

# Índice

CAPÍTULO I.....	8
Disposições gerais.....	8
Artigo 1.º.....	8
Lei habilitante.....	8
Artigo 2.º.....	8
Âmbito de aplicação .....	8
Artigo 3.º .....	10
Definições .....	10
Artigo 4.º.....	12
Regime sancionatório .....	12
CAPÍTULO II.....	13
Edificabilidade e desenho urbano .....	13
SECÇÃO I .....	13
Princípios .....	13
Artigo 5.º.....	13
Condições gerais de edificabilidade .....	13
Artigo 6.º.....	13
Compatibilidade de usos e atividades .....	13
Artigo 7.º.....	14
Condições estéticas das edificações/empenas e fachadas .....	14
Artigo 8.º.....	14
Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais .....	14
Artigo 9.º.....	14
Desenho urbano .....	14
SECÇÃO II .....	15
Edifícios em geral .....	15
Artigo 10.º.....	15
Profundidade das construções .....	15
Artigo 11.º.....	15
Logradouro e áreas permeáveis.....	15
Artigo 12.º.....	16
Piso recuado .....	16
Artigo 13.º.....	16
Acesso ao terraço ou cobertura .....	16

Artigo 14.º	16
Anexo	16
Artigo 15.º	17
Salas de condomínio	17
Artigo 16.º	17
Altura útil e áreas técnicas de pisos destinados a atividades económicas	17
SECÇÃO III	17
Composição das fachadas	17
Artigo 17.º	17
Corpos balançados	17
Artigo 18.º	18
Corpos balançados fechados	18
Artigo 19.º	19
Corpos balançados abertos	19
Artigo 20.º	20
Guardas	20
Artigo 21.º	20
Elementos adicionais fixos — Alpendres, ornamentos e quebra-luzes	20
Artigo 22.º	20
Elementos adicionais amovíveis	20
Artigo 23.º	21
Estendais	21
SECÇÃO IV	21
Delimitação do prédio	21
Artigo 24.º	21
Muros e Vedações	21
Artigo 25.º	22
Polígono de implantação	22
SECÇÃO V	22
Infraestruturas	22
Artigo 26.º	22
Mobilidade em espaços públicos	22
Postos de transformação	23
Artigo 28.º	23
Antenas emissoras de radiação eletromagnéticas	23
Artigo 29.º	24
Projeto de deposição de resíduos urbanos	24

Artigo 30.º	25
Papeleiras e dispensadores	25
Artigo 31.º	26
Limpeza de terrenos urbanos	26
Artigo 32.º	27
Rede viária	27
Artigo 33.º	28
Estudos de acessibilidade, tráfego e infraestruturas de transportes publico	28
Secção VI	29
Eficiência energética e integração de energias renováveis	29
Artigo 34.º	29
Eficiência energética	29
Artigo 35.º	29
Disposição solar e ventilação natural	29
CAPÍTULO III	29
Dotação de estacionamento	29
SECÇÃO I	29
Disposições gerais e de projeto	29
Artigo 36.º	29
Âmbito e objetivo	29
Artigo 37.º	30
Dotação de estacionamento	30
Artigo 38.º	32
Exceções	32
Artigo 39.º	33
Qualificação do espaço público	33
Artigo 40.º	33
Condições de concretização	33
Artigo 41.º	35
Impasses	35
Artigo 42.º	35
Materialização do estacionamento e exploração	35
SECÇÃO II	36
Dimensionamento do estacionamento interno	36
Artigo 43.º	36
Características do estacionamento	36
Artigo 44.º	36

Rampas.....	36
CAPÍTULO IV .....	38
Cedências para o domínio municipal .....	38
Artigo 45.º.....	38
Dimensionamento .....	38
Artigo 46.º.....	39
Execução e manutenção .....	39
Artigo 47.º.....	40
Equipamentos de utilização coletiva .....	40
Artigo 48.º.....	40
Áreas para espaços verdes de utilização coletiva .....	40
Artigo 49.º.....	43
Compensação.....	43
CAPÍTULO V .....	43
Execução de obra.....	43
SECÇÃO I .....	44
Condições .....	44
Artigo 50.º.....	44
Condições para a execução de obras de urbanização .....	44
Artigo 51.º.....	45
Condições para a execução de obras de edificação.....	45
Artigo 52.º.....	46
Condições mínimas de execução de obras em espaços de comércio/serviços/restauração e bebidas .....	46
SECÇÃO II .....	47
Tapumes, vedações e resíduos de construção e demolição .....	47
Artigo 53.º.....	47
Proteção da obra .....	47
Artigo 54.º.....	47
Tapumes .....	47
Capítulo VI.....	48
Procedimento especial de legalização de operações urbanísticas.....	48
Artigo 55.º.....	48
Procedimento de legalização .....	48
Artigo 56.º.....	48
Procedimento.....	48
Artigo 57.º.....	49

Instrução do pedido de legalização .....	49
Artigo 58.º.....	50
Dispensa de projetos de especialidade .....	50
Artigo 59.º.....	50
Normas aplicáveis .....	50
Artigo 60.º.....	51
Edificação anterior à vigência do RGEU .....	51
Artigo 61.º.....	51
Tramitação .....	51
Artigo 62.º.....	51
Ato administrativo .....	51
Artigo 63.º.....	52
Utilização .....	52
Artigo 64.º.....	52
Prorrogação de prazo .....	52
Artigo 65.º.....	52
Legalização oficiosa .....	52
Artigo 66.º.....	53
Taxas .....	53
Artigo 67.º.....	53
Reposição da legalidade urbanística.....	53
CAPÍTULO VII .....	53
Procedimentos e instrução de pedidos .....	53
SECÇÃO I .....	53
Artigo 68.º.....	54
Consulta pública .....	54
Artigo 69.º.....	54
Procedimento da consulta pública.....	54
Artigo 70.º.....	54
Alterações a licença de loteamento.....	54
Artigo 71.º.....	55
Impacte urbanístico relevante .....	55
Artigo 72.º.....	55
Escassa relevância urbanística .....	55
Artigo 73.º.....	56
Comunicação prévia .....	56
SECÇÃO II .....	57

Instrução dos pedidos.....	57
Artigo 74.º.....	57
Normas de instrução de procedimentos.....	57
Artigo 75.º.....	57
Operações de destaque .....	57
Artigo 76.º.....	58
Certidão de edificação anterior ao RGEU .....	58
Artigo 77.º.....	58
Artigo 78.º.....	59
Reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais .....	59
Artigo 79.º.....	60
Mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo nos termos do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril.....	60
SECÇÃO III .....	60
Disposições complementares.....	60
Artigo 80.º.....	60
Entrega de projeto de execução.....	60
Artigo 81.º.....	60
Identificação das áreas de cedência em domínio público ou privado municipal.....	60
CAPÍTULO VIII .....	60
Disposições finais .....	60
Artigo 82.º.....	60
Norma revogatória .....	60
Artigo 83.º.....	61
Entrada em vigor .....	61

## **Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização**

O presente Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Loures é elaborado nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro. Este regulamento visa adaptar e integrar as alterações introduzidas ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, com especial enfoque nas modificações resultantes do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que promove a reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

A reforma introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 insere-se no âmbito do programa SIMPLEX, que tem como objetivo a simplificação da atividade administrativa, eliminando licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários. Esta abordagem visa reduzir os encargos administrativos e promover a competitividade e atratividade do investimento em Portugal, conforme identificado por várias instituições internacionais, como a Comissão Europeia, a OCDE e o Banco Mundial.

Uma das principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 é a eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas em determinados casos, substituindo-as por procedimentos de comunicação prévia ou isenção de controlo prévio. Esta medida visa reduzir a burocracia e acelerar os processos de licenciamento, permitindo uma maior eficiência na gestão dos projetos urbanísticos.

A simplificação dos procedimentos de licenciamento urbanístico no Município de Loures representa um contributo central no apoio à estratégia de habitação municipal de forma a garantir um acesso facilitado à habitação. Ao reduzir a burocracia e agilizar os processos, o município assegura aos seus munícipes procedimentos mais céleres respeitando sempre o quadro legal vigente. Estas medidas não só melhoram a qualidade de vida dos atuais habitantes como também promovem o desenvolvimento sustentado do município.

Para os investidores, a certeza no quadro jurídico é um fator determinante na tomada de decisões. A simplificação dos procedimentos de licenciamento urbanístico proporciona um ambiente de maior previsibilidade e segurança jurídica, essencial para atrair investimentos. Deste modo, quando os investidores têm clareza sobre as regras e os prazos, estão mais dispostos a investir em projetos de desenvolvimento urbano, contribuindo para o crescimento económico e a criação de emprego no município. Esta confiança nas regras regulamentares é fundamental para a sustentabilidade e o sucesso dos investimentos a longo prazo.

Por fim, a eficiência dos serviços municipais é significativamente melhorada com a simplificação dos procedimentos. Com processos mais claros e menos burocráticos, os funcionários municipais podem responder com maior celeridade às solicitações dos cidadãos e investidores. Isto não só

aumenta a satisfação dos munícipes, como também torna Loures um local mais atrativo para viver e investir. A capacidade de dar respostas rápidas e eficazes é um indicativo de um município bem gerido e comprometido com o desenvolvimento sustentável e inclusivo da sua comunidade.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e pela alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 1 de janeiro, é elaborado o presente Regulamento nos termos 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, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pela Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro, Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de agosto, Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro, Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro, Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito de aplicação**

1 – O presente regulamento tem por objetivo, em estrita observância do disposto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente:

- a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;
- b) Pormenorizar os aspetos que envolvem a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no âmbito dos poderes dos municípios para o controlo prévio urbanístico nos termos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;



- c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos se devem conformar;
- d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socio-ambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;
- e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
- f) Definir as operações urbanísticas de impacte relevante e operações com impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos e para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º e n.º 5 do artigo 57.º, ambos do RJUE;
- g) Indicar a instituição e o número da conta bancária do município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas, com identificação do órgão à ordem do qual é efetuado o pagamento;
- h) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;
- i) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, designadamente o controlo da ocupação dos solos e do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, preservando os valores culturais da estética da cidade, a sustentabilidade e a defesa da qualidade e salubridade do meio ambiente.

2 – O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do concelho de Loures, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes, estando todas as operações urbanísticas, sem exceção, sujeitas ao seu cumprimento.

3 – O presente Regulamento estabelece ainda as normas de aplicação aos processos desmaterializados relativos aos procedimentos administrativos urbanísticos, instruídos através da plataforma digital Balcão Único.

**Artigo 3.º****Definições**

1 — Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do município, são consideradas as seguintes definições:

- a) «Alpendre» - elemento adicional fixo, balançado do edifício; cobertura de pequena dimensão;
- b) «Anexo» - o edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal, destinado a arrumos, estacionamento ou áreas técnicas não autonomizadas;
- c) «Área bruta de construção (Abc)» — o somatório da área bruta de cada um dos pavimentos, expressa em metros quadrados, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no(s) prédio(s), com exclusão de:
  - i) Terraços descobertos e varandas;
  - ii) Galerias exteriores de utilização pública;
  - iii) Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
  - iv) Arrecadações em cave ou sótão afetas aos fogos ou atividades económicas desde que separadas fisicamente daquelas;
  - v) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras);
  - vi) As áreas de estacionamento em cave, incluindo as áreas de acesso;
  - vii) As áreas afetas ao funcionamento das salas da administração do condomínio.

Esta definição só é aplicável para efeitos de contabilização de índices;

- d) «Área de cedência para o domínio municipal» - Parcelas que o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município, para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.
- e) «Área de impermeabilização (Aim)» — a soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves para além da área de implantação;
- f) «Áreas comuns do edifício» — as áreas de pavimentos cobertos, expressas em metros quadrados, correspondentes a átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios, com estatuto de parte comum em regime de propriedade horizontal ou aptos a esse estatuto, medidas pela meação das paredes;

- g) «Cércea» — a dimensão vertical da edificação, medida desde a cota da soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- h) «Corpo balanceado» — o elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;
- i) «Cota cumeeira» - a cota mais elevada da cobertura do edifício principal;
- j) «Equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal» — a edificação não coberta que se incorpore no solo com carácter de permanência para finalidade lúdica ou de lazer dos residentes ou utilizadores da edificação principal;
- k) «Espaço e via privada de uso público» — as áreas do domínio privado da propriedade abertas à presença e circulação pública de pessoas e ou veículos;
- l) «Espaço e via públicos» — a área do domínio público destinada à presença e circulação de pessoas e ou veículos;
- m) «Forma da fachada» — o conjunto de fatores caracterizadores da leitura arquitetónica da fachada e que incluem designadamente o seu desenho, composição, revestimento, cor e textura;
- n) «Frente urbana» — a superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
- o) «Infraestruturas locais» — as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta e ainda as de ligação às infraestruturas gerais, da responsabilidade, parcial ou total, do ou dos promotores da operação urbanística;
- p) «Infraestruturas gerais» — as que, tendo um carácter estruturante ou estejam previstas em plano municipal de ordenamento do território (PMOT), servem ou visam servir mais de uma operação urbanística, sendo da responsabilidade da autarquia ou do promotor, se se mostrarem necessárias para a viabilização das operações urbanísticas envolvidas;
- q) «Mansarda» - Designação de um telhado de águas quebradas de duas inclinações, que permite um bom aproveitamento do sótão.
- r) «Pérgula» - Passeio com cobertura em forma de ramada decorativa. Terraço coberto. Espécie de galeria coberta de barrotes espaçados, assentes em pilares, geralmente guarnecida de trepadeiras.
- s) «Piso recuado» - último piso de um edifício que apresenta edificações com paredes exteriores recuadas em relação ao plano vertical das fachadas do edifício. O piso recuado deverá ser

considerado para efeitos do cálculo da superfície de pavimento e do número de pisos do edifício, sendo o recuo definido pela linha de 45.º em relação ao arruamento adjacente.

t) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

u) «Ruína» - O edifício apresenta-se total ou parcialmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural. Não responde de todo à sua função, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.

v) «Sótão» - Zona abaixo do telhado, aproveitada normalmente para arrumos.

w) «Telas finais» - Consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam exatamente à obra executada.

x) «Telheiro» - Espaço coberto destinado a uso complementar do edifício principal, separado deste e apoiado sobre pilares e ou em duas paredes no máximo

y) «Terraço» - Termo que designa uma cobertura plana de um edifício, acessível e normalmente utilizável.

z) «Trapeira» - Tipo de janela implantada na água de um telhado.

aa) «Varanda» - Termo que define um prolongamento do piso e teto de um edifício, para o exterior, apresentando grades ou guardas de proteção.

bb) «Volume de construção (V)» — o espaço acima do solo correspondente a todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, excetuando elementos ou saliências com fins exclusivamente decorativos, ou estritamente destinados a instalações técnicas e chaminés, mas incluindo o volume da cobertura, expresso em metros cúbicos;

2 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no RPDM, RJUE e na restante legislação aplicável.

#### **Artigo 4.º**

##### **Regime sancionatório**

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

**CAPÍTULO II****Edificabilidade e desenho urbano****SECÇÃO I****Princípios****Artigo 5.º****Condições gerais de edificabilidade**

1 — É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

- a) Tenha edificabilidade de acordo com o estipulado em PMOT e reúna as condições da legislação aplicável;
- b) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, salubridade e acessos.

2 — No licenciamento ou comunicação prévia de construções que não exijam a criação de novas vias públicas, serão sempre asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando isso seja possível e justificável, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado, à largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, de baias de estacionamento e de espaços verdes, sem prejuízo das limitações que decorrem da manutenção de valores paisagísticos e patrimoniais que devam ser preservados;

**Artigo 6.º****Compatibilidade de usos e atividades**

São condições de indeferimento de licenciamento e desconformidade de comunicação prévia, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) Originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, nomeadamente as constantes nos demais regimes jurídicos específicos.

**Artigo 7.º****Condições estéticas das edificações/empenas e fachadas**

- 1 — Quando os edifícios a construir venham a ficar contíguos a outros já existentes, deverá manter-se uma harmonia arquitetónica entre fachadas de uns e outros. Se as fachadas dos edifícios contíguos existentes possuírem um carácter arquitetónico que não convenha perpetuar, os novos projetos não devem submeter-se às suas características conceptuais.
- 2 — Os paramentos das empenas, não colmatáveis por encostos de construções existentes ou futuras, devem ter tratamento adequado, com preocupações de ordem estética e arquitetónica.
- 3 — Os edifícios devem apresentar a sua envolvente física (fachadas, empenas e coberturas) em condições que valorizem a imagem urbana.
- 4 — Nos edifícios que possuam valor arquitetónico, só serão admitidas alterações que não modifiquem no todo a sua arquitetura, nem contribuam para a sua descaracterização parcial.

**Artigo 8.º****Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais**

- 1 — A Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento, implantação e volumetria ou ao aspeto exterior das edificações e, ainda, à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que, justificadamente, tal se destine a preservar ou promover os valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais dessa área e do concelho de Loures no seu conjunto.
- 2 — A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais devidamente justificadas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor botânico e paisagístico para a cidade.
- 3 — As obras de demolição, totais ou parciais, só serão deferidas nos termos da legislação aplicável, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou ainda por ações no âmbito da higiene e salubridade autorizadas pela Câmara Municipal.
- 4 — Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitetónico ou histórico — elementos cerâmicos de revestimento ou decoração, cantarias lavradas, elementos em ferro — existentes em edifícios a demolir devem ser inventariados e preservados, com vista à sua reutilização ou aquisição pela Câmara Municipal.

**Artigo 9.º****Desenho urbano**

- 1 — Os projetos das novas urbanizações e das intervenções que visam alterar o tecido urbano consolidado devem pautar-se pela necessidade de coesão do contínuo edificado e das

infraestruturas, sendo de evitar o recurso a impasses e a criação de espaços sobranes e de soluções de continuidade, por razões de cadastro ou outras.

2 — Em todas as operações urbanísticas é imperativo o tratamento cuidado dos espaços intersticiais situados entre os prédios que são objeto das referidas operações e os terrenos limítrofes, devendo dar-se particular ênfase à vitalização das zonas de ligação aos conjuntos urbanos preexistentes.

3 — As operações urbanísticas devem contribuir para a criação de espaços públicos e de malhas viárias que propiciem ambientes calmos e seguros, não sendo de admitir o aproveitamento de terrenos sem aptidão, nomeadamente dos que apresentam grandes taludes naturais ou dos que são uma consequência da prática de atividades extrativas, quando não sejam sujeitos à recuperação e reconformação topográfica e paisagística, com base em projeto a aprovar pela Câmara Municipal.

4 — Os acessos aos prédios devem, na medida do possível, associar-se dois a dois, sendo de evitar o recurso a ligações diretas a partir de estradas nacionais ou municipais.

## **SECÇÃO II**

### **Edifícios em geral**

#### **Artigo 10.º**

##### **Profundidade das construções**

No caso de os edifícios encostarem a preexistências a manter, possuidoras de alinhamentos de fachadas desfasadas, a transição far-se-á por criação de corpos volumétricos articulando os alinhamentos das fachadas existentes contíguas, resolvendo o desfasamento entre os planos existentes e a criar com a nova edificação.

#### **Artigo 11.º**

##### **Logradouro e áreas permeáveis**

1 — Nas intervenções que prevejam a existência de logradouro, este deverá, sempre que possível, considerar uma área mínima de 50 % de área permeável, salvo quando definida área diferente em sede de alvará de loteamento eficaz.

2 — Na legalização de construções, caso não seja possível cumprir o rácio referido anteriormente, o mesmo terá de ser compensado com medidas de mitigação a realizar no logradouro disponível.

3 — A redução referida no número anterior não poderá ultrapassar os 20 % do total da área permeável.

4 – Para a aplicação de materiais, não vegetais, com garantia de permeabilidade, esta deve ser devidamente justificada através de ficha de certificação do produto na qual seja indicado o grau de permeabilidade do material

5 – Às coberturas ajardinadas não se aplica índice de permeabilidade.

### **Artigo 12.º**

#### **Piso recuado**

1 — Nos casos em que os novos edifícios confinam com construções preexistentes, a manter, a criação de pisos recuados só é admitida quando a altura da edificação a criar não ultrapasse a cumeeira da cobertura das construções na mesma frente urbana.

2 — Nos casos em que exista ou seja permitida a edificação de um piso recuado, não será autorizado o aproveitamento do vão da cobertura desse mesmo piso para fins habitacionais.

3 — Outros casos poderão vir a ser aceites devidamente justificados e enquadrados no alçado de conjunto.

### **Artigo 13.º**

#### **Acesso ao terraço ou cobertura**

Admite-se que o acesso a cobertura em terraço se concretize por volume saliente na continuidade da caixa dos acessos verticais da construção, não podendo exceder um pé-direito de 2,20m.

### **Artigo 14.º**

#### **Anexo**

As condições de edificação e características dos anexos devem visar a sua integração na construção principal de modo a diminuir a dispersão de construções no logradouro e respeitar critérios de inserção urbana que evitem grandes impactes visuais, ficando ainda cumulativamente sujeitos às seguintes condições:

- a) A implantação destas construções deve garantir o encontro das empenas com os dos anexos dos lotes contíguos, quando existam, garantindo as condições de salubridade, iluminação e ventilação das construções e espaços adjacentes;
- b) A área máxima admitida para os anexos é de 25 m<sup>2</sup> em lotes com dimensão inferior a 300 m<sup>2</sup>. Quando o lote tem dimensão igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> a área máxima admitida para os anexos é de 35 m<sup>2</sup> e quando ultrapasse os 500 m<sup>2</sup> a área máxima admitida para os anexos é de 50 m<sup>2</sup>;
- c) Não confrontar com arruamentos ou espaços de utilização coletiva;
- d) Não ter mais de um piso, não podendo igualmente exceder o pé-direito de 2,40 m;



- e) Na solução de cobertura plana, esta não poderá ser acessível nem ter uma cêrcea superior a 3 m;
- f) Na solução de cobertura inclinada, o ponto mais alto da cobertura não deve exceder os 3,60 m.

### **Artigo 15.º**

#### **Salas de condomínio**

1 — Todos os edifícios, passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, devem ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.

2 — Os espaços para a realização de reuniões e assembleias descritos no número anterior têm de possuir pé-direito regulamentar, ventilação e iluminação natural adequadas, ser dotados de instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de, pelo menos, uma sanita, bem como obedecerem às seguintes condições:

- a) Área útil mínima de 1,50 m<sup>2</sup>/fogo para edifícios até 20 fogos, inclusive;
- b) Área útil mínima de 40 m<sup>2</sup> para edifícios com um número superior a 20 fogos.

### **Artigo 16.º**

#### **Altura útil e áreas técnicas de pisos destinados a atividades económicas**

1 — Em edifícios destinados a atividades económicas admite-se, sem prejuízo do cumprimento do pé-direito mínimo estabelecido na legislação específica, a redução da altura útil dos pisos, em consequência da colocação de tetos falsos e ou de pavimentos técnicos.

2 — Sempre que a introdução de tetos falsos e ou de pavimentos técnicos conduza a uma altura útil livre inferior a 2,70 m deve ser instalado sistema de ventilação e climatização, de acordo com projeto específico, subscrito por técnico legalmente habilitado.

3 — Não serão admitidas soluções construtivas que conduzam a uma altura útil livre inferior a 2,40 m, exceto se para arrumos.

### **SECÇÃO III**

#### **Composição das fachadas**

### **Artigo 17.º**

#### **Corpos balanceados**

1 — Nas fachadas dos edifícios confinantes com as vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos, sob a administração municipal, poderão ser admitidas saliências em avanço sobre o

plano das fachadas, cuja altura mínima acima do passeio é de 3 m, podendo a Câmara Municipal aceitar soluções alternativas desde que devidamente justificadas e que cumpram a legislação em vigor.

2 — Nas fachadas confinantes com áreas sem utilização pública, não se aplica o disposto no número anterior, quanto à altura, devendo, contudo, ser salvaguardadas as condições de segurança para os utilizadores.

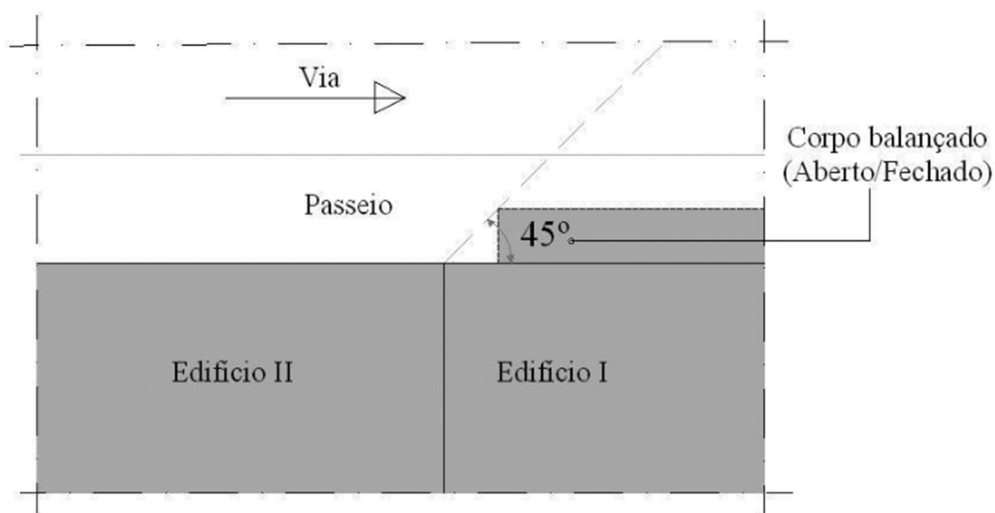
### **Artigo 18.º**

#### **Corpos balançados fechados**

1 — Os corpos balançados fechados só são de admitir em arruamentos de largura igual ou superior a 9 m, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, na redação vigente.

2 — O balanço permitido para os corpos salientes e varandas envidraçadas não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio existente.

3 — Os corpos balançados fechados devem respeitar a linha dos 45° traçada a partir do cunhal da fachada do edifício que os contenham, salvo as exceções devidamente justificadas pela apresentação de um estudo de conjunto sujeito a parecer favorável da Câmara Municipal.



#### **PLANTA**

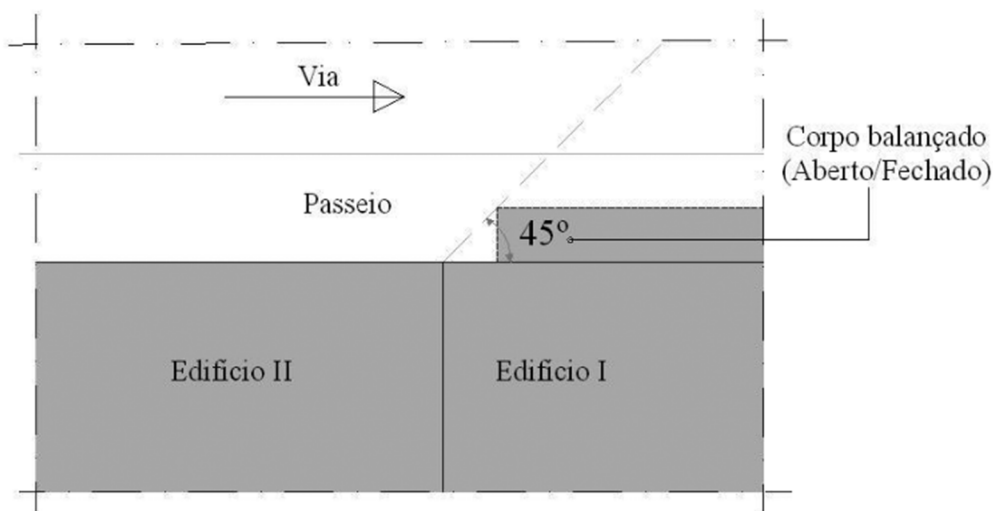
4 — Excetuam-se dos n.ºs 1 e 2 as intervenções em prédios localizados em frente urbana consolidada, nas quais não são admitidos balanços de corpos salientes e varandas envidraçadas que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos.

**Artigo 19.º**
**Corpos balançados abertos**

1 — Os corpos balançados abertos serão autorizados apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 m, podendo a Câmara Municipal aceitar outras soluções desde que devidamente justificadas pela correta integração na envolvente.

2 — Nas fachadas das edificações à face de arruamento público, o valor máximo do balanço dos corpos não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio existente, nem podendo situar-se na parte inferior do edifício.

3 — Os corpos balançados abertos devem respeitar a linha dos 45º traçada a partir do cunhal da fachada do edifício que os contenham, salvo as exceções devidamente justificadas pela apresentação de um estudo de conjunto sujeito a parecer favorável da Câmara Municipal.


**PLANTA**

4 — Excetuam-se dos n.ºs 1 e 2 as novas edificações em espaços de colmatção e as intervenções em prédios localizados em frente urbana consolidada, nos quais não são admitidas varandas abertas em balanço que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos.

5 — Os corpos balançados abertos não podem ser envidraçados, exceto se se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) O estudo global do alçado merecer parecer estético favorável;
- b) Todas as frações envolvidas nessa reformulação apresentem compromisso quanto à execução da mesma;
- c) Não sejam ultrapassados os índices de edificabilidade admitidos para o prédio.

**Artigo 20.º****Guardas**

As componentes das guardas devem respeitar uma distância máxima de 10 cm entre si e uma altura mínima de 90 cm.

**Artigo 21.º****Elementos adicionais fixos — Alpendres, ornamentos e quebra-luzes**

1 — Os alpendres devem deixar sempre livre uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados a nível superior ao do pavimento do 1.º andar.

2 — A saliência dos alpendres não pode ser superior a 50 % da largura do passeio confrontante, devendo afastar-se do eixo do arruamento, no mínimo, de 3 m.

3 — Os ornamentos e quebra-luzes, quando situados 3 m acima da altura do passeio, podem ser salientes até 2 % da largura da rua, com um máximo de 0,60 m, contudo, a saliência não pode exceder 0,20 m quando se situar abaixo dos 3 m de cota.

4 — As soluções especiais ou diversas das previstas no presente Regulamento, nomeadamente as que se referem à colocação de condutas exteriores de ventilação e de exaustão, só serão admitidas depois de uma apreciação da qual resulte um parecer da autarquia que contemple os aspetos formais, urbanísticos e de segurança.

**Artigo 22.º****Elementos adicionais amovíveis**

1 — Os elementos adicionais amovíveis colocados acima de 3 m de altura do passeio não podem ultrapassar o plano das guardas das varandas, devendo ser colocados por forma a não prejudicar a circulação, segurança e conforto de terceiros.

2 — Excetua-se da obrigatoriedade estatuída no número anterior os elementos amovíveis considerados como toldos, devendo ser colocados por forma a não prejudicarem a segurança e conforto de terceiros.

3 — Os aparelhos de ar condicionado devem ser colocados por forma a não constituir elemento dissonante ou que altere a forma da fachada, nos termos definidos na alínea m) do n.º 1 do artigo 3.º do presente Regulamento e não visível da via pública, sendo obrigatório a entrega de um estudo sujeito a apreciação pela Câmara Municipal.

**Artigo 23.º****Estendais**

- 1 — Os projetos de novos edifícios para uso habitacional devem prever, na organização dos fogos, um espaço para estendal ou apresentar soluções comuns para todo o edifício.
- 2 — Não são admitidas alterações de fachada que diminuam as condições adequadas de localização dos estendais.
- 3 — Não é permitida a colocação de estendais no exterior da fachada principal dos edifícios, admitindo-se que se localizem no interior das varandas e nos terraços resguardados da visibilidade exterior ou nas fachadas que não sejam contíguas com a via pública.
- 4 — As soluções especiais ou diversas das previstas no presente Regulamento poderão ser excecionalmente admitidas depois de uma apreciação da qual resulte um parecer estético e urbanístico favorável.

**SECÇÃO IV****Delimitação do prédio****Artigo 24.º****Muros e Vedações**

- 1 — Os muros de vedação do interior dos quarteirões não podem exceder 2 m de altura, a contar da cota do terreno natural, admitindo-se um máximo de 3 m se forem enquadrados por eventuais anexos, sendo, em casos devidamente justificados e avaliados, permitidas vedações com altura superior em rede de arame ou material que se considere adequado, na apreciação.
- 2 — Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, as alturas máximas admitidas no número anterior são contadas a partir da cota mais elevada do terreno natural.
- 3 — Os muros de vedação confinantes com o espaço público não podem exceder a altura máxima de 1,5 m quando edificados com material de construção opaco.
- 4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os muros confinantes com a via pública podem ser encimados por gradeamento ou superfície similar, atingindo a altura máxima de 2,50 m na totalidade.
- 5 — Sem prejuízo dos números anteriores, poderão ser exigidas outras dimensões de modo a evitar soluções dissonantes relativamente à envolvente existente.

**Artigo 25.º****Polígono de implantação**

- 1 – As licenças de operações de loteamento devem prever a delimitação do polígono de implantação correspondente à edificação principal e, caso se justifique, das demais construções abaixo ou acima do solo.
- 2 – Quando a informação referida no ponto anterior, seja omissa, e não se vislumbrem condicionamentos específicos, poder-se-á admitir a construção de pisos em cave destinados a estacionamento, áreas técnicas ou arrumos, desde que estes não transponham a implantação da construção principal.
- 3 – A ocupação prevista no número anterior não dispensa o cumprimento do índice de permeabilidade fixado no Plano Diretor Municipal.

**SECÇÃO V****Infraestruturas****Artigo 26.º****Mobilidade em espaços públicos**

- 1 — Os projetos dos arruamentos e dos espaços públicos, a construir ou a remodelar, devem atender às seguintes normas de promoção da mobilidade:
  - a) A montante das passagens de peões deverá ser colocado um sumidouro a fim de evitar a circulação das águas pluviais na zona da passadeira;
  - b) A colocação de obstáculos, assim como a abertura de valas na via pública, será limitada sobretudo em passadeiras e passagens de peões, devendo ser rigorosamente controladas; o período em que os mesmos poderão permanecer, as condições de sinalização e de proteção contra quedas, sem prejuízo da aplicação das normativas em vigor para a ocupação de via pública;
  - c) Os lancis de passeios devem ser rebaixados nas zonas de passadeiras de peões de modo a facilitar a circulação de pessoas com mobilidade condicionada.
- 2 — Nas novas urbanizações, os passeios terão uma dimensão mínima de 2,75 m de largura, devendo ainda garantir em todo o seu desenvolvimento a plantação de árvores e um canal de circulação contínuo e desimpedido de obstruções com largura não inferior a 1,50 m.
- 3 — Devem incluir-se nas obstruções referidas no número anterior o mobiliário urbano, as árvores, as placas de sinalização, as bocas-de-incêndio, as caldeiras sobrelevadas, as caixas de eletricidade, as papeleiras ou outros elementos que bloqueiem ou prejudiquem a progressão das pessoas. Acresce referir que:

a) As caldeiras das árvores, com amplitude mínima de 1,20 m, devem ser revestidas por grelhas de proteção ou devem estar assinaladas com um separador com uma altura não inferior a 0,30 m que permita a sua identificação por pessoas com deficiência visual;

b) A localização de armários ou quadros técnicos nunca poderá constituir obstáculo ao uso pleno desse espaço, devendo ser preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, com um acabamento exterior igual ou idêntico ao já existente no local;

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

4 — Se os acessos automóveis a caves de estacionamento cruzarem passeios públicos, deverá ser garantida em toda a sua extensão um corredor livre de qualquer barreira arquitetónica de largura mínima de 1,50 m, cumprindo sempre o disposto no nº1 do artigo 44º.

5 — Poderá ser admitida dimensão inferior ao referido nos n.ºs 2 e 4, justificada pela necessidade de continuidade das características da malha urbana.

### **Artigo 27.º**

#### **Postos de transformação**

Enquanto não existir por parte dos Serviços Municipais projeto tipo a aplicar devem apresentar-se para análise urbanística e arquitetónica os elementos escritos e gráficos que definam a solução pretendida e a sua relação com a envolvente, bem como a definição dos materiais de revestimento e cores a utilizar.

### **Artigo 28.º**

#### **Antenas emissoras de radiação eletromagnéticas**

1 — A instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis, ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, carece de pedido de autorização municipal, devendo obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, às seguintes condições:

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 m a estabelecimentos escolares, creches e unidades de saúde;

b) Apresentar para análise urbanística e arquitetónica os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

2 — Quando o sentido provável da decisão for o indeferimento do pedido de autorização de instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações em edificações existentes, o presidente da Câmara Municipal, em sede de audiência prévia, pode definir uma localização alternativa, a encontrar num raio de 75 m.

### **Artigo 29.º**

#### **Projeto de deposição de resíduos urbanos**

1 — Nas operações de loteamento é da competência do urbanizador o fornecimento e a instalação de sistemas de deposição de resíduos urbanos (RU), mediante parecer dos SIMAR.

2 — No caso de projetos de urbanizações, deverá ser comprovado pelo urbanizador a existência de um percurso rodoviário constituído pelo menos por uma faixa de rodagem de largura não inferior a 2 m e com diâmetros de viragem não inferiores a 16 m que abranja todos os pontos do sistema de deposição de RU.

3 — Os projetos de sistemas de deposição, bem como a conformidade da respetiva realização, estão sujeitos a fiscalização pelos SIMAR, quando se demonstre necessário.

4 — Os projetos de construção, reconstrução ou ampliação de edifícios na área do município de Loures devem prever obrigatoriamente, e independentemente do sistema de deposição de RU definido pelos SIMAR, um compartimento coletivo de armazenamento dos contentores de resíduos urbanos elaborados de acordo com as seguintes especificações:

a) Este compartimento deverá ser instalado em local próprio, exclusivo e coberto, livre de pilares, degraus de escadas ou quaisquer outros obstáculos e protegido contra a intrusão de animais;

b) Este compartimento é constituído por um recinto com as seguintes características:

i) O revestimento interno das paredes deverá ser executado, do pavimento ao teto, com material que ofereça as características de impermeabilidade dos azulejos;

ii) A pavimentação deverá ser em material impermeável de grande resistência ao choque e ao desgaste e antiderrapante;

iii) Deverá ser devidamente ventilado de modo a salvaguardar a acumulação de gases ou a disseminação de cheiros;

iv) O pavimento deverá ter inclinação descendente mínima de 2 % e máxima de 4 % no sentido oposto ao da porta de acesso, convergindo num ponto baixo em que existe um ralo com sifão de campainha com o diâmetro mínimo de 0,075 m;

v) O escoamento de esgoto deste ralo será feito para o coletor de águas residuais domésticas;

vi) Deverá possuir ponto de água e ponto de luz com interruptor.

c) O compartimento deverá ser dimensionado na proporção de 0,6 m<sup>2</sup> por fogo e por cada 50 m<sup>2</sup> de área destinada a atividades económicas, com um mínimo de 5 m<sup>2</sup>;



- d) Este compartimento deverá ter um pé-direito livre na área de arrumação dos contentores de pelo menos 1,80 m, e na restante área de 2,20 m;
- e) A porta de acesso ao compartimento deverá ter uma largura mínima de 0,90 m, com respiração na parte inferior e superior;
- f) O compartimento deverá ter uma área de circulação com uma largura mínima de 0,90 m, de forma que a retirada e colocação de cada contentor dentro do compartimento se faça sem necessidade de movimentar os outros;
- g) A zona de lavagem dos contentores no interior do compartimento deverá ter uma dimensão mínima de 2 m<sup>2</sup> e uma largura mínima de 1,20 m.

5 — Sempre que a natureza das intervenções o justifique, a Câmara Municipal de Loures poderá aceitar e ou exigir a apresentação de projeto específico de deposição e recolha de resíduos urbanos, devendo a execução deste projeto ser acompanhada e aprovada pelos SIMAR.

6 — Ficam excluídos da obrigatoriedade de aplicação do disposto no n.º 4 deste artigo os projetos de construção, reconstrução ou ampliação de moradias unifamiliares ou bifamiliares na área do município de Loures, que apresentem edificação de garagens, anexos ou logradouros, que permita o armazenamento dos contentores de resíduos urbanos.

7 — O acesso dos utilizadores ao compartimento coletivo de armazenamento dos contentores de resíduos urbanos tem de ser efetuado a partir de espaços comuns do edifício ou situar-se a menos de 10 m da entrada do mesmo. O compartimento deverá localizar-se sempre ao nível do piso térreo, não podendo haver degraus entre este e a via pública. Os desníveis que existam serão vencidos por rampas, com inclinação não superior a 5 %. A altura máxima das soleiras é de 0,02 m, devendo ser sutadas em toda a largura do vão em caso de impossibilidade de cumprimento desta dimensão.

8 — Excecionalmente poderá ser admitida a localização do compartimento coletivo de armazenamento dos contentores de resíduos urbanos, em cave, justificado pelas características particulares da parcela, sujeito, contudo, a parecer favorável dos SIMAR.

### **Artigo 30.º**

#### **Papeleiras e dispensadores**

1 — É da competência do urbanizador o fornecimento e a instalação de papeleiras para deposição de resíduos e dispensadores de sacos de dejetos de canídeos recorrendo ao uso de modelos utilizados no concelho ou que mereçam a necessária aprovação dos serviços.

2 — A proposta de localização deste mobiliário urbano carece também de aprovação por parte da Câmara Municipal.

3 — Em zonas de arruamentos urbanos a colocação deste tipo de mobiliário deverá respeitar o disposto no artigo 26.º. E ter em consideração o seguinte:

3.1 — Papeleiras

- a) Espaçamento máximo de 50 m;
- b) Junto às passadeiras devem ser colocadas nos dois lados do arruamento;
- c) Junto a áreas destinadas a atividade comercial;
- d) Em situações de mudança de direção ou existência de escadas ou rampas, sempre que se justifique.

4 — Em zonas de espaços verdes, a colocação deste tipo de mobiliário deverá ter em consideração o seguinte:

4.1 — Papeleiras

- a) Multifluxo (papel, embalagens e indiferenciado), em número a definir de acordo com as características da zona;
- b) Unifluxo, com ou sem dispositivo associado para o controlo de pragas urbanas, em número a definir de acordo com as características da zona;

4.2 — Dispensador de sacos de dejetos de canídeos:

- a) Proximidade de parque infantil;
- b) Colocação no(s) acesso(s) à zona;
- c) Em número a definir de acordo com as características da zona.

5 — Em complemento à colocação de dispensadores de sacos de dejetos de canídeos pode o urbanizado apresentar, com a devida aprovação por parte dos serviços da Câmara Municipal e de acordo com o artigo 48.º, proposta de criação de espaço destinado exclusivamente para canídeos, caso se justifique.

## **Artigo 31.º**

### **Limpeza de terrenos urbanos**

1 — Em todas as áreas urbanas do município de Loures, os terrenos não ocupados por construções não podem ter vegetação cuja densidade ou volume constitua perigo de incêndio, devem ser mantidos livres de matos, arbustos ou quaisquer plantas invasoras e limpos de resíduos, de materiais combustíveis ou que possam favorecer a proliferação de pragas urbanas.

2 — Independentemente da origem dos resíduos depositados nos terrenos, o proprietário é responsável pela sua limpeza.

3 — Os proprietários, ou detentores a qualquer título, de logradouros ou quintinhas integradas em zonas urbanas devem proceder à respetiva gestão de combustível, isto é, o corte ou remoção, total ou parcial, da vegetação ou biomassa de origem vegetal quando esta cubra mais

de 30 % do solo e apresente mais de 30 cm de altura, e mantê-los limpos de resíduos, materiais combustíveis ou que favoreçam a proliferação de pragas e proceder à respetiva desmatação.

4 — O responsável pela manutenção e limpeza do terreno, quando notificado pela Câmara Municipal para o limpar e ou desmatar, deverá proceder em conformidade no prazo fixado.

5 — Decorrido o prazo referido no número anterior sem que se mostrem realizados os trabalhos de limpeza e manutenção, a Câmara Municipal pode proceder à execução dos trabalhos necessários notificando os responsáveis faltosos para proceder ao pagamento de todas as despesas nos termos da legislação aplicável.

6 — Decorrido o prazo de 60 dias sem que se tenha verificado o pagamento, a Câmara Municipal procederá à execução da quantia em dívida, nos termos da lei.

7 — A infração ao disposto no presente artigo será punida nos termos da lei.

### **Artigo 32.º**

#### **Rede viária**

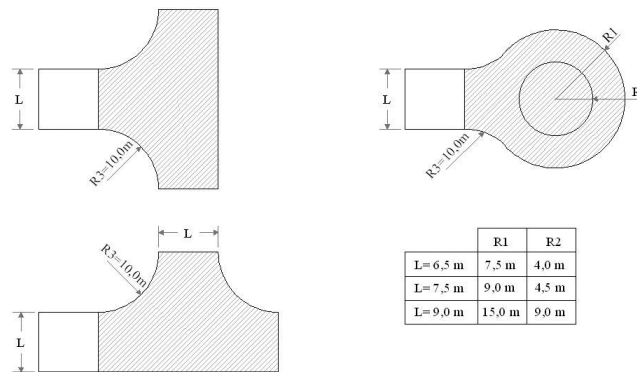
1 — A conceção da rede viária deve atender às orientações de hierarquização funcional rodoviária definidas no PDM e obedece ao cumprimento dos valores fixados no PMOT, da portaria aplicável em vigor e ou da demais legislação específica.

2 — As vias e arruamentos existentes confinantes ou que estejam abrangidos por operação de loteamento devem ser alargados para o perfil estabelecido em cumprimento com o referido no número anterior.

3 — O raio mínimo de curvatura entre arruamentos é de dimensão igual à largura do arruamento de maior dimensão, não devendo ser inferior a 6 m, e é medido ao nível do lancil que delimita o interior da curva.

4 — Acresce ao referido no número anterior que, no caso de se prever a circulação frequente de veículos pesados, incluindo transportes públicos coletivos, os raios mínimos de curvatura entre arruamentos devem comportar dimensões adequadas que garantam a manobrabilidade dos referidos veículos.

5 — No caso de impasses, quer em arruamentos, quer em estacionamento exteriores, as dimensões mínimas a respeitar são as indicadas na figura abaixo. Sendo os desenhos meramente indicativos de soluções possíveis, podem ser adotadas outras configurações desde que seja possível, nesse impasse, a inclusão de uma circunferência com o raio R1 indicado no quadro abaixo. Deverá ainda ser respeitada as dimensões mínimas dos raios de viragem e larguras de vias apresentadas. No caso do dimensionamento de vias de valores de largura diferentes dos constantes do quadro, então os raios das circunferências a incluir deverão ser diretamente proporcionais aos valores do R1 do quadro abaixo.



6 — Acresce referir ao constante da figura acima que os valores mínimos no caso de passagem frequente de veículos pesados são os seguintes: R1 = 14 m, R2 = 6,50 m e R3 = 10 m.

7 — Poderá ser admitida dimensão inferior ao referido no nº1., justificada pela necessidade de continuidade das características da malha urbana.

### Artigo 33.º

#### Estudos de acessibilidade, tráfego e infraestruturas de transportes publico

1 — Ficam sujeitas a estudo de acessibilidade, tráfego e infraestruturas de transporte publico:

- As operações urbanísticas destinadas a habitação, comércio retalhista e serviços, com mais de 150 lugares de estacionamento;
- As operações urbanísticas destinadas exclusivamente a comércio retalhista e serviços, com mais de 75 lugares de estacionamento;
- Outras operações urbanísticas onde se perspetiva que o volume de tráfego gerado possa alterar expressivamente as condições de circulação no sistema viário envolvente.

2 — No estudo de tráfego deve constar:

- As acessibilidades do local, em relação à mobilidade pedonal e aos transportes individual, publico e de mercadorias;
- O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento;
- Os acessos pedonais e rodoviários aos prédios que são motivo da operação;
- A capacidade das vias envolventes;
- A capacidade de estacionamento nos prédios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- O funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique;
- O impacto gerado pela operação de urbanização na rede viária.

**Secção VI****Eficiência energética e integração de energias renováveis****Artigo 34.º****Eficiência energética**

Sem prejuízo das disposições constantes na demais legislação em vigor, os proprietários, promotores e projetistas devem prever nos respetivos projetos e na execução da obra medidas adequadas a garantir que o edifício obtém o mais alto nível de eficiência energética possível, de acordo com o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

**Artigo 35.º****Disposição solar e ventilação natural**

- 1 – Na conceção arquitetónica devem ser previstos sistemas de ventilação natural que assegurem a ventilação cruzada e a renovação do ar no interior dos compartimentos.
- 2 – Devem ser favorecidas as orientações solares de forma a otimizar a entrada de luz natural e a redução dos consumos energéticos.
- 3 – Todas as operações urbanísticas devem acautelar o exposto nos números anteriores.

**CAPÍTULO III****Dotação de estacionamento****SECÇÃO I****Disposições gerais e de projeto****Artigo 36.º****Âmbito e objetivo**

- 1 — O presente capítulo destina-se a determinar o número de lugares de estacionamento e estacionamento a exigir no licenciamento de operações urbanísticas, de forma a suprir as necessidades geradas pelas diversas atividades a instalar.
- 2 — Para além das áreas mínimas obrigatórias definidas no presente Regulamento, podem ser criadas áreas suplementares de estacionamento como forma de suprir carências existentes.

**Artigo 37.º**
**Dotação de estacionamento**

1 — Os edifícios a edificar, reconstruir, alterar ou ampliar devem ser dotados de estacionamento privativo, dimensionado para cada um dos usos previstos, em cumprimento dos valores fixados pela portaria aplicável, nos termos do n.º 3 do presente artigo.

2 — Nas situações de alteração de destino de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento nos termos exatos ao respeitante ao novo licenciamento.

3 — Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento são os seguintes:

Uso	Áreas ou n.º de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela	Outros condicionamentos a considerar
<b>Moradia unifamiliar</b>	1 lugar /fogo para $S_p < 120 \text{ m}^2$ . 2 lugares/fogo com a. c. $\geq 120 \text{ m}^2$ e $\leq 300 \text{ m}^2$ 3 lugares/fogo com a. c. $> 300 \text{ m}^2$	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.  Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.  O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.
<b>Habitação Coletiva</b>	1 lugar/fogo T0 e T1 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo (maior que) T6.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.  Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a. m. f. $< 90 \text{ m}^2$ ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. $\geq 90 \text{ m}^2$ e $\leq 120 \text{ m}^2$ ; 2 lugares/fogo para a. m. f. $> 120 \text{ m}^2$ e $\leq 300 \text{ m}^2$ ; 3 lugares/fogo para a. m. f. $> 300 \text{ m}^2$  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.  Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: 1 lugar/fogo.  O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público.

<b>Serviços</b>	3 lugares/100 m <sup>2</sup> Sp para establ. ≤ 500 m <sup>2</sup> . 5 lugares/100 m <sup>2</sup> Sp para establ. > 500 m <sup>2</sup> .	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
<b>Comércio</b>	1 lugar /30 m <sup>2</sup> Sp para establ. <1000 m <sup>2</sup> , e cumulativamente 1 lugar de pesado /500m <sup>2</sup> Sp para establ ≥ 500m <sup>2</sup> .  1 lugar /25 m <sup>2</sup> Sp para establ. ≥ 1000 m <sup>2</sup> e < 2500 m <sup>2</sup> , e cumulativamente 1 lugar de pesado /500m <sup>2</sup> Sp.  1 lugar/15 m <sup>2</sup> Sp comércio para establ. ≥2500 m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> Sp.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público que integra estacionamento para cargas e descargas.
<b>Conjuntos comerciais</b>	1 lugar /15m <sup>2</sup> Sp para Sp <4.000m <sup>2</sup> , e cumulativamente 1 lugar pesado / 200 m <sup>2</sup> Sp  Estudo específico para estacionamento para Sp ≥4.000m <sup>2</sup> .	
<b>Indústria ou armazéns</b>	1 lugar/75 m <sup>2</sup> Sp, e cumulativamente 1 lugar de pesado /500 m <sup>2</sup> Sp, com um mínimo de 1 lugar de pesado/lote (a localizar no interior do lote).	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
<b>Salas de uso público (integra salas de culto)</b>	1 lugar / 4 lugares sentados para espaços < 250 lugares sentados.  Estudo específico de estacionamento para espaços ≥250 lugares sentados.  5 lugares /100m <sup>2</sup> Sp para recintos de diversão noturna com Sp >100m <sup>2</sup> .	
<b>Estabelecimentos Hoteleiros (incluindo hotéis rurais)</b>	1 lugar / 4 unidades de alojamento.	Acrescido de um espaço para tomada e largada de passageiros, com área correspondente a 3 veículos ligeiros e um lugar para cargas e descargas.
<b>Parques de campismo e caravanismo</b>	1 lugar / 4 campistas	O número total de lugares é acrescido de 10% da capacidade (n.º de campistas) para parque de estacionamento de apoio à instalação, a salvaguardar dentro da área do parque.
<b>Estabelecimentos de Saúde</b>	1 lugar /20m <sup>2</sup> Sp.	Acrescido de 1 lugar de estacionamento para ambulância e outro para cargas e descargas.
<b>Lares de Idosos</b>	1 lugar / 30m <sup>2</sup> Sp.	Acrescido de 1 lugar para ambulância e outro para cargas e descargas
<b>Centros de Dia</b>	1 lugar / 100m <sup>2</sup> Sp.	Acrescido, no mínimo, de 2 lugares para carrinhas, caso integre apoio domiciliário.
<b>Estabelecimentos de ensino superior e equiparados</b>	1 lugar / 4 alunos e cumulativamente 1,5 lugares / 100m <sup>2</sup> de Sp,  Estudo específico para estacionamento para estabelecimentos com mais de 1.000 alunos.	Acrescido de 1 lugar para cargas e descargas.
<b>Estabelecimentos de ensino secundário, primário e pré-</b>	1,5 lugar /100m <sup>2</sup> de superfície de pavimento.	Acrescido de espaço para tomada e largada de passageiros, com a área

<b>primário e equiparados,</b>		correspondente a 3 veículos ligeiros, e 1 lugar para cargas e descargas.
<b>Bibliotecas, Museus e Análogos</b>	1 lugar / 100m <sup>2</sup> Sp.	
<b>Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficina de reparação automóvel</b>	1 lugar / veículo licenciado Sem prejuízo do estabelecido acima devem considerar –se como mínimo: Escolas de condução — 5 lugares; Restantes casos — 10 lugares.	

### **Artigo 38.º**

#### **Exceções**

1 — A Câmara Municipal pode deliberar a isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida neste Regulamento, quando se verifique uma das seguintes condições:

- O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservadas;
- A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;
- Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas e da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos.

2 — Podem ainda ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações urbanísticas à face de via pública existente e que não criem novos arruamentos, sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.

3 — As obras de alteração com vista à reutilização de salas de uso público existentes, desde que não seja aumentada a sua capacidade inicial em mais de 15 % dos lugares ou espaços, não ficam obrigadas ao acréscimo da dotação de estacionamento.

4 — Nas situações previstas nos números anteriores a Câmara Municipal ou o vereador com competências delegadas no âmbito da gestão urbanística deve condicionar as operações urbanísticas à materialização do estacionamento em falta noutros locais, designadamente



através da participação dos requerentes noutras soluções que se destinem à satisfação de estacionamento permanente de moradores, e apenas nos casos em que essas soluções estejam em curso e se localizem a menos de 300 m da operação em licenciamento.

5 — Em qualquer caso, a Câmara Municipal pode aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio ou lote em questão, desde que não sejam encontrados outros inconvenientes de ordem urbanística ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.

6 — Pode a Câmara Municipal ou o vereador com competências delegadas aceitar exceções às capacidades de estacionamento previstas nos artigos 36.º e 37.º, desde que devidamente justificadas, nomeadamente nos casos de legalização de construções existentes, ou de impossibilidade técnica de localizar os lugares necessários.

7 — As isenções previstas nos números anteriores aceites por deliberação de Câmara, estão sujeitas à aplicação de respetiva taxa por lugar de estacionamento, de acordo com o estipulado no Regulamento Municipal de Taxas.

#### **Artigo 39.º**

##### **Qualificação do espaço público**

1 — Os lugares de estacionamento exigidos devem agrupar-se em áreas específicas, segundo dimensões e localização que não prejudiquem a definição e a continuidade dos espaços de presença e dos canais de circulação de pessoas, ou a qualidade dos espaços ajardinados e arborizados.

2 — Nas áreas de estacionamento localizadas no espaço e via públicos, não é permitida qualquer tipo de atividades relacionadas com a reparação, manutenção ou limpeza de veículos.

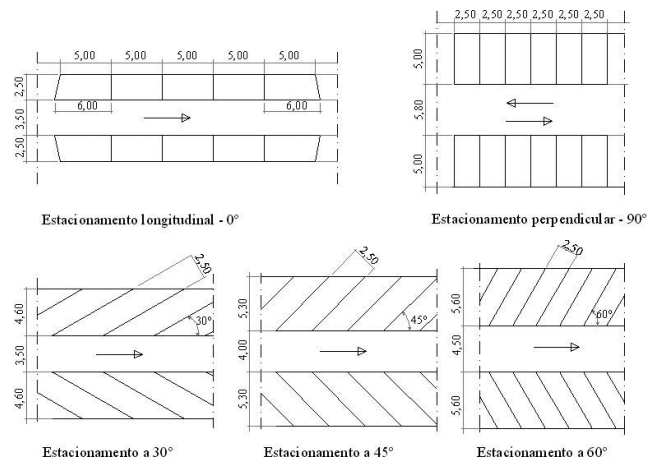
#### **Artigo 40.º**

##### **Condições de concretização**

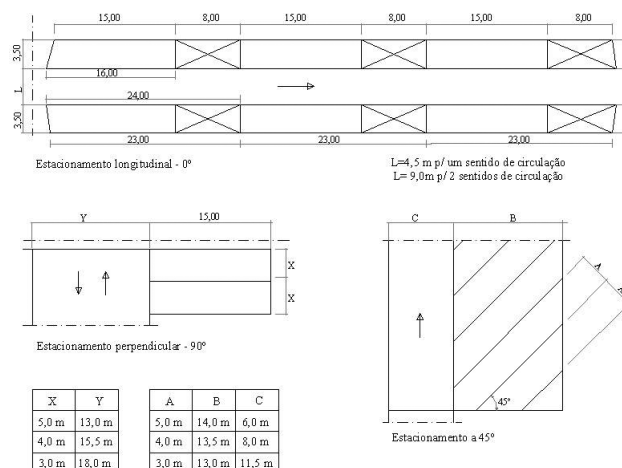
1 — Cada lugar de estacionamento deverá ter o comprimento de 5 m e a largura de 2,50 m, podendo em situações excecionais, desde que justificadas, ter as dimensões de 4,60 m por 2,30 m respetivamente, desde que não esteja em causa uma forma de organização do conjunto de lugares em linha às vias de acesso.

2 — Para além das condicionantes previstas no artigo anterior, as dimensões dos lugares de estacionamento devem obedecer às seguintes regras:

a) As dimensões mínimas dos lugares de estacionamento e de circulação são as indicadas na figura abaixo:



b) As dimensões mínimas dos lugares de estacionamento e de circulação, para veículos pesados, são as indicadas na figura abaixo:



3 — O dimensionamento de áreas para estacionamento privado deverá ser feito por forma que a área bruta seja sempre igual ou superior a:

- 20 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos ligeiros;
- 30 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos ligeiros;
- 75 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos pesados;
- 130 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos pesados.

4 — Em estacionamentos privados com mais de 50 lugares, devem verificar-se os seguintes condicionalismos:

a) A largura dos acessos a parques não deverá ser inferior a 5,50 m para o caso de dois sentidos de circulação e a 3,50 m para o de um só sentido; esta largura pode incluir a faixa de rodagem e guias laterais de proteção e deverá ser respeitada na entrada do parque e no tramo correspondente, pelo menos, nos 5 m iniciais a partir da entrada;

b) Deve ser previsto pelo menos um acesso para peões desde o exterior, separado do acesso de veículos ou adequadamente protegido e com largura mínima de 0,90 m.

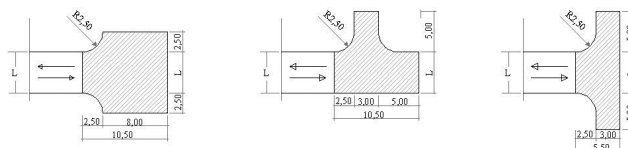
5 — No caso de estacionamento ao ar livre são desejáveis soluções que não impliquem a impermeabilização do solo, desde que garantida uma boa drenagem para as águas pluviais, sendo ainda aconselhável uma adequada arborização.

6 — A arborização, a que se refere o número anterior deve ser constituída por alinhamentos de árvores caducifólias de médio e grande porte, em caldeira com área útil compreendida entre 1 m<sup>2</sup> e 2 m<sup>2</sup> e com um lado mínimo de 60 cm, tendo em conta as características das espécies a utilizar.

### **Artigo 41.º**

#### **Impasses**

1 — As dimensões mínimas para a conceção dos impasses em áreas de estacionamento para veículos ligeiros são as constantes da figura abaixo. Sendo os desenhos meramente indicativos de soluções possíveis, podendo ser adotadas outras configurações desde que respeitadas as dimensões mínimas dos raios e das larguras apresentadas.



2 — Para a conceção de impasses que se desenvolvam em via pública, devem ser respeitadas as dimensões constantes do artigo 32.º do presente Regulamento.

### **Artigo 42.º**

#### **Materialização do estacionamento e exploração**

1 — Sem prejuízo das exceções consignadas no artigo 38.º, a dotação de estacionamento deverá ser satisfeita no interior dos prédios objeto de construção, alteração ou dos lotes resultantes de operações de loteamento.

2 — Os espaços de estacionamento dimensionados e na dotação prevista pela portaria aplicável e ou de acordo com o definido na secção II do presente capítulo, devem ter uma distribuição

obrigatória de afetação mínima de um lugar de estacionamento a cada fogo, unidade de utilização ou fração, podendo os restantes ser constituídos em frações autónomas.

3 — O uso dos estacionamentos resultantes da aplicação do presente Regulamento e localizados no interior dos lotes poderá não ser gratuito, devendo a entidade exploradora desse estacionamento requerer a devida autorização à Câmara Municipal, de acordo com a legislação aplicável.

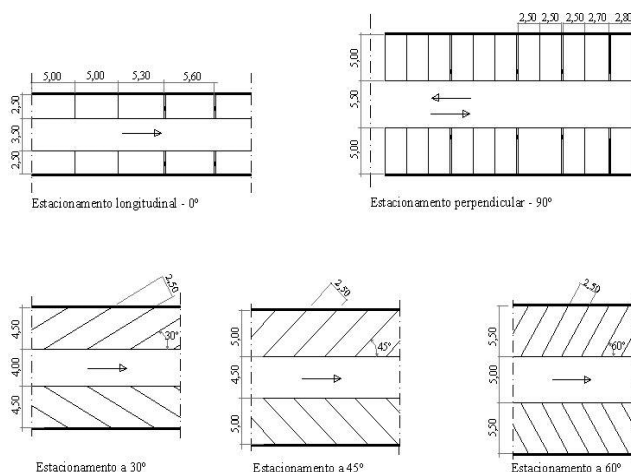
## SECÇÃO II

### Dimensionamento do estacionamento interno

#### Artigo 43.º

##### Características do estacionamento

1 — As dimensões mínimas permitidas para o lugar de estacionamento e acesso são as constantes da figura abaixo:



2 — Sempre que a via de circulação viária interna não disponha de retorno terá de ser salvaguardado um espaço livre (com a largura mínima de 3 m), que permita a adequada manobra de inversão de marcha.

3 — O espaço livre para a manobra de inversão de marcha, indicado no número anterior, deverá ser devidamente identificado através de sinalização horizontal.

#### Artigo 44.º

##### Rampas

1 — As rampas de acesso a estacionamento no interior dos prédios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço e vias públicas.

2 — As rampas referidas no número anterior devem ter uma inclinação máxima de 17 %, podendo excecionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, e desde que revestidas com pavimento antiderrapante, atingir os 20 %.

3 — As rampas de acesso a estacionamento no exterior dos prédios podem atingir uma inclinação máxima de 30 % revestidas com material antiderrapante, devendo salvaguardar-se um tramo de extensão mínima 2 m de inclinação máxima de 6 % entre a rampa e o espaço público e localizado no interior do prédio.

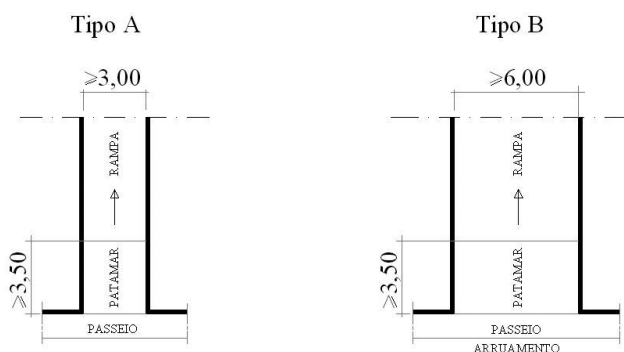
4 — Compete ao projetista assegurar a correta transição dos vários planos da inclinação da respetiva rampa.

5 — A tipologia a adotar em função da utilização do edifício deve obedecer aos valores mínimos definidos no quadro seguinte:

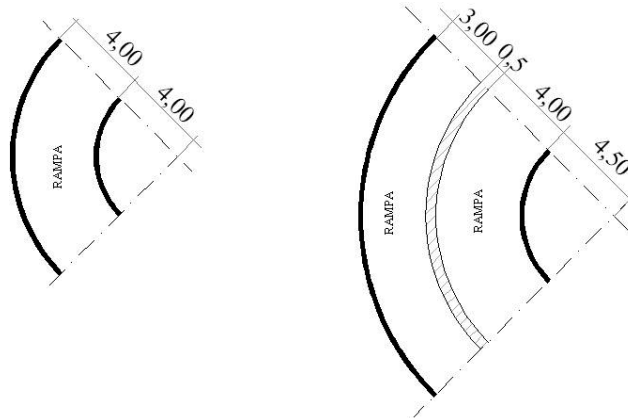
Utilização \ Capacidade (C)	Capacidade (C)	
	C < 50	C > 50
Parques de rotação ou de apoio a grandes áreas comerciais	Tipo A	Tipo B
Parques reservados a residentes ou serviços de utilização exclusiva dos edifícios		

6 — Em função das tipologias acima indicadas, a largura e concordância das rampas e zonas de espera são conformes às seguintes figuras:

a) Rampas retilíneas:



b) Rampas em curvatura:



c) Nas grandes áreas comerciais e silos automóveis de grandes dimensões, as rampas podem ser projetadas em função da especificidade de cada projeto, podendo ser admitidos desvios às figuras acima exemplificadas, sujeito a avaliação por parte da Câmara Municipal.

7 — Entre a rampa e o espaço público deverá existir um tramo, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 3,5 m, e com uma inclinação máxima de 3 %.

## **CAPÍTULO IV**

### **Cedências para o domínio municipal**

#### **Artigo 45.º**

##### **Dimensionamento**

1 — As operações urbanísticas que, nos termos do número seguinte, devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, ficam sujeitas à aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela portaria em vigor.

2 — Estão sujeitas ao disposto no número anterior as seguintes operações urbanísticas:

- a) Operações de loteamento ou suas alterações, entendendo-se como tal apenas as áreas das parcelas objeto dessa alteração;
- b) As obras de edificação que, nos termos da legislação em vigor, determinem impactos urbanísticos relevantes.

3 — As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos no n.º 1 deste artigo, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, poderão ser afetadas a

um único destes três fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.

4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, a integrar no domínio municipal devem sempre possuir acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização será tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local. Para além do referido, devem possuir uma área igual ou superior a 200 m<sup>2</sup> e onde seja possível inscrever uma circunferência de 10 m de diâmetro.

#### **Artigo 46.º**

##### **Execução e manutenção**

1 — A preparação, o arranjo e a manutenção dos espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, a integrar no domínio municipal é da responsabilidade dos promotores das operações urbanísticas até à sua receção provisória pela Câmara Municipal.

2 — Os trabalhos previstos no número anterior ficam sujeitos às condições impostas pelos serviços técnicos camarários, conforme projetos específicos apresentados.

3 — A manutenção e conservação dessas áreas até à sua receção definitiva pela Câmara Municipal, após a sua receção provisória, é da responsabilidade da Câmara Municipal, salvo as anomalias detetadas que decorram de deficiência da construção, cuja responsabilidade será imputada ao promotor da operação urbanística.

4 — A manutenção e conservação dessas áreas, após a receção definitiva, poderá ser realizada pelo proprietário do(s) prédio(s), mediante acordo de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal a realizar com a Câmara Municipal, podendo ser renovado ou revisto à data de constituição do condomínio do(s) prédio(s), vindo a fazer parte integrante do seu regulamento de condomínio que consta da propriedade horizontal aprovada pelo município.

5 — As áreas para equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, a integrar no domínio municipal devem ser vedadas, permitindo, contudo, a entrada e saída de equipamento de limpeza, nomeadamente máquinas e viaturas. Para este efeito, deverá ser colocado portão com largura mínima de 3 m, composto por duas folhas, com abertura para o interior da propriedade, devendo ainda ter acesso direto ao arruamento com melhores condições de circulação para melhor eficácia do equipamento que efetuará a operação de limpeza.

**Artigo 47.º****Equipamentos de utilização coletiva**

As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Junto à estrutura verde, sempre que isso seja possível.

**Artigo 48.º****Áreas para espaços verdes de utilização coletiva**

1 — As áreas globais afetas a espaços verdes e de utilização coletiva (EVUC) 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 privilegiando a concentração dos mesmos, em detrimento de muitos espaços verdes dispersos e de dimensão reduzida, devendo ser dada particular atenção às seguintes situações:

- a) Na conceção dos projetos de arquitetura paisagista para os espaços verdes públicos devem ser considerados critérios de natureza funcional, estética e económica, designadamente quanto à manutenção futura dos espaços e adequação do projeto à capacidade de carga inerente a cada tipo de revestimento preconizado
- b) Sempre que se destinem a integrar no domínio municipal, devem possuir acesso direto a vias ou espaços públicos ou integrar áreas que já possuam esse acesso, bem como forma adequada e declive inferior a 8 % (em pelo menos 30 % da área total afeta a EVUC), exceto se tal não puser em causa a sua adequação ao uso previsto;
- c) Sempre que possível, deverá existir um polo estruturante, constituindo um jardim de bairro ou tipologia idêntica, devidamente equipado, que detenha mais de 30 % da área total de espaço verde da prevista para o efeito e decorrente da operação urbanística;
- d) Quando os prédios a urbanizar contenham elementos de interesse patrimonial (histórico ou cultural), a Câmara Municipal pode determinar a sua integração nos espaços verdes de utilização coletiva a serem cedidos ao município;
- e) As áreas para espaços verdes e de utilização coletiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais da operação urbanística que advenham;
- f) Os taludes devem apresentar inclinações que garantam a sua estabilidade e a execução das operações de manutenção em segurança, sempre que possível na proporção de um para três, e devem ser revestidos com espécies herbáceas e arbustivas adequadas à estabilização dos



mesmos e deverão ser rematados com lancis ou muretes, para evitar escorregamentos de terras para as zonas de circulação ;

g) Quando estas áreas forem atravessadas por linhas de água, ou confinarem com elas, o projeto dos arranjos exteriores deve prever a sua integração, com vista à sua valorização ambiental e paisagística;

h) Nas áreas de EVUC, sempre que possível, deve recorrer-se à adoção de soluções de drenagem não convencionais (ou também designadas soluções de drenagem urbana sustentável) que favoreçam a retenção e infiltração da água pluvial e recarga de aquíferos urbanos como: bacias de retenção/amortecimento ou câmaras drenantes, valas de infiltração ou armazenamento integradas nos espaços verdes, contribuindo para a redução dos riscos de inundação;

i) As áreas cedidas para espaços verdes públicos podem contemplar a instalação de mobiliário urbano, desmontável ou fixo, designadamente, papelerias, dispensadores de sacos de dejetos de canídeos, bancos, bebedouros, cabines telefónicas, recipientes para RSU's, abrigos e bolsas de paragens de transportes públicos, painéis e cartazes informativos, bocas de incêndios, parques infantis, parques de skate ou de outras atividades lúdicas e desportivas, parques caninos, ou equipamentos para o exercício ao ar livre, entre outros. A instalação de mobiliário urbano nestas áreas deve obedecer a critérios de funcionalidade, comodidade, segurança, conservação e facilidade de limpeza, e acautelar que o mesmo permita, igualmente, a adequada fruição do espaço onde se insere;

j) Excecionalmente podem contabilizar-se como áreas verdes de utilização coletiva as faixas de espaços e vias públicas que excedam as dimensões mínimas fixadas na legislação em vigor, desde que sejam dotadas de coberto vegetal adequado, designadamente alinhamentos arbóreos, e mobiliário urbano que possibilite a sua fruição como espaços de lazer, e cujo pavimento em que se integram seja permeável ou semipermeável;

k) As áreas de caminhos, praticas, locais de estada e instalações como parques infantis e equipamentos desportivos a céu aberto são considerados para o somatório da área verde global, desde que integrados nas áreas ajardinadas.

2 — Na conceção dos espaços verdes e de utilização coletiva, deverá ser dada particular atenção às seguintes vertentes:

2.1 — Material vegetal:

a) Devem ser utilizadas as espécies da flora local ou regional com mais possibilidade de sucesso e menor necessidade de manutenção, devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas do local, sendo aceitáveis exóticas em situações de maior urbanidade;

- b) Não serão permitidas novas utilizações das espécies do género *Populus* (choupos), *Platanus* (plátano) em arruamentos públicos, ou espécies com características infestantes, tais como algumas espécies do género *Acácia*, nomeadamente as que constam na Lista Nacional de Espécies Invasoras, atualmente legislada pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho;
- c) Deverá ser garantido o total revestimento vegetal do solo, devendo para tal recorrer-se preferencialmente ao uso de maciços arbustivos e subarbustivos, prados e ou relvados em detrimento da utilização extensiva de herbáceas, devendo resumir-se as herbáceas a canteiros em situações pontuais;
- d) Sempre que as dimensões de passeios e a implantação dos edifícios o permitam, devem ser plantadas árvores de alinhamento ao longo dos passeios (no mínimo numa das frentes dos arruamentos), com porte e hábito adequado à disponibilidade espacial, garantindo a devida distância da fachada do edifício e respetivos corpos contrabalançados, tendo em conta o diâmetro da copa do exemplar arbóreo implantado em fase adulta e nos locais e parques de estacionamento, das espécies próprias para esse fim, em caldeiras com amplitude mínima de 1,20 m;

#### 2.2 — Rega:

- a) Quando os espaços verdes individualmente sejam superiores a 200m<sup>2</sup> é obrigatória a implantação de um sistema de rega fixo, antivandalismo, semiautomático ou automático, e adaptado às condições do espaço a regar, de modelo que assegure a economia e o controlo do consumo de água;
- b) O sistema de rega a utilizar nos espaços verdes deve ser, sempre que possível, complementar do sistema de distribuição de água às populações, devendo privilegiar sistemas alternativos que utilizem furos, minas, redes de drenagem ou poços.
- c) Será justificável a instalação de áreas de sequeiro em zonas de enquadramento, ou em áreas que não exijam capacidades de carga elevadas.
- d) A instalação da rede de aspersores não dispensa a existência dos necessários pontos de adução para eventual rega à mangueira;
- e) O sistema de rega deve possuir ramal de abastecimento de água e contador próprio, alojado em armário do modelo aceite pelos SIMAR, devidamente integrado no projeto do espaço verde dissimulando visualmente a sua presença, no caso de espaços verdes de utilização coletiva e privada;

#### 2.3 — Caminhos, mobiliário e equipamento urbano:

- a) A rede de caminhos deve ser hierarquizada e os caminhos em espaços ajardinados devem ter a largura mínima de 2 m e apresentar pendente mínima para efeitos de drenagem;

- b) Nas áreas pavimentadas, deverá privilegiar-se a utilização de pavimentos permeáveis, de modo a maximizar a infiltração da água no solo.
- c) O mobiliário e ou equipamento urbano a utilizar nas áreas ajardinadas deverá ser de modelos utilizados no concelho ou que mereçam a necessária aprovação dos serviços;
- d) Caso seja proposta a instalação de parques infantis e ou equipamentos desportivos a céu aberto, estes devem respeitar a legislação e as normas de segurança em vigor;
- e) Devem ser instalados dispensadores de bolsas com contentor para recolha de dejetos caninos de acordo com o artigo 29.º, a que acresce a instalação de sanitários caninos nas áreas afetadas a 60 ou mais fogos coletivos, na proporção de um por cada 60 fogos, que devem ser compatíveis com as normas tipo, sujeito a avaliação por parte dos serviços da Câmara Municipal.

#### **Artigo 49.º**

##### **Compensação**

- 1 — Não havendo lugar a cedências, por o prédio a lotear já se encontrar servido de infraestruturas ou quando não se justificar a localização de qualquer equipamento, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, ou espaço verde público nos termos definidos no RJUE, o pagamento da compensação poderá ser efetuado em numerário e ou em espécie, sem prejuízo de a Câmara Municipal optar pela compensação em numerário.
- 2 - A compensação em espécie poderá ser efetuada através da cedência de lotes de terreno, prédios urbanos ou prédios rústicos, edificações ou obras de infraestruturas ou equipamentos de interesse público.
- 3 — O valor da compensação será calculado nos termos definidos no regulamento municipal de taxas e licenças em vigor.
- 4 — Quando o pagamento da compensação seja efetuado em espécie, após ter-se determinado o montante em numerário, a dação em pagamento terá de ser precedida de avaliação, devidamente fundamentada, a efetuar pela Câmara Municipal.
- 5 — O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente às operações urbanísticas que nos termos do presente Regulamento Municipal sejam consideradas de impacto urbanístico relevante.

#### **CAPÍTULO V**

##### **Execução de obra**

**SECÇÃO I****Condições****Artigo 50.º****Condições para a execução de obras de urbanização**

Para efeitos do disposto no RJUE, as obras de urbanização sujeitas ao procedimento de licenciamento ou comunicação prévia obedecem às seguintes condições:

- a) Os andaimes devem ser bem instalados, em materiais adequados, devendo ser apresentado termo de responsabilidade pela sua montagem e instalação;
- b) A localização do estaleiro é dada através da apresentação planta da área de estaleiro da obra, que deverá incluir a quantificação da área, privada e de domínio público, e especificação do tipo de ocupação, nomeadamente: andaimes, escritórios, gruas, dormitórios, WC, refeitórios, áreas de depósito de materiais e de trabalho, vedações, máquinas e outras. Esta planta, bem como, a sua implementação e cumprimento em obra, será da total responsabilidade do técnico responsável pela direção técnica de obra, sendo que esta, apenas deverá ser sujeita a avaliação dos serviços municipais, caso exista ocupação do domínio público e/ou conflitua com interesses de terceiros;
- c) É obrigatório a vedação da área de obra e área de estaleiro com a colocação de tapume, salvaguardando a necessária faixa de rodagem e o percurso para peões devidamente assinalado e protegido;
- d) O estaleiro deve ser arrumado de forma a evitar qualquer estorvo à via pública e às parcelas vizinhas e deve mostrar cuidado estético na sua organização;
- e) Sempre que o estaleiro ocupe a via pública é obrigatória, em princípio, a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos; quando isso não seja possível ou conveniente, o empreiteiro fica obrigado a repor os pavimentos nas condições anteriores à intervenção;
- f) Os veículos de transporte ou outros, quando abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados em condições de não largarem detritos na via pública, devendo à saída do estaleiro existir um sistema de lavagem de rodado das viaturas
- g) A eventual instalação de gruas ou outros elementos similares, durante a execução da obra, em área de servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa, carece de parecer prévio da entidade com tutela da servidão aeronáutica., a promover pelo dono da obra ou pelo diretor técnico da obra;
- h) Concluídas as obras, o dono das mesmas 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, sendo o cumprimento destas obrigações condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no RJUE;

i) É da competência do urbanizador o fornecimento e a instalação dos sistemas de deposição de RSU e Ecoponto, bem como papeleiras e dispensadores.

### **Artigo 51.º**

#### **Condições para a execução de obras de edificação**

Para efeitos do disposto no RJUE, as obras de edificação sujeitas ao procedimento de licenciamento ou comunicação prévia obedecem às seguintes condições:

- a) Os andaimes devem ser bem instalados, em materiais adequados, devendo ser apresentado termo de responsabilidade pela sua montagem e instalação;
- b) A localização do estaleiro é dada através da apresentação planta da área de estaleiro da obra, que deverá incluir a quantificação da área, privada e de domínio público, e especificação do tipo de ocupação, nomeadamente: andaimes, escritórios, gruas, dormitórios, WC, refeitórios, áreas de depósito de materiais e de trabalho, vedações, máquinas e outras. Esta planta, bem como, a sua implementação e cumprimento em obra, será da total responsabilidade do técnico responsável pela direção técnica de obra, sendo que esta, apenas deverá ser sujeita a avaliação dos serviços municipais, caso exista ocupação do domínio público e/ou conflitua com interesses de terceiros;
- c) É obrigatório a vedação da área de obra e área de estaleiro com a colocação de tapume, salvaguardando a necessária faixa de rodagem e o percurso para peões devidamente assinalado e protegido;
- d) O estaleiro deve ser arrumado de forma a evitar qualquer estorvo à via pública e às parcelas vizinhas, e deve mostrar cuidado estético na sua organização;
- e) Sempre que o estaleiro ocupe a via pública é obrigatória, em princípio, a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos; quando isso não seja possível ou conveniente, o empreiteiro fica obrigado a repor os pavimentos nas condições anteriores à intervenção;
- f) Os veículos de transporte ou outros, quando abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados em condições de não largarem detritos na via pública, devendo à saída do estaleiro existir um sistema de lavagem de rodado das viaturas
- g) A eventual instalação de gruas ou outros elementos similares, durante a execução da obra, em área de servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa, carece de parecer prévio da entidade com tutela da servidão aeronáutica a promover pelo dono da obra ou pelo diretor técnico da obra;

- h) 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, bem como à reposição desta mesma área nas condições previstas no estudo do arranjo dos espaços exteriores e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado nas infraestruturas públicas, sendo o cumprimento destas obrigações condição para a respetiva utilização, sem prejuízo do disposto no RJUE;
- i) As áreas destinadas a estabelecimentos comerciais devem ser dotadas de condutas interiores independentes, para eventual exaustão de fumos e ventilação, com saída ao nível da cobertura;
- j) Em edifícios de utilização coletiva, o acesso à cobertura é obrigatório e deverá fazer-se sempre através de espaços comuns;
- k) Os elementos e materiais a utilizar na construção devem ter resistência ao fogo, de acordo com o estipulado pela legislação aplicável em matéria de segurança contra incêndios;
- l) A eventual verificação das dimensões e áreas do lote, por parte por parte dos técnicos municipais, poderá levar à suspensão ou anulação dos pareceres técnicos favoráveis, entretanto expressas no processo, caso se venha a concluir discrepância significativa com o projeto;
- m) A transição do desnível entre o arruamento e o interior dos lotes e construções deverá ser resolvido no espaço particular, de modo que não apareçam rampas de transição ou degraus, que afetem o espaço público, garantindo assim as condições normais de passeio.

#### **Artigo 52.º**

##### **Condições mínimas de execução de obras em espaços de comércio/serviços/restauração e bebidas**

Quando a construção se destina ao uso de comércio/serviços/restauração e bebidas, as condições mínimas exigíveis a verificar nas ocupações para efeitos da respetiva utilização, são:

- a) Exteriormente a obra terá de se encontrar completamente acabada, bem como no que respeita aos espaços comuns;
- b) As instalações sanitárias devem estar completamente acabadas e em pleno estado de funcionamento;
- c) As paredes interiores devem ser rebocadas e pintadas, ou estucadas;
- d) O pavimento deverá ser em betonilha afagada;
- e) Os tetos serão descofrados, minimamente acabados, com ou sem pintura, mesmo que apresentem tubagens das infraestruturas (ar condicionado, iluminação, splitters, etc);
- f) Existência de pelo menos um ponto de luz para além da iluminação da(s) instalação(ões) sanitária(s), e de uma tomada de corrente elétrica, em funcionamento;

- g) Instalação e equipamentos de segurança contra incêndios, em funcionamento;
- h) Existência de um ponto de ligação e em funcionamento para cada uma das redes, gás e telecomunicações, caso seja prevista a sua existência no espaço;
- i) Existência de toda a documentação exigida pela legislação em vigor.

## **SECÇÃO II**

### **Tapumes, vedações e resíduos de construção e demolição**

#### **Artigo 53.º**

##### **Proteção da obra**

- 1 — É obrigatória a construção de tapumes ou a colocação de resguardos que tornem inacessível, aos transeuntes, as áreas destinadas aos trabalhos, à deposição de entulhos e de materiais e aos amassadouros, em todo o tipo de obras, respeitando sempre as normas de segurança.
- 2 — A eventual ocupação de área do domínio municipal está sujeita a prévio parecer dos serviços municipais, sujeito inclusivamente ao cumprimento das seguintes condições:
  - a) Não abranger a faixa de rodagem (exceto em casos devidamente ponderados), garantindo as condições de proteção, segurança, e fruição de tráfego de peões;
  - b) Ser vedada com tapume (quando confinante com vias ou outros espaços públicos);
  - c) Reposição ou execução por parte do construtor dos arranjos exteriores aprovados.
- 3 — Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionalismos existentes no local, poderá ser imposta a construção de tapumes ou outros meios de proteção com características específicas.
- 4 — Se existir vegetação ou mobiliário urbano junto da obra, devem-se fazer resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.
- 5 — Sempre que seja necessário remover mobiliário urbano, as despesas de remoção e posterior colocação correm por conta do dono da obra.

#### **Artigo 54.º**

##### **Tapumes**

- 1 — Em caso da necessidade de colocação de tapumes, os mesmos poderão ser decorados com ou sem publicidade, desde que seja apresentado o desenho proposto, podendo mesmo vir a ser dispensado do pagamento da licença quando se considerar que esta decoração é de qualidade e beneficia o ambiente urbano.

2 — Os tapumes devem ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, devidamente acabados e pintados, e com altura não inferior a 2 m. Em caso algum poderão ser provenientes de demolições ou utilizada rede de vedação tipo rede malhasol.

3 — A restante fachada do edifício objeto de obra deverá ser resguardada com uma lona, pano, tela ou rede de ensombramento de forma a proteger das poeiras e de pequenos objetos que podem cair sobre a via pública. Esses materiais devem ser suportados por uma estrutura rígida e devem ser bem amarrados a ela, de forma a impedir que se soltem.

4 — No caso de estas proteções serem danificadas por temporais ou pelo desgaste da própria obra, devem ser substituídos no prazo de cinco dias úteis a contar da notificação que se fará por escrito ao empreiteiro responsável pela obra.

## **Capítulo VI**

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

#### **Artigo 55.º**

##### **Procedimento de legalização**

1 — O procedimento de legalização tem por objeto a regularização das operações urbanísticas ilegais compreendidas num determinado prédio ou fração autónoma de edifício, não abrangidas pela aplicação do RMAUGI.

2 — No presente capítulo é definido o procedimento referente à legalização como medida para repor a legalidade urbanística quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, designadamente:

- a) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;
- b) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;
- d) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia;
- e) Em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.

3 — O Município adota, na apreciação técnica dos pedidos de legalização, o princípio da proteção do existente, em especial quanto aos aspetos morfológicos e estéticos do edifício, procurando, no entanto, adequá-los, sempre que possível, à envolvente.

#### **Artigo 56.º**

##### **Procedimento**

1 — A legalização pode ser determinada pelo órgão autárquico com competência para esse efeito ou decorrer de iniciativa do particular.



2 – Quando seja da iniciativa do interessado e as operações urbanísticas a legalizar estejam sujeitas a controlo prévio, o procedimento de legalização deverá observar os trâmites do procedimento de licenciamento.

3 – Quando se trate apenas da legalização da utilização ou da alteração da utilização, o procedimento de legalização deverá observar o procedimento de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no RJUE, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

4 – Quando não haja lugar à execução de obras de alteração ou ampliação, o procedimento de legalização tem por objeto a regularização de todas as operações urbanísticas realizadas no edifício ou sua fração autónoma, incluindo a respetiva utilização.

### **Artigo 57.º**

#### **Instrução do pedido de legalização**

1 – O pedido de legalização inicia -se, salvo no caso de legalização oficiosa, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação do requerente, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de legalizar a operação urbanística, nos termos do RJUE.

2 – O requerimento de legalização deverá ser instruído nos termos do RJUE e da Portaria n.º 71-A/2024, de 17 de fevereiro, com as especificidades previstas nos números seguintes.

3 – Os pedidos de legalização que não envolvam a realização de obras de correção para reposição da legalidade, podem integrar no mesmo processo o pedido de utilização instruído com os elementos referidos na parte V do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 17 de fevereiro.

4 – Nos casos em que não haja lugar à realização de obras de reconstrução, ampliação ou de alteração, será dispensada a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação da caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra.

**Artigo 58.º****Dispensa de projetos de especialidade**

1 – Desde que não estejam em causa a segurança e saúde públicas, pode ser dispensada a apresentação de projetos de especialidade relativos a condições de conforto e comodidade dos utilizadores, acústica e térmica, devendo nesse caso ser apresentado pedido de dispensa devidamente fundamentado por cada projeto de especialidade, subscrito por técnico habilitado.

2 – Poderá ainda ser pedida a dispensa dos projetos de especialidades de alimentação e distribuição de energia elétrica, gás, instalações telefónicas e telecomunicações, redes de água e saneamento, caso o edifício já esteja a ser alimentado pela rede de distribuição e seja apresentada a respetiva prova, através dos últimos recibos de pagamento emitidos pela entidade gestora da respetiva rede de abastecimento ou certificação, nos casos em que a legislação específica o exija.

3 – O pedido de dispensa do projeto de estabilidade deverá ser acompanhado por termo de responsabilidade subscrito por técnico com qualificação profissional legalmente reconhecida e adequada para subscrever a especialidade, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada, assumindo a conformidade quanto às condições de estabilidade, segurança e solidez da obra, e por elementos que fundamentem o cumprimento de normas legais e regulamentares. Em todos os casos não poderá dispensar-se a observância das disposições do PDM sobre Risco Sísmico - Carta de Ordenamento - Riscos ao Uso do Solo I e Regulamento do PDM em função da localização da construção.

4 – Poderá ser pedida a dispensa de projeto de arranjos exteriores, quando aplicável, e sem prejuízo do regime das acessibilidades quando estejam em causa usos mistos em atividades económicas.

**Artigo 59.º****Normas aplicáveis**

1 – Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

2 – A legalização nos termos do nº 5. do Art.º 102-A não dispensa do cumprimento das normas legais e regulamentares de ordenamento e planeamento do território em vigor, designadamente do PDM, no momento da legalização.

**Artigo 60.º****Edificação anterior à vigência do RGEU**

1 – Poderá ser requerida a dispensa de licença de construção para os edifícios localizados na sede do Concelho comprovadamente erigidos em data anterior a 1951 e para os localizados nas restantes áreas do Município comprovadamente erigidos em data anterior a 1 de janeiro de 1964, em que entrou em vigor o 1º RMEU de Loures, através do qual as normas do RGEU se tornaram aplicáveis a todo o Concelho, competindo ao requerente fazer a prova de tal data, e desde que posteriormente os edifícios não tenham sido alterados, ampliados ou reconstruídos.

2 – Para determinação da data de construção são aceites os seguintes meios de prova:

- a) Levantamentos aerofotogramétricos;
- b) Certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial;
- c) Certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz.

3 – A memória descritiva e justificativa deve referir expressamente as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa é requerida, e apresentar uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade de cumprimento de normas atualmente em vigor, recorrendo também a projeção de custos.

**Artigo 61.º****Tramitação**

1 – A tramitação processual aplicável ao procedimento de legalização segue, com as devidas adaptações, o procedimento de licenciamento estabelecido no RJUE.

2 – O deferimento tácito não se aplica aos procedimentos de legalização.

3 – Com a apresentação do pedido de legalização, é suspenso o procedimento de reposição da legalidade urbanística que eventualmente se encontre em curso, até que aquele pedido seja objeto de decisão.

**Artigo 62.º****Ato administrativo**

1 – A deliberação municipal sobre o pedido de legalização pode ser de:

- a) Deferimento do pedido (com obra a executar);
- b) Deferimento do pedido (sem obra a executar), pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de utilização nos termos previsto no RJUE;
- c) Indeferimento do pedido.

2 – A licença de obras, a emitir conforme modelo constante do Anexo III da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de fevereiro, no caso em que sejam necessárias para a legalização, deve mencionar expressamente que a operação urbanística foi sujeita ao procedimento de legalização.

3 – Nas situações em que haja lugar à realização de obras de construção ou de demolição sujeitas a controlo prévio, o licenciamento da operação urbanística é titulado por licença de obras ou de construção/demolição a emitir nos termos conforme modelos anexos à Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

### **Artigo 63.º**

#### **Utilização**

1 – A operação urbanística objeto de procedimento de legalização é titulada por Resposta à Comunicação Prévia com prazo conforme modelo constante do anexo XV à Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, do qual deverá mencionar expressamente que a edificação foi legalizada ao abrigo do disposto no artigo 102.º-A do RJUE.

2 – As disposições do presente Regulamento não prejudicam as exigências legais para o exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar em edifícios a legalizar ou legalizados.

### **Artigo 64.º**

#### **Prorrogação de prazo**

Os pedidos de prorrogação de prazo previstos no RJUE poderão ser aplicados aos procedimentos de legalização.

### **Artigo 65.º**

#### **Legalização oficiosa**

1 – Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, o Município pode proceder oficiosamente à legalização, com imputação das taxas devidas (fixadas em regulamento municipal) aos interessados, se a ilegalidade decorrer apenas da falta de procedimento de controlo prévio, e desde que não implique a realização de trabalhos de correção ou adaptação, ampliação, alteração ou demolição e, em qualquer caso, desde que as obras a legalizar não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

2 – Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou

anulação já não se verifique no momento da legalização, e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

3 – O recurso à legalização oficiosa deve ser precedido da audiência prévia dos proprietários, não podendo ser ordenada caso estes se oponham, no prazo de 15 dias a contar da notificação.

4 – No caso de oposição do proprietário, o Município deverá ordenar as demais mediadas de reposição da legalidade urbanística, designadamente a demolição.

5 – Decorre da legalização oficiosa o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis. O ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente da certidão de legalização a emitir pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 66.º**

##### **Taxas**

1 – As taxas devidas pela legalização de operações urbanísticas nos termos do n.º 1 do artigo 102.º-A do RJUE encontram-se definidas no Regulamento de Taxas do Município de Loures.

2 – Caso o interessado, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido procedimento de execução fiscal do montante liquidado

#### **Artigo 67.º**

##### **Reposição da legalidade urbanística**

1 – Se o procedimento não se concluir com a decisão do pedido, por razões imputáveis ao requerente, nomeadamente por não ter sido dado cumprimento ao pedido de aperfeiçoamento, será iniciado ou retomado o procedimento tendente à adoção de outras medidas de tutela da legalidade urbanística.

2 – Se o procedimento não se concluir por motivos imputáveis ao requerente, não obstante o procedimento de legalização ter merecido decisão favorável ou favorável condicionada, deve ser iniciado processo de legalização oficiosa se verificados os pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 65.º.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Procedimentos e instrução de pedidos**

##### **SECÇÃO I**

##### **Situações especiais**

**Artigo 68.º****Consulta pública**

Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento e as alterações à licença de loteamento, quando a operação exceda os limites definidos no RJUE.

**Artigo 69.º****Procedimento da consulta pública**

1 — Quando sujeita a consulta pública, a aprovação pela Câmara Municipal do pedido de licenciamento da operação de loteamento ou de alteração à licença é precedido de um período de discussão pública a efetuar nos seguintes termos:

a) A consulta pública é anunciada com uma antecedência de 10 dias úteis a contar da data do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município nos termos da lei ou do termo do prazo para a sua emissão, sendo a sua duração de 15 dias úteis;

b) A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e mediante publicação no sítio da autarquia e no boletim municipal.

2 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou sítio da autarquia.

**Artigo 70.º****Alterações a licença de loteamento**

1 — Nos termos e para os efeitos do disposto no RJUE, a aprovação de alteração à licença de loteamento será precedida de notificação aos proprietários de todos os lotes constantes da licença e será promovida pelo gestor do procedimento.

2 — Para efeitos do número anterior, deve o requerente indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes da licença, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela conservatória do registo predial, bem como das respetivas moradas.

3 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração a aprovar e será promovida pelo gestor do procedimento.

4 — Os proprietários devem pronunciar-se, por escrito, no prazo máximo de 10 dias.

5 — Quando o número de proprietários for igual ou inferior a 10, a notificação será efetuada por carta registada.

6 — Quando o número de proprietários for superior a 10 ou quando se revele impossível a identificação dos proprietários, a notificação será efetuada por meio de edital a afixar nos locais de estilo e a publicar no sítio da autarquia e boletim municipal.

7 — Os proprietários podem, dentro do prazo a que se refere o n.º 4 do presente artigo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, por escrito, no local indicado na notificação.

### **Artigo 71.º**

#### **Impacte urbanístico relevante**

Para efeitos previstos no artigo 54.º do presente Regulamento e no RJUE, são consideradas como de impacte urbanístico relevante as seguintes operações urbanísticas de edificação:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 15 frações ou unidades autónomas, ou que disponha de 5 ou mais frações ou unidades autónomas com acesso direto e autónomo a partir do espaço exterior privado ou público, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel, desde que se insira nos termos do instrumento de ordenamento do território aplicável em categoria ou subcategoria de espaço a que se associe índice de edificabilidade igual ou inferior a 0,35;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 40 frações, ou que disponha de 15 ou mais fogos ou unidades autónomas com acesso direto e autónomo a partir do espaço exterior privado ou público com exceção das destinadas a estacionamento automóvel, e desde que se insira na desde que se insira nos termos do instrumento de ordenamento do território aplicável em categoria ou subcategoria de espaço a que se associe índice de edificabilidade superior a 0,35;
- c) Toda e qualquer construção destinadas ao uso de atividades económicas, com superfície de pavimento superior a 2500 m².

### **Artigo 72.º**

#### **Escassa relevância urbanística**

1 — São operações de escassa relevância urbanística as que estão definidas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e ainda as que se definem nos termos do presente artigo, ficando isentas de controlo prévio.

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

3 — Para efeitos do disposto neste artigo, são consideradas obras de escassa relevância urbanística as seguintes operações:

- a) A colocação de marquises, a proteção de varandas, com cortinas de vidro para-vento, sem caixilharia em edifícios existentes, desde que os materiais e cores utilizadas sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício e não exceda uma área máxima de 7,00m<sup>2</sup>;
- b) Colocação de elementos fixos de proteção de vãos por razões de segurança ou climatéricas, nomeadamente gradeamentos, estores e portadas;
- c) Colocação de dispositivos de ventilação, natural ou forçada, nos alçados, desde que adotada uma solução em conformidade com o disposto nos artigos 21.º e 22.º do presente Regulamento;
- d) Colocação de vedações em estacas e rede, desde que não excedam a altura de 1,5 m;
- e) A colocação de tubos de queda de águas pluviais pelo exterior, apostos à fachada e na cor desta;
- f) Ações de limpeza de terrenos que não alterem a sua topografia;
- g) Abertura de valas, regueiras, tanques e demais trabalhos destinados a rega.

4 — Estão dispensadas de licenciamento ou comunicação prévia as seguintes obras de demolição, com exceção das previstas na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, no entanto, e nos termos previstos e para os efeitos nos artigos 80.º-A e 93.º do mesmo diploma, devem comunicar à Câmara Municipal até 10 dias antes da intenção da sua execução:

- a) Remoção de marquises em varandas, cumprindo uma solução de composição arquitetónica de conjunto para a fachada;
- b) Demolição de construções ilegais..

### **Artigo 73.º**

#### **Comunicação prévia**

- 1 — O prazo de execução da obra corresponde à calendarização proposta pelo requerente.
- 2 — O interessado efetua o pagamento das taxas devidas, no prazo de um ano, a contar da data da instrução da comunicação prévia.
- 3 — Para as situações de legalização, o prazo para proceder ao pagamento das taxas é de 3 meses e 60 dias para proceder à apresentação dos elementos previstos para a utilização do edifício ou fração.
- 4 — Para além das situações previstas no artigo 71.º do RJUE, a comunicação prévia das operações urbanísticas caduca:
  - a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de doze meses a contar do da data do pagamento das taxas, do seu depósito ou da garantia do seu pagamento;
  - b) Se as obras estiverem suspensas por período superior a seis meses salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da comunicação prévia;
  - c) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;



- d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na comunicação prévia, contado a partir da data do pagamento, depósito ou garantia das devidas taxas;
- e) Se decorrido o prazo de um ano a contar da data da comunicação prévia, sem que o interessado tenha efetuado o pagamento, depósito ou garantido o pagamento das taxas devidas.

5 — Às situações previstas no número anterior é aplicável o disposto nos n.ºs 4, 5, e 6 do artigo 71.º do RJUE.

## **SECÇÃO II**

### **Instrução dos pedidos**

#### **Artigo 74.º**

##### **Normas de instrução de procedimentos**

Em tudo o que respeita à instrução de procedimentos, deverá ser cumprido o disposto no RJUE e demais legislação aplicável, nomeadamente na portaria que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos.

#### **Artigo 75.º**

##### **Operações de destaque**

1 — O pedido de certidão para efeitos de destaque deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade do titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da conservatória do registo predial atualizada referente ao prédio abrangido;
- c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território e das respetivas condicionantes;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala de 1:1000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- e) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico à escala de 1:500 ou superior, com toda a informação que caracteriza a operação, isto é, delimitação total do prédio, identificação da parcela a destacar e da área remanescente, bem como indicação das respetivas áreas.

2 — A planta referida na alínea e) do número anterior deve também indicar expressamente os arruamentos e caminhos públicos confinantes e as infraestruturas existentes no local.

3 – No caso de o destaque incidir sobre prédio com construções erigidas, devem estas ser assinaladas com a indicação das respetivas áreas e usos, bem como indicados os respetivos processos de licenciamento.

4 — Para efeitos de certificação do pedido de destaque é necessário que as parcelas resultantes do mesmo possuam, no mínimo, 8 m de frente confinante com o arruamento público, podendo-se admitir uma redução até 6 m, quando confinantes com arruamentos diferentes.

### **Artigo 76.º**

#### **Certidão de edificação anterior ao RGEU**

1 – O pedido de certidão de edificação erigida antes da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido;
- b) Certidão da conservatória do registo predial relativa ao prédio;
- c) Caderneta predial relativa ao prédio;
- d) Plantas de localização e enquadramento à escala de 1:1000 ou de 1:2000, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Fotografias a cores da parcela e edificação objeto do pedido com enquadramento da envolvente.

2 – Quando se verifique adequado, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar vistoria à edificação, sujeita a pagamento de taxa nos termos do regulamento de taxas municipal.

### **Artigo 77.º**

#### **Propriedade horizontal**

1 — O pedido de certidão para efeitos da composição da propriedade horizontal de edifícios deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Requerimento com a identificação completa do titular da licença de construção, indicação do número e ano da referida licença ou do processo que deu origem à mesma, localização do prédio (rua e número de polícia);
- b) Descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas designadas pelas respetivas letras maiúsculas, e sua conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil. Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, a designação de áreas afetas à mesma e indicação da percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor total do prédio;
- c) Descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações;

d) Planta com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação de cada fração e das zonas comuns.

2 – Os pedidos de certidão só poderão ser requeridos quando exista projeto de arquitetura aprovado.

3 — Nos casos de vistoria ao local, motivados pela impossibilidade de se encontrar no arquivo projeto aprovado do imóvel, as peças desenhadas referidas no número anterior devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes pisos.

4 — Na existência de um número de frações/fogos por piso igual ou superior a três, devem ser referenciados pelas letras do alfabeto começando pela letra A e no sentido dos ponteiros do relógio, com início a partir do átrio que lhes dá acesso.

5 – Nas situações em que esteja prevista a alteração à propriedade horizontal deve ainda, o pedido ser instruído com a deliberação da assembleia geral de condóminos, exigível no Código Civil.

#### **Artigo 78.º**

##### **Reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais**

1 - O pedido de certidão, para efeitos de obtenção de benefícios fiscais relativos a prédios urbanos objeto de reabilitação, é efetuado mediante requerimento, conforme modelo disponibilizado pelos serviços, acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Certidão da conservatória do registo predial atualizada relativa ao prédio;
- b) Caderneta predial relativa ao prédio;
- c) Plantas de localização e enquadramento à escala de 1:1000 ou de 1:2000, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Relatório com descrição das obras a realizar ou realizadas;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório, que ateste que se trata de obra de reabilitação urbana;
- f) Declaração emitida pela associação pública profissional e seguro de responsabilidade civil;
- g) Quando aplicável, a certificação da inspeção dos ascensores;
- h) Quando aplicável, a certificação da coluna da rede de gás e da instalação na fração em apreço;

2 – A realização de obras para efeitos do presente procedimento de certificação, não isenta que as mesmas sejam sujeitas a procedimentos de controlo prévio estabelecidas no presente regulamento e demais legislação aplicável.

3 - As obras a serem realizadas só podem iniciar-se após a realização da vistoria técnica preliminar, pelo que caso estas tenham ocorrido anteriormente à realização da vistoria, não

poderá ser estabelecido o estado de conservação do imóvel, não sendo assim admitido o requerimento.

**Artigo 79.º****Mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo nos termos do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril**

A instrução dos pedidos referentes a mera comunicação prévia e a comunicação prévia com prazo da instalação, modificação e encerramento dos estabelecimentos previstos no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, deverá ser com planta de localização em formato papel e digital e autorização de utilização ou comprovativo da entrega dos documentos exigidos para a utilização, para além dos previstos no diploma referido.

**SECÇÃO III****Disposições complementares****Artigo 80.º****Entrega de projeto de execução**

Para efeitos do disposto na legislação aplicável, isenta-se a apresentação de projetos de execução para todas as operações urbanísticas.

**Artigo 81.º****Identificação das áreas de cedência em domínio público ou privado municipal**

Para efeitos de identificação de propriedades imóveis municipais, o promotor deverá colocar uma placa de identificação no(a) terreno ou construção cedido(a) para equipamento, zona verde ou habitação pública, de acordo com a imagem gráfica a fornecer pelo Departamento de Marca, Atendimento e Comunicação (DMAC).

**CAPÍTULO VIII****Disposições finais****Artigo 82.º****Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, é revogado o anterior RMEU e respetivas retificações.

**Artigo 83.º****Entrada em vigor**

- 1 — O presente Regulamento entra em vigor 30 dias após sua publicação no Diário da República.
- 2 — O presente Regulamento não é aplicável aos procedimentos em curso à data da sua entrada em vigor.
- 3 — Aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor do presente Regulamento, pode o órgão competente para a aprovação do procedimento, mediante requerimento do interessado, autorizar que ao mesmo se aplique o presente Regulamento.
- 4 — Os parâmetros de dotação de estacionamento previstos no Capítulo III do presente Regulamento suspendem a eficácia do disposto no Anexo IV do Regulamento do Plano Diretor Municipal até à publicação de novo Regulamento do Plano Diretor Municipal que proceda à compatibilização com a portaria em vigor nesta matéria.