicação os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 4 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com posteriores alterações.
3. Para uma melhor e correta avaliação dos projetos de edifícios, cada processo terá de ser instruído com fotografias do local a partir dos arruamentos confrontantes e fotomontagem que permita enquadrar a nova proposta com os edifícios vizinhos envolventes, com exceção para os edifícios de anexos. Devem ainda constar, quer em plantas, quer em alçados, os arranques dos edifícios e terrenos contíguos, com representação elucidativa da inserção do novo edifício.
4. Os pedidos de licença ou comunicação prévia relativos à construção de edifícios com o intuito de garantir a avaliação de questões estéticas, devem ser instruídos com ficha de materiais de acabamentos e cores, a preencher pelo técnico autor do projeto, como proposta.
5. A proposta referida no número anterior terá de ser complementada com a entrega de amostras dos materiais de acabamentos, ou catálogos e fichas técnicas, quando aplicável. Estes elementos serão sujeitos à aprovação da Câmara Municipal e integrarão o respetivo processo.
6. A ficha dos materiais de acabamentos e cores devidamente aprovada constitui elemento obrigatório e vinculativo para a emissão da respetiva licença e admissão de comunicação prévia.
7. A planta de implantação à escala 1/200, a incorporar nos processos relativos a operações urbanísticas, será obrigatoriamente elaborada sobre levantamento topográfico atualizado com georeferenciação adaptada à rede ETRS 89 PT TM 06. A implantação da proposta de intervenção deve ser elaborada de acordo com as convenções definidas pela Câmara Municipal. Deve incluir a representação, devidamente cotada, dos arruamentos confrontantes.

8. Todas as operações urbanísticas devem integrar ficha estatística. Nas operações de loteamento deve ser complementarmente apresentado quadro síntese de loteamento a fornecer pelos serviços, ou a descarregar do site institucional da Câmara Municipal.

9. Em todos os edifícios de habitação multifamiliar, de comércio e de serviços com mais de 15 unidades de ocupação destinadas àquelas funções ou com área de construção acima da cota de soleira superior a 1500 m<sup>2</sup>, e sempre que a dimensão ou a complexidade da inserção urbanística da pretensão o justifique e a Câmara o determinar, deverão ser apresentadas peças gráficas do projeto em 3D com a demonstração precisa dos materiais de revestimentos exteriores a utilizar, em formato digital, nos termos definidos na alínea l) do n.º 3 deste regulamento.

10. Quando o interessado não seja proprietário do prédio, o pedido de informação prévia deve incluir, para além do referido no RJUE, a identificação completa dos proprietários e dos demais titulares de qualquer outro direito real sobre o mesmo, com a morada fiscal.

## **Artigo 6.º**

### **Procedimento**

1. Todos os procedimentos previstos no RJUE iniciam-se através de requerimento ou comunicação e obedecem ao disposto nos artigos 8.º a 10.º desse diploma.

2. O requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem ser apresentados em papel opaco (1 exemplar).

3. Os elementos indicados no número anterior (peças escritas e desenhadas) deverão também ser apresentados em suporte digital — CD ou DVD— nos seguintes termos:

a) As peças escritas — deverão ser entregues no formato PDF (Portable Document Format da Adobe Systems), DOC ou DOCX (extensão dos arquivos do Microsoft Word), ou outros formatos que sejam previamente acordados com os serviços técnicos municipais;

b) As peças desenhadas deverão ser apresentadas num dos seguintes formatos: DWF (Design Web Format da Autodesk), DWG (extensão dos arquivos da Autodesk), DGN (extensão dos arquivos do Microstation) ou outros formatos que sejam previamente acordados com os serviços técnicos municipais. Complementarmente, todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em formato PDF.

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

d) A planta de implantação (obras de edificação) ou a planta de síntese (operações de loteamento e obras de urbanização) devem estar georeferenciadas, com ligação à rede geodésica nacional, recorrendo à rede ETRS 89 PT TM 06.

e) As plantas de implantação/ síntese deverão ser elaboradas sobre levantamento topográfico contendo informação sobre a área envolvente da parcela, representando elementos físicos identificáveis no local e ou edificações que permitam definir os parâmetros de edificabilidade;

f) O termo de responsabilidade elaborado nos termos do artigo 10º do RJUE deverá mencionar expressamente a conformidade dos elementos apresentados em formato digital relativamente aos apresentados em papel.

## **Artigo 7.º**

### **Apresentação das peças**

Nas peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação municipal devem constar todos os elementos necessários a uma definição objetiva, rigorosa e completa das características da obra e da sua implantação, de acordo com as seguintes regras:

1. Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4 (210mm × 297mm), redigidas em português, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;
2. Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em folhas retangulares ou quadradas, devidamente dobradas em formato A4 (210 mm × 297 mm), salvaguardando uma margem do lado esquerdo para possibilitar a perfuração e arquivamento. Devem ser impressas em tinta indelével, dispor de boas condições de legibilidade. Devem ser numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto.
3. As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a indicação do dimensionamento no mínimo dos vãos, dos pés-direitos, das alturas dos beirados e das cumeeiras;
4. Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser apresentadas em formato digital, nos termos do disposto no artigo anterior.

### **Artigo 8.º**

#### **Desenhos de alteração - Convenções**

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

1. Desenhos representativos das alterações pretendidas, com as seguintes regras:
  - a) A preto — os elementos a conservar;
  - b) A vermelho — os elementos a construir;
  - c) A amarelo — os elementos a demolir;
  - d) A azul — os elementos a legalizar;
2. Desenhos com a situação final proposta.
3. Memória descritiva.
4. Termo de responsabilidade.

Em situações em que a sobreposição de cores se torne manifestamente ilegível, poderá ser adotada uma solução de representação alternativa, a acordar com os serviços.

### **Artigo 9.º**

#### **Plano de Acessibilidades**

1. As operações urbanísticas sujeitas a apresentação de plano de acessibilidades, nos termos da legislação em vigor, devem integrar os seguintes elementos mínimos:
  - a) Memória descritiva e justificativa;
  - b) Peças desenhadas à escala 1/200 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e, quando aplicável, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo.

c) Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca das dimensões, da inclinação das rampas propostas, altura das guardas e dimensões das escadas, etc.

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

## **Artigo 10.º**

### **Propriedade horizontal**

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

a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do comunicante, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a respetiva localização do prédio (rua, número de polícia);

b) Declaração de responsabilidade de técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal.

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

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

e) Peças desenhadas com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação de cada fração e das zonas comuns a cores diferenciadas.

2. Deve ser apresentada uma cópia de todos os elementos que instruem o processo em papel opaco e um exemplar em formato digital.

## **Artigo 11.º**

### **Operações de destaque**

O pedido de destaque de parcela de prédio deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;

Planta topográfica de localização à escala 1/1000, fornecida pela Câmara Municipal ou descarregada da página do Município, na qual deve delimitar, quer a área total do prédio, quer a área da parcela a destacar, caracterizando graficamente a operação de destaque, com indicação das confrontações, áreas, identificação do artigo e dos arruamentos públicos confrontantes;

b) Planta elaborada sobre levantamento topográfico georeferenciado à escala 1:1000 ou superior, com a delimitação da área total do prédio e com indicação da parcela a destacar e da parcela sobrança;

c) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respetivo procedimento quando tal construção tenha sido sujeita a controlo prévio. Terá também que ser apresentado documento que ateste as áreas de construção existentes e respetivas funções.

SECÇÃO II  
SITUAÇÕES ESPECIAIS

**Artigo 12.º**

**Dispensa de licença e de comunicação prévia**

1. Estão isentas de controlo prévio as obras previstas no n.º 1, do artigo 6.º e artigo 6º- A do RJUE.

2. Nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 6.º do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, incluindo as já previstas no referido diploma e outras qualificadas no presente Regulamento Municipal, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, localização e dimensão tenham escasso impacto urbanístico. A iniciativa da realização de obras isentas de licença ou comunicação prévia não iliba o promotor das mesmas da responsabilidade de conhecimento das regras de construção e dos regulamentos ou leis aplicáveis, sendo-lhe imputáveis eventuais prejuízos próprios ou provocados a terceiros.

3. Para efeitos do disposto no artigo 6º-A do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com posteriores alterações, são consideradas obras de escassa relevância urbanística as seguintes:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2m, ou, em alternativa, à cêrcea do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10m<sup>2</sup> e que não confinem com a via pública. Em zonas “non aedificandi” não é viável realizar este tipo de intervenção.
- b) A edificação de muros de vedação até 1,8m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte até uma altura de 2m, ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes.

Para efeitos de aplicação do previsto no parágrafo anterior são de considerar sujeitos a controlo prévio os troços de muros laterais que se situem entre a linha de limite de propriedade confinante com o arruamento e o alinhamento da fachada voltada à via pública, pelo que os interessados devem submeter a sua construção a parecer prévio da Câmara Municipal, apresentando para o efeito elementos elucidativos da sua pretensão;

- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 20m<sup>2</sup>, implantadas em área não confrontante com a via pública;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- e) A edificação de equipamentos lúdicos ou de lazer associados à edificação principal, com área inferior à desta última, implantados em área não confinante com a via pública;
- f) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associados a edificação principal para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1m de altura e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- g) Pinturas exteriores de edifícios e reparação ou substituição de materiais de revestimento, desde que os materiais sejam da mesma natureza e as cores a utilizar se enquadrem nas paletas de cores integrantes deste Regulamento;

- h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
  - i) Rampas de acesso destinadas a pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas quando localizadas no interior do logradouro privativo, em áreas não confinantes com a via pública;
  - j) Arranjo de logradouros, nomeadamente ajardinamento e pavimentação, desde que não se preveja o abate de árvores de espécie vegetal protegida;
  - k) Construção de tanques de rega, com área de implantação até 25 m<sup>2</sup>, não confinantes com o espaço público;
  - l) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.
3. Nas obras não sujeitas a procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até cinco dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação que vai ser realizada, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º do RJUE.

### **Artigo 13.º**

#### **Procedimentos simplificados**

1. Em situações muito simplificadas, como construção de muros de vedação, instalação de estruturas envidraçadas, alterações simples de fachada, designadamente redimensionamento de um vão, em que seja possível avaliar a intervenção apenas com a identificação expressa sobre fotografia, apesar das intervenções se encontrarem sujeitas a controlo prévio, poderá a Câmara admitir um processo simplificado, do qual devem constar os seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da legitimidade para realização da intervenção;
- b) Planta de localização;
- c) Fotografias do existente;
- d) Esquema elucidativo da pretensão;
- e) Informação relativamente ao prazo necessário para realização da intervenção e quanto ao valor estimado da mesma.

2. Pedidos referentes a intervenções avulsas na cobertura de edifícios, ou reabilitação pontual de estruturas existentes podem dispensar a apresentação de peças desenhadas do projeto de estabilidade, desde que sejam instruídos com os seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da legitimidade para realização da intervenção;
- b) Planta de localização;
- c) Fotografias do existente;
- d) Termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado que ateste o cumprimento da solução estrutural a adotar;
- e) Descrição global da solução e informação quanto ao prazo necessário para realização da intervenção e ao valor estimado da mesma.

3. Os pedidos descritos nos números 1 e 2 são necessariamente sujeitos a controlo prévio pela Câmara Municipal e objeto de taxas, em conformidade com o “Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Relativas à Realização de Operações Urbanísticas de Urbanização e de Edificação”.

### **Artigo 14.º**

### **Consulta pública**

1. Estão sujeitas a consulta pública, de acordo com o previsto no artigo 22º e nº2 do artigo 27º do RJUE, as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

- a) 2 ha;
- b) 100 fogos;

2. O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais definidos para o efeito e no local da pretensão, a divulgar no site institucional do Município de S. João da Madeira. Tem a duração máxima de 15 dias.

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

### **Artigo 15º**

#### **Alterações à operação de loteamento objeto de licença ou comunicação prévia**

1. O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deverá ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus proprietários e respetivas moradas, sendo a notificação dispensada no caso dos interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento e anuência dos termos da alteração pretendida.

2. Para efeitos da notificação supramencionada, nos termos do artigo 121.º do RJUE, o requerente deverá apresentar Certidão da Conservatória do Registo Predial com a identificação dos proprietários dos lotes, aquando da apresentação do pedido de alteração.

3. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 1 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar ata da assembleia de condóminos.

4. A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

### **Artigo 16.º**

#### **Impacte semelhante a um loteamento**

Para efeitos de aplicação do nº 5 do artigo 57º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, com posteriores alterações, consideram-se com impactes semelhantes a uma operação de loteamento, as construções que reúnam uma das seguintes características:

1. Em conjuntos de moradias unifamiliares, quando, mesmo com qualquer parte comum, configurem unidades com entradas independentes a partir do exterior, em número superior a três.

2. Em conjuntos de edifícios multifamiliares destinados a habitação e/ou a comércio ou serviços, quando, mesmo com qualquer parte comum, manifestamente se identifiquem mais do que dois corpos de edifício, com entradas independentes a partir do exterior. Não serão considerados para o efeito, estabelecimentos isolados, com entrada independente a partir do exterior, mas que se encontrem integrados num mesmo corpo de edifício.

3. Em conjuntos de edifícios destinados a armazém e/ou a indústria, quando, mesmo com qualquer parte comum, configurem unidades com entradas independentes a partir do exterior, em número superior a cinco.

4. Para qualquer tipo de conjunto de edifícios, independentemente da sua função, sempre que provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas, nomeadamente em termos de vias de acesso, redes, tráfego e estacionamento.

## **Artigo 17.º**

### **Impacte urbanístico relevante**

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com posteriores alterações, consideram-se de impacte relevante, as operações urbanísticas de que resulte:

1. Uma área bruta de construção, contabilizável para efeitos de índice de utilização, nos termos do Plano Diretor Municipal, superior a três mil metros quadrados, destinada, isolada ou cumulativamente às funções de habitação, comércio e serviços.
2. Uma área bruta de construção, contabilizável para efeitos de índice de utilização, nos termos do Plano Diretor Municipal, superior a cinco mil metros quadrados, destinada, isolada ou cumulativamente às funções de armazém e indústria.
3. Uma área bruta de construção, contabilizável para efeitos de índice de utilização, nos termos do Plano Diretor Municipal, superior a seis mil metros quadrados, quando referente a edifícios que em simultâneo agreguem as várias funções a que reportam os números anteriores.
4. Em edifícios existentes e objeto de ampliação, os valores referidos nos pontos 1, 2 e 3, serão aplicáveis ao edifício ampliado, incluindo assim as áreas de construção existentes e em ampliação.
5. Nos edifícios considerados de impacte relevante, nos termos dos números 1 a 4, os efeitos serão apenas repercutidos sobre os valores de áreas de construção, na parte que excedam os limites definidos. Exceção-se os casos de edifícios ampliados, onde esses mesmos efeitos nunca serão aplicáveis sobre qualquer área de construção pré-existente.
6. Não será aplicado este conceito de edifício com impacte relevante, às edificações ou equipamentos privados, que se entendam de interesse público para o município, designadamente, estabelecimentos de ensino, de saúde ou de apoio social.

## **Artigo 18.º**

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

1. O requerimento de autorização de utilização deve ser instruído com as telas finais do projeto de arquitetura em papel (1 exemplar) e em formato digital em CD ou DVD. As telas finais dos projetos de especialidades se, em função das alterações efetuadas na obra, se justificar devem também ser apresentadas num exemplar em papel e em formato digital.
2. No âmbito do preceituado no n.º 1 do artigo 87.º do RJUE, o requerimento do pedido de receção de obras de urbanização deve ser instruído com as telas finais dos projetos de especialidades de infraestruturas viárias, redes de abastecimento de água, águas residuais e pluviais e de arranjos exteriores, podendo estes ser apresentados em papel, sempre que existirem alterações à solução anteriormente licenciada ou admitida.

## **Artigo 19.º**

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

Para efeitos do disposto no n.º 4, do artigo 57.º, do RJUE, as obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento só podem ser objeto de autorização de utilização, desde que naquela área e à data da sua conclusão já se encontrem executadas e em serviço todas as infra – estruturas necessárias a essa mesma utilização.

## **Artigo 20.º**

### **Prazo de execução das obras de urbanização e de edificação**

1. Para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os quatro anos.
2. Em casos devidamente justificados, em que a dimensão ou complexidade da obra o justifique, pode ser definido um prazo superior ao indicado no ponto anterior.

## **Artigo 21.º**

### **Caução**

1. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE (referente à demolição da estrutura, em caso de licença parcial para a construção da estrutura), será libertada após a emissão da licença de construção.
2. A caução a que alude o n.º 1, do artigo 81.º, do RJUE (referente à reposição do terreno no seu estado originário em caso de execução de trabalhos de demolição ou escavação, quando o pedido de licenciamento foi precedido de informação prévia favorável), será libertada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a respetiva licença de construção.
3. A caução referida nos números anteriores deverá ser apresentada com o respetivo pedido. No caso do nº1 deverá ser calculada com base em orçamentos a apresentar em função do tipo e dimensão da estrutura. No caso do nº2 corresponde ao volume de aterro multiplicado pelo preço unitário de referência à data.
4. A caução a que alude o artigo 54º do RJUE, prestada no âmbito das obras de urbanização sujeitas a regime de comunicação prévia terá que ser sempre prestada a favor da Câmara Municipal, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9º do mesmo diploma legal e nos termos da alínea a) do nº2, do artigo 10º da Portaria nº232/2008, de 11 de março.

## **CAPÍTULO III**

### **CONDIÇÕES ESPECIAIS DE EDIFICABILIDADE**

#### **SECÇÃO I**

#### **EDIFICAÇÃO DE ANEXOS**

## **Artigo 22.º**

### **Localização**

1. As edificações de anexos serão preferencialmente localizadas no limite posterior do lote e a sua implantação deverá fazer-se salvaguardando uma faixa com um mínimo de 5,00 metros de afastamento relativamente à fachada de tardoz do edifício principal.

2. Em parcelas de terreno de reduzidas dimensões, poderá ser admissível a adoção de um afastamento menor de que o previsto no número anterior e, desde que daí não resulte impacto negativo para a envolvente.

3. Na solução a adotar para edifícios de anexos, constituindo ou não área fechada, deverão em relação à sua implantação e volume, ficar sempre salvaguardados os fatores de eventuais prejuízos para as propriedades confinantes no que respeita a ensombramentos excessivos, servidão de vistas ou propagação de fumos.

### **Artigo 23.º**

#### **Implantação de construção**

1. O coeficiente de afetação do solo (C.A.S.) máximo para as edificações de anexos que constituam áreas fechadas será de 10% da área do lote ou parcela.

2. Não se incluem neste limite as áreas eventualmente aproveitadas em zona de declive como pisos enterrados, ou semienterrados, não podendo nestes casos o somatório do conjunto das áreas de construção, exceder 20% da área do lote ou parcela.

3. A área total de anexos que constituam áreas abertas, do tipo telheiros ou cobertos, não incluída nos pontos 1 e 2, não poderá representar um excesso superior a 10% em relação à área do lote ou parcela.

4. Em situações em que a topografia ou configuração do terreno apresentem características singulares poderá admitir-se a adoção de parâmetros distintos dos indicados nos números anteriores, desde que tenham por base plano de pormenor ou estudo elaborado pela Câmara Municipal.

### **Artigo 24.º**

#### **Cércea**

1. As edificações de anexos deverão ter um volume aparente de um piso, em que a altura máxima da sua fachada não deverá exceder 2,80 metros e a altura máxima do edifício, considerado até à cumeada ou ao capeamento das guardas do terraço, não poderá exceder 3,50 metros.

2. Poderão ser admitidas soluções de dois pisos desde que estas resultem da integração do projeto com as características topográficas naturais do terreno, designadamente nas situações referidas no número 2 do artigo 23.º.

3. A cobertura poderá ser inclinada ou plana, podendo neste caso ser acessível desde que salvaguardados os limites de servidão de vistas com as propriedades confinantes e tendo sempre em atenção a salvaguarda dos fatores referidos nos artigos anteriores.

### **Artigo 25.º**

#### **Instrução dos procedimentos**

Os pedidos referentes a obras de edificação de anexos deverão ser instruídos com os elementos referidos nos artigos 11º ou 12º da Portaria 232/2008, de 11 de março, consoante se trate de pedido de licença ou de comunicação prévia nos termos do disposto nas alíneas c), d) e e) do nº 2 do artigo 6º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com posteriores alterações.

## **Artigo 26.º**

### **Usos não admitidos e condicionados**

1. É expressamente vedada a utilização das edificações de anexos para fins habitacionais ou o exercício de atividades comerciais, de serviços ou indústria.

## **SECÇÃO II**

### **SALIÊNCIAS EM EDIFICAÇÕES URBANAS**

## **Artigo 27.º**

### **Condições Especiais**

1. Só serão admitidas saliências sobre o domínio público, a partir de uma altura acima do espaço público, igual ou superior a 3,00 metros.

2. As saliências podem ser admitidas nas seguintes condições:

a) Os corpos em balanço que constituam áreas fechadas, poderão prolongar-se para além do plano de fachada, até ao máximo de 1,30 m;

b) Os restantes tipos de saliências poderão prolongar-se para além do mesmo plano de fachada até ao máximo de 1,50 m, como será o caso de varandas e ornamentos e desde que tais elementos contribuam para uma valorização de fachada;

c) Seja qual for o tipo de saliência, terá sempre de se situar pelo menos 1,00 m recuada em relação à guia do passeio.

3. Em fachadas que não sejam voltadas a arruamentos não são aplicáveis as condicionantes do ponto anterior, podendo ser admitidos alpendres, ou outros elementos, nos alçados laterais desde que daí não advenham condições desfavoráveis de iluminação, ou devassa para os lotes vizinhos, designadamente com o cumprimento do art. 59.º do RGEU, e a solução proposta justifique o seu enquadramento urbanístico com a envolvente.

4. Nos projetos de edificações que se submetam à apreciação da Câmara Municipal e nos quais se proponham saliências, deverá ser indicado o ou os alinhamentos nas plantas de implantação, nas plantas dos vários pisos e nos cortes, mais sendo necessário cotar todas as saliências.

5. Em edificações em banda contínua, deverá deixar-se livre de saliências, com a exceção para os beirais, a faixa vertical de 2,00 m de largura medida a partir do limite da propriedade, ou do edifício contíguo.

6. Só será de admitir a ocupação com saliências na faixa referida no número anterior, quando as edificações contíguas formarem uma unidade arquitetónica, com base em projeto de conjunto aprovado e com declaração de compromisso do proprietário vizinho, obrigando-se a dar no futuro continuidade construtiva relativamente à solução adotada.

7. As regras referidas nos números anteriores, sendo genéricas, deverão ser entendidas como parâmetros máximos admissíveis uma vez que, atendendo à envolvente dos edifícios projetados, poderão existir situações em que tais balanços ou outras saliências, por questões de equilíbrio e enquadramento com edifícios adjacentes ou envolventes, sejam limitados a valores inferiores aos máximos definidos ou mesmo anulados.

8. Podem ser admitidas saliências em domínio privado, em desconformidade com as regras do presente artigo, desde que correspondam a soluções arquitetônicas valorizadoras para o edifício, sem prejuízo de direitos de terceiros

### SECÇÃO III

#### VÃOS DE TELHADO EM EDIFÍCIOS

##### **Artigo 28.º**

###### **Condições Especiais**

1. A cobertura de edifício, podendo ser horizontal e/ou inclinada, terá de constituir o menor impacto possível.
2. Nas situações em que a cobertura seja inclinada e como tal dê origem à existência de “vão de telhado”, como área comum de edifício no âmbito do regime de propriedade horizontal, fica vedada a sua constituição como fração autónoma.
3. A cota máxima a que se terá de iniciar o plano inclinado da cobertura será de 30 centímetros acima da cota superior da laje de teto, sendo considerada para o efeito a interseção do plano de cobertura com o plano de fachada.
4. Nos casos em que exista solução mista de cobertura horizontal e inclinada, a limitação de cota, prevista no número anterior, mantém-se, sendo então de respeitar nos planos inclinados que existam sobre as áreas de terraço, na sua interseção com os planos de fachada.
5. Nas soluções de coberturas mistas são admissíveis vãos envidraçados nos paramentos verticais.
6. As regras dos números anteriores não são aplicáveis a edifícios destinados a moradias e em corpos isolados em coberturas que na solução de arquitetura sejam propostos e aceites como elementos valorizadores do conjunto a edificar.
7. Os espaços criados em vão de telhado, nos casos em que lhe seja atribuído uso exclusivo para qualquer fração habitacional, não poderão aumentar a capacidade de alojamento, mas apenas constituir áreas complementares à habitação, com exceção para as funções de cozinha, sala comum e quartos de dormir. Na área complementar de habitação em vão de telhado, é admissível a existência de um sanitário de serviço, o qual apenas poderá incluir sanita e lavatório e não poderá exceder a área de 3 m<sup>2</sup>.
8. Consideram-se incluídas em “vão de telhado” e como tal não contabilizáveis para a determinação de Iu e de cércea, as áreas que se enquadrem nos números anteriores. Quando não se verificam as disposições anteriormente descritas, as áreas integradas no vão do telhado são consideradas sótãos habitáveis e assim contabilizáveis para determinação de Iu e de cércea.

### SECÇÃO IV

#### OUTRAS CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

##### **Artigo 29.º**

###### **Pavimentações em espaços públicos**

1. As pavimentações exteriores deverão ser executadas em materiais que pela sua dureza e textura não sejam facilmente deterioráveis e garantam com rugosidade adequada a segurança e conforto aos utentes.
2. Preferencialmente deverão ser utilizadas soluções técnicas de uso corrente por parte do município, não sendo permitido o recurso a outras soluções sem a expressa autorização da Câmara Municipal.

3. Por razões de natureza técnica ou ambiental, devidamente fundamentada, poderá a Câmara Municipal impor o recurso a soluções de pavimentos que possibilitem a máxima infiltração das águas pluviais.
4. Em áreas para as quais existam projetos municipais de intervenção no espaço público, as soluções técnicas a adotar deverão assegurar continuidade formal e espacial com o proposto pelo município ou o já existente, caso se perspetive a sua manutenção.
5. Caso não se encontre já instruído especificamente no projeto de edifícios a pormenorização e distribuição dos arranjos exteriores, deverá a mesma ser submetida e condicionada a prévia apreciação antes do início da sua execução.
6. A proposta referida no número anterior deverá incluir, sempre que possível, para além das pavimentações, áreas ajardinadas e caldeiras com árvores, devendo estas estar à cota do passeio e ter a envolver a árvore proteção com grelha metálica, inertes com resina, ou outra solução específica equivalente.
7. Os passeios devem ter uma largura total mínima de acordo com a legislação específica aplicável a mobilidade urbana, designadamente, o disposto no Decreto-Lei 163/2006, podendo ser definidas larguras superiores com base em estudos de requalificação urbana.
8. Independentemente da topografia das áreas de acesso a parcelas adjacentes aos passeios, estes devem manter a planimetria correspondente à pendente do arruamento. Para efeitos de acesso não serão admitidas lombas ou deformações.

### **Artigo 30.º**

#### **Materiais das fachadas**

1. Será condicionada a aplicação de materiais nas fachadas dos edifícios sempre que possa ser provocado o efeito de espelho.
2. Em edifícios de habitação multifamiliar de comércio e serviços, o acabamento de fachadas com simples pintura, ou aplicação de monomassas, ficará limitado a elementos avulsos de composição de fachadas, tendo em atenção a maior probabilidade de obras de conservação a curto prazo.
3. Cada edifício a integrar em conjunto edificado deverá apresentar uniformidade ou compatibilidade de revestimentos nas fachadas, sempre que as preexistências o recomendem, para garantia da estética urbana.
4. Nos casos de elevação de cércea sobre fachadas existentes, os novos panos, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que os valorizem.
5. Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá promover-se e assegurar-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.
6. A memória descritiva e justificativa que acompanha o projeto de arquitetura deverá fazer menção expressa ao tipo, cor, qualidade e características do material a empregar no revestimento das fachadas e nas coberturas.
7. A composição cromática a elaborar nos termos do presente regulamento deverá observar as características morfológicas e tipológicas da envolvente construída, devendo assegurar uma correta integração da proposta na paisagem urbana.
8. É interdito na composição das fachadas a utilização de estores com caixa exterior saliente;

## **Artigo 31.º**

### **Cores de fachadas**

1. O projeto de arquitetura deverá incluir um estudo cromático de fachadas, a elaborar nos termos dos números seguintes.
2. Os elementos gráficos que instruem o estudo cromático deverão ser elaborados à escala 1/100, ou superior, com o detalhe e pormenorização adequada à análise de todos os tipos de material e equipamento a aplicar no exterior da edificação, em correspondência ao que é expresso na ficha de materiais de acabamentos e cores.
3. É admitido o uso de qualquer tipo de material de revestimento desde que este obedeça às especificações constantes no presente regulamento relativamente ao tipo, cor e qualidade.
4. A seleção de cor dos materiais a empregar no revestimento exterior de fachadas deverá integrar as cores e tonalidades constantes das cinco paletas de cores A, B, C, D e E, que constituem anexo a este Regulamento e que, com base no designado “Sistema Lógico de Ordenação de Cores – NCS” apresentam a seguinte relação de referências:  
A 1 a 5 ----- S 0505 ---- Y 10R a S 1020 – G 90Y  
B 1 a 6 ----- S 0502 ---- Y 50R a S 1010 – Y 40R  
C 1 a 3 ----- S 0505 ---- Y 60R a S 0510 – Y 50R  
D 1 a 3 ----- S 0502 ---- R a 51005 – R  
E 1 a 2 ----- S 0500 ---- N a 51000 – N
5. Carecem de fundamentação adequada as propostas de arranjos cromáticos que integrem alterações às cores estipuladas nas paletas de cores e tonalidades referidas no número anterior, seja com justificação na sua integração na paisagem, seja por constituir pela sua singularidade, uma mais valia urbana de cariz contemporâneo.
6. A intenção de indeferir ou rejeitar o projeto com fundamento estético deve ser comunicada ao autor desse projeto em reunião de trabalho, para a qual deve ser obrigatoriamente convidado, de forma a procurar soluções alternativas.

## **Artigo 32.º**

### **Proteções envidraçadas em terraços**

1. Só poderá ser permitido o uso de proteções envidraçadas em terraços de edifícios desde que as propostas de integração arquitetónica no edifício e a sua envolvente fiquem garantidas.
2. Estas áreas, para efeito do presente artigo, serão consideradas como espaços exteriores e são admissíveis nas seguintes condições:
  - a) A área máxima a ocupar por este tipo de proteção não poderá exceder 70 % da área total do terraço com o máximo de 40 m<sup>2</sup>;
  - b) A cota mais elevada da sua cobertura nunca poderá exceder a cota máxima da parede ou platibanda envolvente do edifício ou sendo isolada a altura máxima de 3 metros;
  - c) A área dos paramentos envidraçados verticais não será inferior a dois terços da respetiva área;

- d) Os elementos inclinados da cobertura, podendo ser translúcidos ou mesmo opacos, terão de apresentar uma textura lisa e de tipo vitrificado, não se admitindo a utilização de chapas onduladas ou similares, quer sejam em material sintético, prensado ou metálico;
- e) As cores a utilizar quer para os elementos envidraçados quer para a estrutura que os suporta, terão de se enquadrar dentro das cores adotadas no respetivo edifício;
- f) Para garantir escassa visibilidade a partir da envolvente deve ser garantido um afastamento mínimo de 1 metro do envidraçado relativamente ao parapeito do terraço;
- g) Quando se tratar de um conjunto de áreas de terraço adjacentes no mesmo edifício ou em edifícios contíguos, a opção pela solução de cobertura até aos limites, carece de autorização e concordância dos vizinhos, devendo ficar assegurada uma solução de conjunto. Em caso de falta de autorização deve ser garantido um afastamento ao respetivo limite de 1 m.

### **Artigo 33.º**

#### **Encerramento de varandas**

1. No caso de edifícios constituídos por mais de uma fração com varandas, sujeitos ou não ao regime de propriedade horizontal, o encerramento de qualquer varanda fica condicionado à aceitação pelo município de um estudo global a ser cumprido em todas as situações de fecho de varandas no edifício, em cada fachada.

Em todas as fachadas confrontantes com arruamentos a execução das obras terá que ser realizada em simultâneo.

2. Em edificações fracionadas em regime de propriedade horizontal ou que integrem várias unidades passíveis de utilização independente, o estudo global referido no número anterior terá de ser previamente aprovado pela assembleia de condomínio ou pelos proprietários, abrangendo a totalidade das frações/ unidades de ocupação sujeitas a intervenção.

### **Artigo 34.º**

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

1. As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação de reserva, com diâmetro mínimo de 30cm, tendo em conta a previsão das atividades propostas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal.

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

### **Artigo 35.º**

#### **Tratamento de roupa**

De modo a atenuar o impacto visual provocado pelos estendais de roupa nos edifícios, os projetos devem contemplar soluções arquitetónicas adequadas para dissimulação dos mesmos, designadamente através de

anteparos visuais ou grelhas, sendo de privilegiar a existência de um local específico para tratamento de roupa em todas as unidades habitacionais. Somente com este tipo de solução serão admissíveis estendais.

### **Artigo 36.º**

#### **Mobiliário urbano**

1. O mobiliário urbano será instalado de acordo com a localização, tipologia e características a aprovar pela Câmara Municipal, sob proposta do promotor, com garantia de um elevado padrão de qualidade urbana ambiental e de forma a não constituir obstáculo à mobilidade das pessoas.
2. A Câmara Municipal poderá autorizar as entidades privadas e a exploradores de empreendimentos de interesse público, a instalação de mobiliário fixo ou provisório suplementar, desde que esses elementos cumpram os seguintes requisitos:
  - a) Tenham as características referidas no número anterior e sejam previamente submetidas à aprovação da Câmara Municipal no que se refere ao equipamento em si e à sua localização;
  - b) Não constituam entrave para os serviços públicos de segurança, nem obstáculo prejudicial ao normal movimento de peões e veículos nem, constituam perturbação às funções de vivência dos residentes locais;
  - c) Tenham a conservação e manutenção asseguradas pelos interessados que promovam a instalação.
3. Nos projetos das operações urbanísticas, sempre que se justifique, deverá ser prevista a localização e colocação de mobiliário urbano nomeadamente contentores de resíduos sólidos, papeleiras, bancos de estadia, iluminação pública, sinalização e outros.

### **Artigo 37.º**

#### **Muros**

1. Os muros de vedação e/ou qualquer outro elemento construtivo de proteção, confinantes com arruamentos, não excederão, individualmente ou no conjunto, a altura de 1,80 m acima da cota do passeio.
2. No caso de muros de vedação confinantes com arruamentos inclinados e com desenvolvimento em patamares, a altura média de cada troço de muro deverá manter-se no limite de 1,80m não podendo a altura máxima ser superior a 2,20 m.
3. Sempre que os muros tenham de conter partes com funções de suporte, para além de uma componente de mera vedação, serão objeto de proposta específica sendo admissível no conjunto ultrapassar os limites definidos nos pontos 1 e 2, se a solução, devidamente fundamentada, o justificar.
4. Em alternativa ao disposto no número anterior, poderá exigir-se o rebaixamento do terreno de forma a minimizar situações desproporcionadas.
5. Acima das alturas máximas definidas nos pontos 1 e 2, só são admitidas sebes arbustivas.
6. A integração de todo o tipo de contadores em muros voltados a arruamentos deve ser objeto de adequada coordenação, de modo a acautelar o seu agrupamento e equilíbrio estético.
7. Poderão ser determinadas altimetrias inferiores às referidas nos números anteriores para articulação com muros preexistentes contíguos.

### **Artigo 38º**

#### **Edifícios sob o regime de Propriedade Horizontal ou com utilização específica de unidades**

1. No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal em que se preveja a instalação de unidades de restauração, padarias, pastelarias e similares, o conteúdo do título constitutivo deve conter a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum.
2. A instalação de estabelecimentos de restauração; estabelecimentos de restauração com salas ou espaços destinados a dança; estabelecimentos de restauração com fabrico próprio de pastelaria, panificação e gelados; estabelecimento de bebidas com fabrico próprio de pastelaria, panificação e gelados ou de qualquer outro estabelecimento com atividades produtoras de fumos e cheiros ficará sempre dependente da existência de conduta vertical de exaustão com diâmetro mínimo de 300 mm, instalada até à cobertura do edifício, pelo menos 0,50 metros acima da parte mais elevada da cobertura, bem como afastadas das edificações contíguas existentes num raio mínimo de 10 metros.
3. Todos os edifícios passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal com 6 ou mais unidades de ocupação destinadas a habitação, comércio ou serviços, terão de ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas Assembleias de Condomínio, de gestão corrente e manutenção das coisas comuns, com área mínima de 12 m<sup>2</sup>.
4. Os espaços referidos no número anterior terão que possuir pé direito regulamentar, arejamento, ser dotados de instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de pelo menos uma sanita.
5. Em edifícios para os quais seja prevista, para além da utilização da função de habitação, a existência de unidades de comércio ou de serviços, terá de ser garantida a independência das entradas, caixas de escadas e acessos para as unidades habitacionais.

### **Artigo 39.º**

#### **Medidas ambientais e de racionalização de recursos naturais e energéticos**

1. Na elaboração de projetos de edifícios deverá prevalecer a preocupação técnica de racionalização de recursos de qualquer natureza, designadamente água e energia.
2. Nas instalações sanitárias, os autoclismos das sanitas deverão incluir dispositivo de controlo de descarga máxima e mínima.
3. Na opção pelo tipo de vidros a utilizar para vãos de edifícios, deverão ser considerados os de baixa emissividade. Na opção pelo tipo de caixilharias a adotar em edifícios, deverá ter-se em especial consideração a estanquidade, o corte térmico e o isolamento acústico das mesmas.
4. As casas de máquinas e outros equipamentos ruidosos dos edifícios habitacionais ou mistos, devem ser providos de sistema de isolamento acústico global.
5. As tubagens, incorporadas em paredes e em tetos falsos terão que ser isoladas acusticamente, de forma a eliminar ruídos provocados pela descarga de fluidos ou pela condução de ar e gases.
6. Os edifícios habitacionais deverão dispor de sistemas que favoreçam a economia de recursos energéticos.

### **Artigo 40º**

#### **Sistema de deposição e armazenamento de resíduos sólidos urbanos**

1. Os projetos de construção nova, de reconstrução global e ampliação que excedam 1/3 da área existente devem incluir obrigatoriamente um sistema de deposição de resíduos sólidos urbanos.
2. Define-se sistema de deposição como o conjunto de equipamentos e infraestruturas destinadas ao armazenamento de resíduos no local da produção
3. Devem fazer parte integrante dos projetos referidos no número um o projeto do sistema de deposição previsto.
4. Os equipamentos de deposição devem ser normalizados e adaptados aos sistemas de elevação em utilização pelos serviços municipais.
5. A estimativa da produção de resíduos sólidos, para efeitos do dimensionamento dos equipamentos e instalações que compõem o sistema de deposição de resíduos, deverá ser calculada admitindo a produção média diária por habitante de 1,25kg de resíduos indiferenciados e 0,10kg de resíduos de embalagens. Em usos distintos do habitacional deverá ser feita uma estimativa de produção de resíduos, a determinar e analisar caso a caso, em função do tipo de atividade a instalar.
6. Os equipamentos, e consequentemente os compartimentos destinados ao seu armazenamento, devem considerar uma capacidade de armazenamento mínimo de:
  - a) Três dias para os resíduos indiferenciados;
  - b) Sete dias para as frações recolhidas seletivamente;
  - c) Os equipamentos destinados à deposição de qualquer uma das frações poderão ser individuais ou coletivos;
7. Todos os projetos de loteamento acima de determinada dimensão devem prever ainda a colocação, na via pública, de equipamentos para deposição subterrânea indiferenciada e seletiva das frações recicláveis dos resíduos sólidos urbanos e de papelarias, calculados por forma a satisfazer as necessidades do loteamento e em quantidade e tipologia aprovados pela Câmara Municipal.
  - a) Este equipamento é constituído por um sistema que permite soterrar contentores normalizados.
  - b) Os equipamentos devem ser localizados em local próprio, livre de degraus de escadas ou quaisquer outros obstáculos;
  - c) Os equipamentos devem ser colocados ao nível térreo de forma a proporcionar o fácil acesso da viatura de recolha;
  - d) O pavimento de acesso ao equipamento deve possuir características de resistência suficientes que permitam a passagem de viaturas pesadas;
8. Não serão emitidas as necessárias autorizações de utilização sem que se mostrem cumpridas, as normas estabelecidas nos números anteriores.
9. Sem prejuízo de outras normas específicas, as áreas ou espaços destinados ao depósito de resíduos sólidos urbanos devem garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha.

## SECÇÃO V

### ELEVADORES

#### **Artigo 41.º**

#### **Condições Especiais**

1. Na instalação de ascensores em edifícios destinados a habitação, em número definido pelo Regulamento Geral de Edificações Urbanas ou em legislação específica aplicável, cada cabine terá de ter as dimensões livres mínimas estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006.

2. Na instalação de ascensores em edifícios não habitacionais ou de características especiais o número e dimensões dos ascensores serão fixados em função da sua dimensão e número de utentes de modo a garantir a sua fácil e eficaz utilização dentro do mesmo padrão de qualidade de serviço e transporte.

### **Artigo 42.º**

#### **Entidades Inspetoras - EI**

1. As ações de inspeção, inquéritos, peritagens, relatórios e pareceres técnicos no âmbito do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de dezembro serão efetuadas por entidades inspetoras, reconhecidas pela Direção Geral de Energia (DGE), preferencialmente acreditadas para o efeito pelo Instituto Português da Qualidade, e selecionadas pela Câmara Municipal de S. João da Madeira.

### **Artigo 43.º**

#### **Inspeções Periódicas e Reinspeções**

1. As instalações são, obrigatoriamente, objeto de contrato de manutenção com Entidades de Manutenção de Ascensores (EMA), inscritas na DGE.

2. As inspeções periódicas das instalações cuja manutenção está a seu cargo devem ser requeridas por escrito pela EMA, no prazo legal, à Câmara Municipal de S. João da Madeira.

3. O requerimento é acompanhado do comprovativo do pagamento da respetiva taxa.

4. A inspeção periódica é efetuada por uma EI no prazo máximo de 60 dias contados da data da entrega dos documentos referidos no número anterior, para o que a Câmara Municipal deverá proceder à requisição da EI.

5. Compete à EMA enviar ao proprietário da instalação os elementos necessários, por forma a que este proceda ao pagamento da taxa devida na Câmara Municipal e lhe devolva o respetivo comprovativo, previamente ao termo do prazo de apresentação do pedido de inspeção periódica.

6. Se o proprietário não devolver à EMA o comprovativo do pagamento da taxa de inspeção periódica com a antecedência necessária ao cumprimento do prazo estabelecido no n.º 3, a empresa deve comunicar tal facto à Câmara Municipal no fim do mês em que a instalação deveria ter sido requerida.

7. No caso referido no número anterior, o proprietário fica sujeito à aplicação das sanções legais e a Câmara Municipal intimá-lo-á a pagar a respetiva taxa no prazo de 15 dias.

8. Por acordo entre o proprietário da instalação e a EMA, poderá o pagamento da taxa ser efetuado por esta.

9. A contagem dos períodos de tempo para a realização de inspeções periódicas, estabelecidas no número seguinte, inicia-se:

a) Para as instalações que entrem em serviço após a entrada em vigor do Decreto de Lei n.º 320/2002 de 28 de dezembro, a partir da data de entrada em serviço das instalações;

b) Para as instalações que já foram sujeitas a inspeções, a partir da última inspeção periódica;

c) Para as instalações existentes e que não foram sujeitas a inspeção, a partir da data da sua entrada em serviço, devendo a inspeção ser pedida no prazo de três meses após a entrada em vigor do presente diploma, no caso de já ter sido ultrapassada a periodicidade estabelecida.

10. As instalações devem ser sujeitas a inspeção com a seguinte periodicidade:

A)Ascensores:

- a) Dois anos, quando situados em edifícios comerciais ou de prestação de serviços, abertos ao público;
- b) Quatro anos, quando situados em edifícios mistos, de habitação e comerciais ou de prestação de serviços;
- c) Quatro anos, quando situados em edifícios habitacionais com mais de 32 fogos ou mais de oito pisos;
- d) Seis anos, quando situados em edifícios habitacionais não incluídos na alínea anterior;
- e) Seis anos, quando situados em estabelecimentos industriais;
- f) Seis anos, nos casos não previstos nas alíneas anteriores.

B)Escadas mecânicas e tapetes rolantes, dois anos.

C)Monta-cargas, seis anos.

11. Decorridas que sejam duas inspeções periódicas, as mesmas passarão a ter periodicidade bienal.

12. Após a realização da inspeção periódica e encontrando-se a instalação nas condições regulamentares, deverá ser emitido pela EI o certificado de inspeção periódica, o qual deve mencionar o mês em que deverá ser solicitada a próxima inspeção.

13. O original deste certificado será enviado à EMA, sendo também enviadas cópias ao proprietário da instalação e à Câmara Municipal; este certificado obedece ao modelo aprovado por despacho do Diretor-Geral da Energia.

14. Na sequência da emissão do certificado mencionado no número anterior, compete à EMA afixar o mesmo na instalação, em local bem visível.

15. O certificado de inspeção periódica não poderá ser emitido se a instalação apresentar deficiências que colidam com a segurança das pessoas, sendo impostas cláusulas adequadas ao proprietário ou ao explorador com conhecimento à EMA, para cumprimento num prazo de 30 dias.

16. Tendo expirado o prazo referido no número anterior, deve ser solicitada a reinspeção da instalação, nos mesmos termos do requerimento para a realização de inspeção periódica, e emitido pela EI o certificado de inspeção periódica se a instalação estiver em condições de segurança, salvo se ainda forem detetadas deficiências, situação em que a EMA deve solicitar nova reinspeção.

17. A reinspeção está sujeita ao pagamento da respetiva taxa, a qual deve ser paga pelo proprietário da instalação nos mesmos termos no número 2 do presente artigo.

18. Se houver lugar a mais de uma reinspeção, a responsabilidade do pagamento da respetiva taxa cabe à EMA.

19. Os ensaios e exames a realizar pela EI nas instalações são feitos segundo as boas regras da arte e de acordo com o especificado nas Normas aplicáveis.

20. Compete a um técnico da EMA responsável pela manutenção, cuja presença no ato da inspeção é obrigatória, providenciar os meios necessários para a realização destes ensaios.

21. Em casos devidamente justificados, o técnico responsável referido no ponto anterior poderá fazer-se representar por um delegado, devidamente credenciado.

### **Artigo 44.º**

#### **Inspeções Extraordinárias**

1. Os utilizadores poderão participar à Câmara Municipal o deficiente funcionamento das instalações, ou a manifesta falta de segurança, podendo a Câmara Municipal determinar a realização de uma inspeção extraordinária.
2. A inspeção extraordinária, quando solicitada pelos interessados está sujeita ao pagamento de taxa.
3. A Câmara Municipal pode ainda tomar a iniciativa de determinar a realização de uma inspeção extraordinária, sempre que o considere necessário.

### **Artigo 45.º**

#### **Acidentes**

1. As EMA e os proprietários das instalações, diretamente ou através daquelas, são obrigados a participar à Câmara Municipal todos os acidentes ocorridos nas instalações, no prazo máximo de três dias após a ocorrência, devendo essa comunicação ser imediata no caso de haver vítimas mortais.
2. Sempre que dos acidentes resultem mortes, feridos graves ou prejuízos materiais importantes deve a EI proceder à sua imediata imobilização e selagem, por solicitação da Câmara Municipal, enquanto realiza uma inspeção às instalações a fim de ser elaborado um relatório técnico que faça a descrição pormenorizada do acidente.
3. Os inquéritos visando o apuramento das causas e das condições em que ocorreu um acidente serão instruídos pela Câmara Municipal, e deles farão parte os relatórios técnicos elaborados pela EI, nas condições referidas no número anterior.
4. A Câmara Municipal deve enviar à DGE cópia dos inquéritos realizados no âmbito do presente artigo.

### **Artigo 46.º**

#### **Selagem das Instalações**

1. Sempre que as instalações não ofereçam as necessárias condições de segurança, compete à EI, a solicitação da Câmara Municipal, proceder à respetiva selagem.
2. Da selagem das instalações, a Câmara Municipal dará conhecimento ao proprietário e à EMA.
3. Após selagem das instalações, estas não podem ser postas em serviço sem uma inspeção prévia pela EI que verifique as condições de segurança, sem prejuízo da prévia realização dos trabalhos de reparação das deficiências, a realizar sob responsabilidade da EMA.

### **Artigo 47.º**

#### **Manutenção**

1. As instalações abrangidas pelo presente Regulamento ficam, obrigatoriamente, sujeitas a manutenção regular, a qual é assegurada por uma EMA, devidamente inscrita, para o efeito, na DGE, que assumirá a responsabilidade, criminal e civil, pelos acidentes causados pela deficiente manutenção das instalações ou pelo incumprimento das normas aplicáveis.
2. O proprietário da instalação é responsável solidariamente, nos termos do número anterior, sem prejuízo da transferência da responsabilidade para uma entidade seguradora.

3. A EMA tem o dever de informar por escrito o proprietário das reparações que se torne necessário efetuar.

4. No caso do proprietário recusar a realização das obras indicadas no número anterior, a EMA é obrigada a comunicar à Câmara Municipal.

5. Caso seja detetada situação de grave risco para o funcionamento da instalação, a EMA deve proceder à sua imediata imobilização, dando disso conhecimento por escrito ao proprietário e à Câmara Municipal, no prazo de quarenta e oito horas.

### **Artigo 48.º**

#### **Substituição das Instalações**

1. A substituição das instalações está sujeita ao cumprimento dos requisitos de conceção, fabrico, instalação, ensaios e controlo final constantes do Decreto-Lei n.º 295/98, de 22 de setembro.

2. Sempre que se tratar de uma substituição parcial importante, deve a Câmara Municipal solicitar a uma EI a realização da inspeção respetiva antes da reposição em serviço das instalações.

### **Artigo 49.º**

#### **Procedimento de Controlo**

1. Os instaladores devem entregar na Câmara Municipal, até 31 de janeiro e 31 de julho de cada ano, uma lista em suporte informático com a relação de todas as instalações que colocaram em serviço, nos seis meses anteriores.

2. As EMAS devem entregar na Câmara Municipal, até 31 de outubro de cada ano, uma lista em suporte informático com a relação das instalações por cuja manutenção sejam responsáveis.

### **Artigo 50.º**

#### **Arquivos**

Os arquivos relacionados com os processos de inspeções periódicas, reinspeções, inspeções extraordinárias e inquéritos a acidentes solicitadas pela Câmara Municipal a uma EI ficarão à guarda da EI, nas suas instalações, embora sendo da propriedade da Câmara Municipal.

Em qualquer altura, a Câmara Municipal poderá solicitar a devolução de todo o arquivo.

## **CAPÍTULO IV**

### **ESTACIONAMENTO**

### **Artigo 51.º**

#### **Parâmetros**

1. Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deverá considerar-se:

- a) Uma área de estacionamento mínima de 12,5 m<sup>2</sup> (2,5 x 5) por cada estacionamento ao ar livre;
  - b) Uma área bruta mínima de 25 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, havendo que garantir em garagens fechadas uma largura mínima disponível de 3.00 metros, podendo em lugares de garagem essa largura ser no mínimo de 2.50 metros;
  - c) Cada área de estacionamento terá que garantir uma profundidade mínima disponível de 5.00 metros.
- As dimensões de lugares de estacionamento e de garagens fechadas que se destinem a cidadãos com especiais dificuldades de locomoção devem cumprir as disposições específicas do Decreto-lei nº163/2006;

- d) As larguras dos corredores de circulação deverão ser devidamente dimensionadas tendo em vista o tipo de estacionamento a criar, devendo garantir uma circulação eficaz, segura e confortável;
  - e) A inclinação das rampas e acessos a garagens, bem como as respetivas concordâncias com a via pública e com a edificação correspondente ao espaço de estacionamento no interior do lote ou parcela deve ser projetada e executada de tal modo que permita garantir uma acessibilidade eficaz, segura e confortável;
2. A área bruta a considerar para cada lugar de estacionamento de um veículo pesado será, no mínimo, de 75 m<sup>2</sup>.

## **Artigo 52.º**

### **Critérios**

1. Os parâmetros para determinação das necessidades de estacionamento constam do regulamento do PDM.
2. Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote/ parcela ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão e atribuindo especial atenção às áreas de circulação, acesso e manobras de veículos que terão de garantir eficácia.
3. Os lugares de estacionamento a prever serão distribuídos pelas várias frações ou constituídos em unidades autónomas em que se dividirá o edifício, do seguinte modo:
  - a) Os lugares de estacionamento calculados para cada fração habitacional, terão obrigatoriamente de integrar a própria fração, salvo situações excecionais devidamente fundamentadas;
  - b) Os fogos de tipologia T3 integrarão pelo menos um lugar de estacionamento na respetiva fração;
  - c) Os lugares de estacionamento calculados por conta de cada fração de comércio ou serviços poderão em alternativa vir a constituir fração autónoma;
  - d) Os lugares eventualmente excedentários poderão ser atribuídos a qualquer fração ou constituir unidade autónoma do edifício;
4. A edificabilidade máxima a autorizar em edificações destinadas a estacionamento automóvel - garagens e autossilos - é a que resultar do estrito cumprimento do disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos para o local nos termos da Lei.

## **Artigo 53.º**

### **Condições de acesso ao estacionamento**

1. O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos edifícios ou parcelas deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes orientações:
  - a) Localizar-se, preferencialmente, à maior distância possível de gavetos;
  - b) Localizar-se, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego, no caso de ser servido por mais do que um arruamento;
  - c) Permitir a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;
  - d) Evitar situações de interferência com obstáculos situados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública, mobiliário urbano, entre outros;
2. As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos edifícios ou parcelas não podem prolongar-se para o espaço e via públicos, incluindo passeios.

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

### **Artigo 54.º**

#### **Situações especiais**

1. É admitido o licenciamento de projetos de obras, admissão de comunicação prévia e autorização de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas no presente Capítulo, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

- a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior prejudique, ou seja incompatível, com as suas características arquitetónicas;
- b) Edificações a realizar em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
- c) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, mas apenas e especificamente em situações muito particulares e devidamente fundamentadas, excetuando-se sempre as razões de simples carácter económico.

2. Verificando-se qualquer das situações referidas no número anterior, terão de ser propostas pelo interessado ou ser acordadas entre o Município e o interessado formas alternativas de garantir a disponibilização dos lugares de estacionamento exigíveis nos termos do presente regulamento, num raio máximo de 500 metros relativamente à localização do edifício em causa.

## **CAPÍTULO V**

### **OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA E PROTEÇÃO DE OBRAS**

#### **Artigo 55.º**

##### **Âmbito e objeto**

1. Qualquer ocupação do solo ou subsolo da via pública, seja para que fim for, apenas poderá ser admitida mediante a obtenção da correspondente licença.
2. A ocupação mencionada no número anterior deverá ser sempre limitada ao mínimo necessário.
3. Não são abrangidas pelas disposições deste capítulo, a ocupação da via pública com depósitos para abastecimento de bombas de gasolina, gasóleo, ar, água e as respetivas bombas, que são regidas por regulamento próprio.
4. As licenças de ocupação da via pública com tapumes, resguardos, andaimes, gruas, amassadouros, depósitos de entulho, depósitos de materiais e tubos para descarga dos entulhos, só podem ser concedidas em conexão com o correspondente recibo de admissão ou licença de obras, cuja validade nunca poderá exceder o prazo de validade da comunicação prévia ou licença.
5. No caso de obras não sujeitas a comunicação prévia ou licenciamento, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado e aceite pela Câmara
6. As normas do presente regulamento relativamente à ocupação da via pública e proteção de obras aplicam-se a todas as obras em execução, ou a executar, independente da data de início do respetivo processo de licenciamento ou comunicação prévia.

## **Artigo 56.º**

### **Instrução do pedido**

1. Os pedidos de concessão de licença devem ser requeridos nos termos do número 2 do Artigo 57º do RJUE e instruídos com os seguintes elementos:
  - a) Descrição do tipo e forma de ocupação pretendida;
  - b) Indicação das áreas a ocupar, com apresentação de esquema cotado com base em levantamento atualizado à escala 1/200, ou superior, incluindo proposta alternativa ou de condicionamento do trânsito de veículos e peões. Em casos de obras de conservação ou reabilitação isentas de controlo prévio, a base para identificação de áreas a ocupar poderá ser planta topográfica de localização à escala 1/1000;
  - c) Fotografia atualizada do local a ocupar;
2. No caso de ocupação na sequência de licenciamento ou comunicação prévia, o requerente ou comunicante só poderá ser o titular do processo, ou o empreiteiro titular do alvará utilizado na obra.

## **Artigo 57.º**

### **Ocupação da Via Pública**

1. As licenças a que se refere o presente Capítulo são revogáveis pela Câmara Municipal quando se torne injustificável a sua continuidade, podendo ainda ser ordenada a retirada de objetos, materiais ou aparelhos que ocupem a via pública sempre que tal se julgue conveniente, não havendo, por este motivo, lugar a indemnização, sendo no entanto, restituídas as taxas pagas referentes ao período imediatamente subsequente ao cancelamento da licença.
2. Não há lugar a responsabilidade por eventuais danificações de materiais ou objetos no exercício dos poderes referidos no número anterior.
3. Após desocupação é responsabilidade do promotor a realização de todos os trabalhos de limpeza de resíduos e reparação de danos resultantes da intervenção.

## **Artigo 58.º**

### **Proteção das Obras**

1. Em todas as obras que venham a ser licenciadas ou admitidas, quer seja ou não ocupada a via pública, deverá ser construído taipal plano em tabuado, painéis ou chapas metálicas até à altura de 2,00 m, rematado superiormente e pintado de modo a ficar perfeitamente definido o limite entre a zona da obra e a via pública utilizável pelo público.
2. O aspeto estético do tapume deverá ser de qualidade e conservado em bom estado durante todo o período da obra.
3. No taipal referido no número anterior deverão ser previstas as entradas para acesso ao pessoal e materiais.
4. Quando a via pública for ocupada, o taipal referido nos números anteriores deverá ainda ter sinalização luminosa, independentemente das demais indicações a fornecer pelos Serviços para cada caso concreto de licenciamento.
5. Para taipal de painéis é proibido, por motivos estéticos, o uso de materiais reutilizados que se encontrem danificados ou com mau aspeto.

6. O taipal poderá ser utilizado para afixação do número de alvará utilizado, identificação do empreiteiro e ainda das placas/avisos com identificação do número de licença de obras/recibos de admissão, número de licença de ocupação da via pública e seus prazos de validade, nos termos do RJUE.
7. As obras devem ser protegidas com telas em toda a altura das fachadas na fase de trolharia e acabamentos, nomeadamente na aplicação de massas e revestimentos ou pinturas.
8. Excetuam-se do disposto no número anterior, os casos em que os planos de fachadas estejam recuados mais de 8 metros da linha de fachada voltada a arruamentos e ainda quando se tratar de moradias com recuo de pelo menos 4 metros.
9. Em situações especiais a determinar pela Câmara, poderá ser exigida a colocação de painéis específicos que possam salvaguardar e acautelar um melhor enquadramento da obra na envolvente.
10. No título da licença de ocupação poderão ser especificadas formas de preservação da via pública diferentes da prevista no corpo do presente artigo.
11. Para a condução vertical de entulhos pelo exterior dos edifícios terão de ser usadas mangas próprias não podendo ser provocada em situação alguma a propagação de poeiras. A recolha e depósito desses entulhos terá de ser acondicionada em vazadouros dentro dos limites da obra ou em contentores próprios.
12. Na fase de escavação e transporte de terras para o exterior das obras é expressamente vedado o espalhamento dessas terras para a via pública devendo ser prevista plataforma de brita ou outra, para o estacionamento e manobra dos camiões, aos quais serão lavados os rodados de toda a terra acumulada antes da saída da obra;
13. Todas as ocupações da via pública terão de assegurar a existência de uma passagem de peões em perfeitas condições de segurança, protegida superiormente quando necessário, com 1.20 metros de largura para manter as condições de mobilidade em segurança.

## **Artigo 59.º**

### **Fiscalização e Incumprimento**

1. A fiscalização do presente capítulo compete à Câmara Municipal através dos seus Serviços de Fiscalização e ainda às Entidades Policiais.
2. A violação do disposto no presente Capítulo é punível nos termos do regime geral de contraordenações, cabendo ao Presidente da Câmara Municipal a aplicação das coimas.
3. A ocupação da via pública sem licença de ocupação nos casos previstos nos artigos 55.º e 56.º, será punida com a coima graduada de 250 € até o máximo de 2.000 €, no caso de pessoa singular, ou de 500 € até 23.000 €, no caso de pessoa coletiva.
4. A não instalação do taipal referido no artigo 58.º, ou de taipal em más condições estéticas, de conservação ou segurança, será punida com coima graduada de 250€ até o máximo de 2.500 €, no caso de pessoa singular, ou de 1.000 € até o máximo de 25.000 €, no caso de pessoa coletiva.
5. A não colocação de tela de proteção às fachadas durante a fase de trolharia e acabamentos com aplicação de massas e revestimentos será punido com coima graduada de 250 € até 4000 €, no caso de pessoa singular, e de 500 € até 8.000 €, no caso de pessoa coletiva.
6. Eventuais procedimentos em contravenção ao disposto no n.º 10 do artigo anterior, serão objeto das sanções aplicáveis podendo ainda o Presidente da Câmara mandar executar a respetiva limpeza a expensas do infrator que, para o efeito e perante a Câmara, será sempre o requerente ou comunicante do processo.

7. Todos os danos causados a terceiros na sequência do desrespeito no preceituado no n.º 10 do artigo anterior serão da responsabilidade e encargo do requerente ou comunicante.

8. A regularização da situação de ocupação indevida da via pública traduz-se na sua reposição nas condições iniciais, incluindo-se a respetiva limpeza e reposição de pavimento se necessário, a cargo do infrator, podendo a Câmara substituir-se-lhe na execução de trabalhos necessários e a expensas deste.

## **CAPÍTULO VI**

### **FISCALIZAÇÃO**

#### **Artigo 60.º**

##### **Âmbito e objetivos**

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento ou comunicação prévia, tendo como principal objetivo garantir a conformidade dessas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e prevenir os perigos decorrentes da sua realização que possam atingir a saúde, o bem estar e a segurança de pessoas e bens.

2. Os procedimentos a adotar são os constantes do RJUE conforme o que se descreve no articulado da Secção V do CAPÍTULO III daquele diploma.

#### **Artigo 61.º**

##### **Graus de intervenção**

1. A fiscalização inerente aos trabalhos de acabamentos, no que respeita à qualidade e cores dos materiais utilizados no revestimento e composição das fachadas, será atribuída a técnicos com formação académica adequada que assegurarão o cumprimento das opções assumidas nos projetos aprovados ou admitidos.

2. Caso o promotor pretenda aplicar materiais diferentes dos inicialmente aprovados deverá submeter a pretensão à apreciação da Câmara.

3. A fiscalização administrativa inerente a todas as restantes situações é exercida por qualquer funcionário responsável pela fiscalização ou para tal mandatado.

4. Para efeito da aplicação e controlo do preceituado no Artigo 86.º do RJUE referente à limpeza da área pública envolvente à obra e reparação de eventuais estragos causados na mesma, deverá o requerente ou comunicante antes do início de qualquer trabalho, apresentar elementos escritos, desenhados ou fotografias que registem o estado inicial em que se encontram os espaços públicos envolventes à obra, que serão confirmados oficialmente pela Câmara através dos seus serviços de fiscalização.

5. Na ausência do registo referido no número anterior, prevalecerá sempre o registo constante dos serviços de fiscalização e será nessa base que serão determinadas as obras e trabalhos de limpeza e realizar a encargo do requerente ou comunicante.

## **CAPÍTULO VII**

### **CONTROLO DE RUÍDO**

#### **Artigo 62.º**

##### **Licença Especial de Ruído**

1. Para as situações de exceção previstas na legislação aplicável sobre esta matéria, deverá ser devidamente justificada e fundamentada a pretensão e limitado ao mínimo o período em causa, durante o qual serão ultrapassados os níveis de ruído com o reflexo de incomodidade sobre a vizinhança.

2. Sempre que se verificarem situações em que, embora tendo sido concedida esta licença especial, se constate que os níveis de ruído atingidos são exagerados ou inadequados, poderá a Câmara Municipal a qualquer momento suspender a referida licença.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

#### **Artigo 63.º**

##### **Prémio**

Ficará a Câmara Municipal autorizada a instituir prémio periódico em função da qualidade dos projetos sob o ponto de vista estético, ambiental, de mobilidade e de conforto.

#### **Artigo 64.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 na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 5-A/2002 de 11 de janeiro.

#### **Artigo 65.º**

##### **Resolução de litígios**

Em caso de litígio resultante da aplicação do presente regulamento, aplica-se o disposto no artigo 118.º do RJUE.

#### **Artigo 66.º**

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

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