

RUMO – Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos  
PROJETO

---

# Índice

---

## Nota justificativa

### Titulo I – Disposições Gerais

Capítulo I Objeto e âmbito

### Titulo II – Normas técnicas

Capítulo I Definições e regras gerais  
Capítulo II Procedimentos das Operações Urbanísticas  
Capítulo III Procedimentos e Casos Especiais

### Titulo III – Regime da urbanização

Capítulo I Operações de Loteamento

- Secção I Princípios para a qualidade de desenho urbano
- Secção II Integração urbana, paisagística e ambiental
- Secção III Componentes do espaço público
- Secção IV Acessibilidade e mobilidade
- Secção V Áreas de cedência ao Município

Capítulo II Obras de Urbanização

- Secção I Condições de execução
- Secção II Receção das Obras de Urbanização

### Titulo IV – Regime da Edificação

Capítulo I Intervenções em espaço urbano

- Secção I Conservação e renovação da estrutura urbana e do edificado
- Secção II Demolição

Capítulo II Integração urbana e paisagística

Capítulo III Normas aplicáveis à edificação

- Secção I Disposições gerais
- Secção II Componentes da edificação
- Secção III Infraestruturas e equipamentos prediais

Capítulo IV Eficiência energética e integração de energias renováveis

- Secção I Eficiência energética dos edifícios
- Secção II Utilização de energias renováveis

### Titulo V – Regime da execução das operações urbanísticas

Capítulo I Condições gerais

Capítulo II Ocupação do espaço público por execução de obras

**Titulo VI – Regime da Legalização**

Capítulo I	Procedimento da legalização	
	Secção I	Objeto da legalização
	Secção II	Instrução do procedimento
	Secção III	Deliberação e título

**Titulo VII – Regime da Fiscalização**

Capítulo I	Procedimento da fiscalização	
	Secção I	Disposições gerais
	Secção II	Da obra

**Titulo VIII – Regime e instrução de outros procedimentos**

Capítulo I	Regimes conexos
Capítulo II	Armazenamento e postos de combustíveis
Capítulo III	Redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade <50m <sup>3</sup>
Capítulo IV	Sistema da indústria responsável (SIR)
Capítulo V	Redes de comunicações eletrónicas
Capítulo VI	Infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações

**Titulo IX – Disposições Finais e Transitórias**

## Nota Justificativa

O 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 Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, e pelo Decreto-Lei n.º 157/06, de 8 de Agosto, pelo Lei n.º60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º18/2008, de 29 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º116/2008, de 4 de julho, pelo Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de março, pela Lei n.º28/2010 de 2 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º136/2014, de 09 de setembro e Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 12 de setembro e Lei n.º79/2017, de 18 de agosto, estabeleceu o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), introduzindo alterações profundas ao regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, obras de urbanização e de edificação.

No exercício da faculdade prevista no artigo 3.º daquele diploma legal, a Assembleia Municipal, em sessão de 30 de Setembro de 2002, deliberou aprovar o Regulamento Municipal do Regime jurídico da Urbanização e Edificação e respetivas Taxas de Urbanização e Edificação, sob proposta da Câmara Municipal em reunião ordinária de 19 de agosto de 2002, através do qual se definiram as regras e os procedimentos relativos à urbanização e edificação bem como ao lançamento e liquidação das taxas devidas pela realização de operações urbanísticas, o qual vigora desde 02 de Novembro de 2002.

A introdução de significativas alterações legislativas com repercussão em matéria de urbanização, edificação e de lançamento e liquidação de taxas, nomeadamente a Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro alterada pelas Leis n.º64-A/2008, de 31 de dezembro e n.º117/2009, de 29 de dezembro, a Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, Decreto-Lei n.º136/2014, de 9 de setembro, impõe que se proceda à adaptação das normas constantes do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação ficando as taxas municipais definidas em regulamento autónomo.

Acresce que, na sequência da entrada em vigor do Decreto -Lei n.º 48/2011, de 1 de abril alterado pelo Decreto-Lei n.º10/2015, de 16.01, é simplificado o regime de acesso e de exercício de diversas atividades económicas no âmbito do “Licenciamento Zero” e do “Balcão do Empreendedor”, o que por si só, justifica uma adaptação e atualização do Regulamento.

A presente versão reflete a simplificação administrativa prosseguida pelo RJUE e pelo “Licenciamento Zero” e, aproveitando a experiência já relevante de aplicação do Regulamento, introduziram -se os ajustes necessários à sua mais eficiente e eficaz aplicação.

Acresce ainda que, com a entrada em vigor do Decreto -Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que veio aprovar em anexo o Sistema da Indústria Responsável (SIR) bem como a redação dada pelo Decreto-Lei n.º73/2015, de 11 de maio, constatou -se a necessidade e a obrigação de inserir no regulamento critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, aquando da comunicação para efeitos de instalação de estabelecimento industrial em edifício cujo alvará de utilização admita a atividade do comércio ou serviços ou em edifício urbano destinado à habitação, nos termos dos n.ºs 6 a 8 do artigo 18.º do SIR.

Em suma, tendo presente que decorreram já mais de quinze anos desde a entrada em vigor do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), cuja aplicação revelou algumas lacunas de regulamentação, bem como desadequações e normas obsoletas que careciam de ser reformuladas no decurso dos quais se adquiriu experiência com a sua aplicação; clarificaram-se definições e corrigiram-se algumas imprecisões essenciais para a sistematização de um conjunto de procedimentos administrativos e técnicos relativos às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares de forma a conseguir cada vez melhor e mais célere a prestação de serviços ao munícipe de modo a alcançar os principais objetivos de uma eficaz regulamentação.

Assim, considerando que as alterações a introduzir ao regulamento em vigor são substanciais, optou -se pela sua revogação e pela publicação de um regulamento novo e com uma nova designação — Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos (RUMO).

O Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que veio alterar o regime jurídico da urbanização e edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, estabelece no artigo 3.º que os Municípios aprovelem regulamentos municipais de urbanização e de edificação, pelo que o presente projeto de Regulamento visa concretizar as normas necessárias à plena aplicação do RJUE na área do concelho de Óbidos nestas matérias e regras que este diploma expressamente remete para previsão em Regulamento deste tipo.

O presente projeto de regulamento tem como objetivos:

- Regular as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território, complementando os Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor, através do enquadramento urbanístico, arquitetónico e técnico - construtivo das diversas operações urbanísticas;
- Clarificar e tornar mais transparentes os critérios de análise dos projetos e mais célere a sua apreciação por parte dos serviços municipais;
- Sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas promovidas por particulares;
- Simplificar e agilizar procedimentos na linha da modernização administrativa e na garantia dos direitos dos particulares.
- Introduzir alterações na estrutura do Regulamento com o objetivo de simplificar a sua consulta.

Deste modo, ao abrigo do disposto na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º conjugada com a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, propõe-se a aprovação, em projeto, do Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos (RUMO) e a sua submissão a apreciação pública, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

## ***Título I – Disposições Gerais***

### **Capítulo I – Objeto e âmbito**

#### **Artigo 1.º - Leis habilitantes**

---

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º, da Constituição da República Portuguesa, na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º conjugada com a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/ 2013, de 12 de setembro, na sua redação atual e no n.º 1, do artigo 3.º, do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes.

#### **Artigo 2.º -Objeto e Âmbito**

---

- 1- O presente regulamento estabelece os princípios e fixa as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, de urbanização ou edificação do solo e a qualidade da edificação, a preservação e defesa do meio ambiente, da salubridade, segurança e saúde pública no Município;
- 2- O presente regulamento aplica -se à área do Município, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e de outros Regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

## ***Título II – Normas técnicas***

### **Capítulo I – Definições e regras gerais**

#### **Artigo 3.º - Siglas e definições**

---

- 1- Para efeitos do presente regulamento e visando a uniformização do vocabulário em todos os documentos relativos à atividade urbanística e de edificação do município, são adotadas as siglas indicadas nas alíneas seguintes:
  - a) PDM: Plano Diretor Municipal;
  - b) PMOT: Plano Municipal de Ordenamento do Território;
  - c) RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
  - d) RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
  - e) RPDM: Regulamento do Plano Diretor Municipal;
  - f) RTTL: Regulamento da Tabela de Taxas e Licenças;
  - g) CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
  - h) DGOTDU: Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.
- 2- Para efeitos do presente regulamento e visando a uniformização do vocabulário em todos os documentos relativos à atividade urbanística e de edificação do município, são adotadas as definições indicadas nas alíneas seguintes:
  - a) Para efeitos do n.º 4 do artigo 53.º do RJUE, considera -se **fase de acabamentos** o estado da obra quando faltam executar, nomeadamente: as obras relativas a paisagismo e mobiliário urbano, camada de desgaste nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios e estacionamento e equipamentos de infraestruturas de rede;

- b) Para efeitos do n.º 6 do artigo 58.º do RJUE, considera -se **fase de acabamentos** o estado da obra quando faltam executar, nomeadamente: trabalhos como revestimentos interiores e exteriores, instalação de redes prediais de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações, elevadores, equipamentos sanitários, móveis de cozinha, colocação de serralharias, arranjo e plantação de logradouros, limpezas;
  - c) **Telas Finais** -o conjunto de desenhos finais do projeto, integrando as retificações e alterações introduzidas no decurso da obra e que traduzem o que foi efetivamente construído;
  - d) **Ruína**- designa-se o resto de edificação desmoronada, em avançado estado de degradação, que constitui um destroço ou vestígio de uma estrutura;
  - e) **Anexo**- a construção encerrada, de uso complementar ao uso da construção principal, que não reúne condições de habitabilidade nos termos do RGEU, de um piso e destinando-se predominantemente a arrumos e estacionamento;
  - f) **Zona urbana consolidada** – para efeitos do disposto na alínea o) do artigo 2.º e n.º4 do artigo 4.º do RJUE, apenas são zonas urbanas consolidadas as áreas classificadas no PDM como Espaço Urbano;
  - g) **Alinhamento dominante**- projeção horizontal do conjunto de planos de fachada que num determinado arruamento dista a mesma distância do eixo da via e que constituem o numero maioritário de casos;
  - h) **Estudo de enquadramento**- conjunto de peças escritas e desenhadas que se julgem relevantes para a sua compreensão com a definição dos princípios gerais de ocupação do solo, alinhamentos, volumetria dos edifícios, rede viária, mediante a apresentação de plantas, alçados e cortes às escalas convenientes, bem como a axonometrias e fotografias da maquete de estudo, sempre que se justifique; este estudo deve abranger uma área envolvente à da intervenção que permita avaliar o impacto e a adequabilidade da pretensão relativamente ao incumprimento de um determinado parâmetro urbanístico, sendo capaz de justificar o seu enquadramento arquitetónico e paisagístico no espaço em que se insere;
  - i) **Compartimentos de habitação** – os constantes do artigo 66.º do RGEU, cuja área se encontra de acordo com o aí previsto e cujo pé-direito total respeite o previsto no mesmo diploma, para o fim a que se destina;
  - j) **Unidade de utilização independente**- a edificação ou parte da edificação que constitua uma unidade de ocupação funcionalmente autónoma, distinta e isolada das demais, com saída própria para uma parte comum, logradouro ou para a via pública, que não constitua um anexo e destinada ou não a habitação;
  - k) **Construção Auxiliar**: construção dependente da construção principal destinada a funções complementares da mesma, não constituindo unidade funcional autónoma, designadamente locais de guarda ou depósito de material de jardim, piscinas cobertas ou estruturas similares, vestiários, churrasqueiras, despensas e abrigos de Inverno;
  - l) **Vedações Amovíveis**: qualquer elemento físico que delimite o prédio, designadamente redes, arames, grades, que se incorporem no solo sem caráter de permanência.
- 3- Todo o restante vocabulário urbanístico tem o significado que lhe é atribuído no PDM, no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, na restante legislação aplicável e no Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território, editado pela DGOTDU.

## Capítulo II – Procedimentos das operações urbanísticas

### Artigo 4.º - Instrução dos pedidos

- 1- Os procedimentos relativos às operações urbanísticas objeto do presente Regulamento devem ser apresentados através do sistema informático adequado, aprovado pela Portaria n.º 216 -A/2008, de 3 de março, e obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE;
- 2- Os pedidos ou comunicações previstos no número anterior serão instruídos com os elementos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;
- 3- A fim de dirimir qualquer questão que prejudique o normal desenvolvimento do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objeto do pedido, designadamente quanto à legitimidade do requerente ou aos limites do(s) prédio(s) objeto da pretensão, a instrução dos pedidos referidos no n.º 1 deve ainda ser complementada com o seguinte:

- a) Sempre que existentes, deverão ser utilizados os formulários, disponibilizados pela autarquia;
- b) Uma cópia em suporte digital — para as peças desenhadas, utilizando o formato DXF ou DWG e para as peças escritas, utilizando o formato Word ou PDF. Nos aditamentos, o nome dos ficheiros deve contemplar um número indicativo da respetiva versão;
- c) Levantamento topográfico relativo à situação existente;
- d) Os levantamentos topográficos deverão ser efetuados utilizando as coordenadas, no sistema HAYFORD/GAUSS-DATUM 73 ou ETRSS89 com altimétrica referenciada ao marégrafo de Cascais, no formato DWG, versão anterior a 2008, até à implementação da Diretiva "Inspire" (transposta pelo Decreto -Lei n.º 180/2009, de 7 de agosto), altura em que passará a ser usado o sistema de referência europeu - ETRS89;
- e) A proposta de implantação da edificação deverá ser apresentada sobre levantamento topográfico à escala 1:200 ou 1:500, com a representação de uma zona envolvente de 10 metros de largura, sendo que todos os vértices do limite de propriedade deverão ter inscritas as suas coordenadas em M, P, e cota;
- f) As plantas da situação existente e de síntese das operações de loteamento, serão desenhadas respetivamente sobre levantamento topográfico efetuado nos termos da alínea d) e sobre a modulação proposta;
- g) O projeto de arquitetura das operações urbanísticas, deve incluir a representação das construções confinantes, quando existam, numa extensão de 10,00 m para cada lado;
- h) Para efeitos do pedido de emissão de alvará de loteamento, utilização de edifícios ou receção provisória das obras de urbanização, juntamente com as habituais telas finais em papel, deverá ser igualmente entregue um CD;
- i) Até à implementação do sistema constante do número um do presente artigo ou enquanto este não se encontrar em funcionamento, a apresentação continua a processar -se com recurso a suporte em papel, através de formulários próprios, disponibilizados gratuitamente nos locais de atendimento do Município e através do sítio da Internet do Município em [www.cm-obidos.pt](http://www.cm-obidos.pt).

#### **Artigo 5º - Número de exemplares**

---

- 1- No caso previsto na alínea i) do artigo anterior deverá ser apresentado um exemplar dos elementos instrutórios, acrescido de tantas cópias, quantas as necessárias para a consulta das entidades exteriores ao Município, quando for o caso, bem como em suporte digital;
- 2- Após a implementação do sistema informático mantém -se a obrigatoriedade de apresentação de uma cópia em papel dos projetos de arquitetura e das especialidades.

#### **Artigo 6º - Estimativa orçamental**

---

Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental necessária deve ter -se como referência o valor médio de construção por m<sup>2</sup>, fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do artigo 39.º do CIMI e conforme a seguir indicado:

- a) Habitação unifamiliar: 100 %;
- b) Habitação coletiva: 100 %;
- c) Reabilitação de edifícios: 50%;
- d) Comércio e serviços: 100 %;
- e) Indústria, armazéns: 50 %;
- f) Construções agrícolas e agropecuárias: 40%;
- g) Anexos, garagens e arrumos: 35 %;
- h) Remodelação de terrenos (m<sup>3</sup>): 0,05 %;
- i) Muros de suporte e ou vedação (ml): 10 %;
- j) Outros usos não especificados: 35 %.

#### **Artigo 7º - Telas Finais**

---

- 1- O pedido de autorização de utilização de edifícios ou suas frações deve ser instruído com as telas finais dos projetos de arquitetura e das especialidades correspondentes à obra efetivamente



executada, sempre que forem introduzidas alterações no decurso da obra enquadráveis no n.º 2 do artigo 83.º do RJUE;

- 2- O pedido de receção provisória das obras de urbanização deve ser instruído com as telas finais dos projetos correspondentes às obras efetivamente executadas, sempre que forem introduzidas alterações no decurso das mesmas;
- 3- As telas finais deverão ser acompanhadas de termo de responsabilidade do técnico autor, memória descritiva onde constem as alterações verificadas e respetivos desenhos de alterações nas cores convencionais (a amarelo e vermelho) e ser apresentadas em papel e em formato digital.

#### **Artigo 8º - Prazo e forma de pagamento de taxas de licença, comunicação prévia e autorização de utilização**

---

- 1- Para efeitos do previsto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 34.º do RJUE estabelece-se que o prazo para pagamento das taxas associadas ao procedimento de comunicação prévia é de 61 dias úteis;
- 2- Estabelece-se que o prazo para pagamento das taxas associadas ao procedimento de licença é de um ano;
- 3- Estabelece-se que o prazo para pagamento das taxas associadas ao procedimento de autorização de utilização é de um ano;
- 4- Para efeitos da determinação do montante das taxas devidas, remete -se para o Regulamento Municipal de Taxas (RTTL);
- 5- O depósito dos montantes das taxas devidas poderá ser efetuado na conta n.ºXXXXXXX da Caixa Geral de Depósitos a favor do Município de Óbidos.

### **Capítulo III – Procedimentos e casos especiais**

#### **Artigo 9º - Licença, comunicação prévia e autorização de utilização**

---

- 1- A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença, ou autorização de utilização nos termos prescritos na lei, sem prejuízo das isenções nela prevista e sujeitas às taxas previstas no RTTL;
- 2- A realização de operações urbanísticas pode revestir a modalidade de comunicação prévia nos termos prescritos na lei e sujeitas às taxas previstas no RTTL.

#### **Artigo 10º - Obras de escassa relevância urbanística**

---

- 1- As obras de escassa relevância urbanística definidas nos termos deste artigo ficam isentas de controlo prévio.
- 2- Para efeitos do disposto no nº1 do artigo 6.º-A do RJUE, e ao abrigo do disposto na alínea i) do mesmo articulado, considera-se ainda como de escassa relevância urbanística as seguintes obras:
  - a) A edificação de estrutura ligeira, sem recurso a quaisquer fundações permanentes, para cultivo de plantas destinadas exclusivamente para fins agrícolas, desde que não seja feita impermeabilização do solo e cumpram um afastamento mínimo de 5,00m à via pública municipal;
  - b) As estruturas amovíveis temporárias relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida, tais como stands de vendas;
  - c) Marquises, desde que os materiais e cores utilizados sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício e localizadas nas fachadas não confinantes com a via pública;
  - d) Vedações amovíveis, desde que, quando confinantes com a via pública respeitem os alinhamentos existentes e um afastamento ao eixo da via de 5m;
  - e) Pequenas edificações cobertas para abrigo de animais até 10m<sup>2</sup> e pé-direito não superior a 2,20m;
  - f) Pequenas edificações para estações de rega com área até 12m<sup>2</sup> e altura não superior a 2,20m;
  - g) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outros de construção precária;
  - h) Reparação e conservação de muros existentes.

- 3- Às obras referidas no n.º2 deste artigo, bem como as obras indicadas no n.º1 do artigo 6.º e n.1 do artigo 6.ºA, ambos do RJUE, aplica-se o disposto no artigo 80.º-A do mesmo diploma (comunicação do início dos trabalhos), por meio de requerimento próprio que deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade da realização da obra;
  - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
  - c) Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM à escala disponível;
  - e) Levantamento fotográfico da área a intervir.
- 4- A dispensa de licença ou de comunicação prévia não isenta o dono da obra de comunicar por escrito à Câmara Municipal, o tipo de obra a executar, o local da obra e a data do seu início;
- 5- A realização das operações urbanísticas referidas no número 1 não isenta do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes em plano municipal e plano especial de ordenamento do território e o disposto no presente regulamento, assim como as demais normas regulamentares aplicáveis.

#### **Artigo 11º - Obras isentas de procedimento de controlo prévio**

---

Nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 80º-A e 93º do RJUE, os interessados na realização de obras isentas de procedimento de controlo prévio devem comunicar à Câmara Municipal, até cinco dias antes do respetivo início, a intenção de execução das referidas obras, identificando o tipo de operação urbanística a realizar acompanhado de planta de localização.

#### **Artigo 12º - Procedimento de consulta pública**

---

- 1- Nas situações previstas nos nº1 e 2 do art.º 22º do RJUE, a aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de discussão pública a efetuar nos termos dos números seguintes;
- 2- Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para a rejeição liminar, proceder-se-á à discussão pública por um período de 15 dias úteis, através de edital a afixar nos locais do estilo, de anúncio a publicar no boletim municipal ou num jornal local e no portal de serviços da autarquia na Internet, quando disponível;
- 3- A discussão pública tem por objeto o projeto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões, no local indicado no respetivo edital ou sítio da autarquia;
- 4- As alterações à licença de operação de loteamento estão, nos termos do n.ºs 2, 3 e 4, sujeitas a consulta pública nas situações em que o esteja a licença ou comunicação prévia inicial ou quando da alteração resulte ultrapassar qualquer das situações referidas no n.º1 deste artigo.

#### **Artigo 13º - Alterações à operação de loteamento objeto de licença e de comunicação prévia com prazo**

---

- 1- A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de discussão pública, a efetuar nos termos definidos do artigo anterior, quando seja ultrapassado algum dos limites previstos no nº2 do artigo 22º do RJUE;
- 2- No pedido de alteração à licença de loteamento e para efeitos de notificação para pronúncia, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, cabe ao requerente identificar os proprietários e ou administradores dos condomínios dos edifícios construídos nos lotes constantes do respetivo alvará e indicar os respetivos endereços eletrónicos e ou postais, juntando as respetivas certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial;
- 3- Em caso de impossibilidade de identificação dos interessados, a notificação é feita via edital, a afixar nas juntas de freguesia e no edifício sede do Município, bem como a publicitar no sítio da Internet do Município;

- 4- A alteração de operação de loteamento admitida objeto de comunicação prévia com prazo só pode ser apresentada se for demonstrada por escrito, pelo comunicante, a não oposição dos titulares da maioria dos lotes constantes da comunicação, devendo para o efeito apresentar as certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial, referentes aos lotes abrangidos e as necessárias autorizações escritas;
- 5- O disposto no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE é aplicável, com as devidas adaptações, às alterações de operações de loteamento submetidas a comunicação prévia;
- 6- Nas situações em que existam edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, a notificação recairá sobre a administração do condomínio, o qual deve apresentar ata da assembleia de condóminos que contenha deliberação sobre a oposição escrita prevista na lei;
- 7- Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustre a notificação nos termos do n.º 2, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação será feita por edital a afixar nos locais do estilo, por anúncio a publicar no boletim municipal ou num jornal local e no portal de serviços da autarquia na Internet, quando disponível.

#### **Artigo 14º - Dos edifícios construídos em data anterior a 7 de agosto de 1951**

---

- 1- Sempre que o interessado alegue, para qualquer efeito, que o edifício ou a utilização nele promovido é anterior à data da publicação do RGEU, deverá prova-lo pela exibição dos seguintes documentos:
  - a) Certidão da conservatória do registo predial;
  - b) Caderneta predial;
  - c) Eventuais contratos celebrados referentes à transmissão do imóvel caso existam;
  - d) Planta de localização, à escala 1/2000, com indicação precisa do prédio;
  - e) Levantamento fotográfico do imóvel;
  - f) Declaração junta de freguesia;
- 2- A requerimento do proprietário acompanhado dos documentos referidos no ponto 1 do presente artigo, a Câmara Municipal emite certidão que ateste que o imóvel foi construído em data anterior à publicação do RGEU;
- 3- A certidão referida no número anterior não será emitida se se verificar que o imóvel em causa apresenta obras executadas em data posterior à da publicação do RGEU, sujeitas a controlo prévio.

#### **Artigo 14ºA - Dos edifícios construídos em data posterior a 7 de agosto de 1951 até 1973**

---

- 1- Sempre que o interessado alegue, para qualquer efeito, que o edifício ou a utilização nele promovido é posterior à data da publicação do RGEU, deverá prova-lo pela exibição dos seguintes documentos:
  - a) Certidão da conservatória do registo predial;
  - b) Caderneta predial;
  - c) Eventuais contratos celebrados referentes à transmissão do imóvel caso existam;
  - d) Planta de localização, à escala 1/2000, com indicação precisa do prédio;
  - e) Levantamento fotográfico do imóvel;
  - f) Declaração junto da freguesia;
  - g) Declaração devidamente fundamentada emitida por técnico legalmente habilitado;
- 2- A requerimento do proprietário acompanhado dos documentos referidos no ponto 1 do presente artigo, a Câmara Municipal emite certidão que ateste que o imóvel foi construído em data posterior à publicação do RGEU e anterior a 1973;
- 3- A certidão referida no número anterior não será emitida se se verificar que o imóvel em causa apresenta obras executadas em data posterior a 1973, sujeitas a controlo prévio.

### **Titulo III – Regime da Urbanização**

#### **Capítulo I – Operações de Loteamento**

## Secção I Princípios para a qualidade de desenho urbano

### Artigo 15º - Princípios para a qualidade de desenho urbano

---

- 1- As intervenções inscrevem-se numa lógica de integração multidisciplinar e suportar-se nos objetivos e estratégias de desenvolvimento urbano traçados nos PMOT aplicáveis, no que se refere à adequabilidade das propostas com as tendências dominantes de transformação do uso do solo e dos respetivos ritmos de crescimento, devendo as propostas de desenho urbano, independentemente dos sistemas de valores aplicáveis, resultar de um entendimento sistemático e cuidado do território e do seu contexto ambiental, cultural, social e económico, no sentido de se obter a máxima qualidade e eficiência;
- 2- Na elaboração dos projetos, a qualidade das soluções a definir em memória descritiva resultam da articulação coerente dos seguintes princípios, nomeadamente:
  - a) Compreensão da forma urbana;
  - b) Continuidade, permeabilidade e legibilidade da malha urbana;
  - c) Segurança, conforto e apazibilidade do espaço urbano;
  - d) Mobilidade e acessibilidade universais nos espaços públicos e privados;
  - e) Diversidade e adaptabilidade de usos e funções;
  - f) Robustez e qualidade ambiental dos sistemas naturais, dos espaços públicos e equipamentos, das estruturas viárias e subterrâneas;
  - g) Sustentabilidade da estrutura urbana e respetiva eficiência energética e ambiental.

## Secção II Integração urbana, paisagística e ambiental

### Artigo 16º - Análise da estrutura urbana, volumetria, alinhamentos e cérceas

---

- 1- As propostas devem descrever e justificar:
  - a) A estrutura e imagem urbana proposta, designadamente os critérios adotados na implantação dos conjuntos edificados, bem como a sua articulação com os elementos estruturantes do espaço público, nomeadamente praças, largos e eixos urbanos principais;
  - b) A definição dos sistemas de vistas que a proposta determina e proporciona;
  - c) A definição das soluções volumétricas, dos alinhamentos e das cérceas que a proposta estabelece entre os diversos elementos e a envolvente;
  - d) A definição das relações de funcionalidade dos diversos espaços propostos e a sua relação com a envolvente;
  - e) A localização e integração de logradouros e espaços verdes e de utilização coletiva e a distribuição de material vegetal noutros espaços urbanos apropriados;
  - f) A orientação dos conjuntos edificados, não ótica do compromisso entre as condicionantes do desenho urbano e a eficiência energética;
  - g) O traçado e implantação das vias pedonais, clicáveis e rodoviárias;
  - h) As áreas reservadas para estacionamento;
  - i) A implantação coordenada das redes de infraestruturas;
  - j) A localização do mobiliário urbano, considerando o ambiente proposto, o desenho urbano e os demais sistemas de rede;
  - k) Os sistemas de higiene e salubridade.

### Artigo 17º - Justificação da adequação à rede viária e da valorização das acessibilidades

---

- 1- As propostas devem descrever e justificar:
  - a) A acessibilidade ao local;
  - b) O esquema da circulação pedonal, clicável e viária na área de influência direta da operação;
  - c) A acessibilidade aos lotes e parcelas a constituir;

- d) A acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
  - e) A hierarquia e capacidade das vias envolventes e cruzamentos;
  - f) A capacidade de estacionamento nos lotes e parcelas em causa, bem como nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
  - g) O funcionamento das operações de carga e descarga, quando aplicável.
- 2- As propostas devem avaliar o impacto previsível no ambiente sonoro exterior, devendo ser acompanhadas por uma descrição das medidas de mitigação do ruído exterior a adotar, caso sejam necessárias.

#### **Artigo 18º - Justificação da adequação das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais**

---

- 1- Sempre que qualquer entidade se proponha executar redes de drenagem de águas residuais e de abastecimento de água, em substituição da entidade gestora, nomeadamente no caso de novas urbanizações ou de zonas não servidas pelos sistemas existentes, deverá o projeto relativo a essas redes ser sujeito à aprovação pela entidade gestora;
- 2- Os titulares de alvarás de obras de urbanização sujeitas a licenciamento, nos termos do regime jurídico de operações de loteamento, terão de instalar os respetivos coletores de drenagem de águas residuais e pluviais e condutas de abastecimento de água nos correspondentes arruamentos em conformidade com os projetos de especialidade avalizados pelos termos de responsabilidade dos técnicos autores do projeto;
- 3- Na conceção de novos sistemas públicos de drenagem de águas residuais em novas áreas de urbanização é adotado o sistema separativo;
- 4- Nas novas áreas de urbanização os coletores de águas residuais domésticas e os coletores de águas pluviais são objeto de conceção conjunta independentemente de eventuais faseamentos diferidos de execução das obras;
- 5- Os coletores de drenagem de água residual, pluvial e condutas de abastecimento de água, instaladas nas condições do presente artigo ficam da propriedade exclusiva do Município de Óbidos, passando a integrar o conjunto dos sistemas públicos;
- 6- Os coletores, condutas elevatórias de águas residuais e condutas de abastecimento de água serão executados nos materiais aprovados legislação em vigor e pela entidade gestora, tendo em atenção as respetivas condições de instalação e de exploração e a defesa da saúde pública, obedecendo às especificações técnicas das normas portuguesas ou europeias aplicáveis.
- 7- Caso se torne necessário construir estações elevatórias de águas residuais, estas devem obedecer aos seguintes critérios:
  - a) Seleção de locais que permitam uma fácil inspeção e manutenção e minimizem os efeitos de eventuais ruídos, vibrações e cheiros;
  - b) Consideração dos condicionamentos hidrológicos e hidrogeológicos, nomeadamente a verificação dos níveis máximos de cheia e dos níveis freáticos máximos;
  - c) Adoção de desarenadores, grades e tamisadores-compactadores sempre que justificado pelas características das águas residuais e para proteção dos próprios equipamentos e dos sistemas a jusante;
  - d) Inclusão de uma descarga de emergência para fazer face à ocorrência de avarias, necessidade de colocação fora de serviço ou afluência excessiva de caudais, associada a um coletor de recurso concebido de modo a serem minimizados os feitos no ambiente e na saúde pública aquando das suas entradas em funcionamento;
  - e) Inclusão de medidores de caudal eletromagnético à saída da estação;
  - f) Consideração no quadro eléctrico de contadores de horas de funcionamento das bombas, assim como de alarmes de avaria de cada grupo de bombagem e de nível máximo;
  - g) Inclusão de sistema de alarme por GSM como os mesmos alarmes referidos no ponto anterior;
  - h) Consideração de geradores de emergência sempre que a frequência e a duração das falhas de energia da rede pública de alimentação eléctrica possam conduzir a situações indesejáveis de afetação do ambiente e da saúde pública.

#### **Artigo 19º - Informação Acústica**

---

- 1- Os pedidos de operações de loteamento devem ser acompanhados por uma caracterização do ambiente sonoro exterior, que inclui:

- a) O extrato da Carta de Ruído de Óbidos para a área abrangida pelo pedido, para os períodos estipulados na legislação aplicável, com uma descrição das principais fontes de ruído rodoviário, ferroviário e industrial na zona envolvente, ou por avaliação acústica baseada em medições realizadas no local, de acordo com metodologia normalizada;
  - b) A classificação acústica da área abrangida pelo pedido, tal como definida no respetivo PMOT ou, na ausência deste, a descrição do uso actual do solo, que permitirá a sua classificação, em função da qual se deverão fixar os limites máximos admissíveis para o ruído exterior, nos termos da legislação aplicável;
  - c) Elementos descritivos das medidas de mitigação de ruído exterior a adotarem, para conformação com a legislação aplicável.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior a definição dos valores limite, os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas por estarem fora dos perímetros urbanos, são equiparados a zonas sensíveis ou mistas, em função dos usos do solo existentes nas proximidades.

### **Artigo 20º - Critérios aplicáveis à edificação**

---

Para além dos elementos descritivos e justificativos das soluções propostas, a memória descritiva a apresentar deve ainda contemplar os critérios necessários ao estabelecimento de regras aplicáveis à edificação e de ordem arquitetónica expressos nas alíneas seguintes:

- a) Relação com os espaços livres envolventes e com o edificado confinante, nomeadamente afastamentos e alinhamentos;
- b) Elementos definidores do carácter volumétrico dos conjuntos edificados, nomeadamente do alinhamento de pisos e vãos, relação de cotas altimétricas e de soleira, galeria, espaços vazados de atravessamento, pisos recuados, corpos balançados e coberturas;
- c) Vedações e construções auxiliares;
- d) Índices urbanísticos, cêrceas e limites volumétricos referenciados ao lote e loteamento.

## **Secção III Componentes do espaço público**

### **Artigo 21º - Conceção dos espaços públicos**

---

- 1- Os projetos de espaços públicos urbanos são concebidos e executados de modo a corresponder às expectativas, necessidades e liberdade de fruição dos mesmos pelos utilizadores, devendo neles ser dada particular atenção às seguintes vertentes:
  - a) Promoção e integração na realidade local, nomeadamente ao nível urbano, social e cultural;
  - b) Equilíbrio entre o espaço urbano construído e os sistemas naturais, promovendo a sua valorização ambiental e energética, e a sua interligação numa estrutura contínua de proteção, regulação climática, lazer e recreio integrada no tecido edificado.
- 2- Os projetos de espaços públicos deverão cumprir as disposições estabelecidas em PMOT e na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

### **Artigo 22º - Equipamentos de utilização coletiva**

---

- 1- A localização dos equipamentos de utilização coletiva deve ser concretizada de forma integrada e compatibilizada atendendo a critérios técnicos adequados ao tipo de equipamento pretendido, nomeadamente:
  - a) Condições de edificabilidade;
  - b) Necessidades funcionais específicas;
  - c) Características topográficas;

- d) Enquadramento paisagístico;
  - e) Salvaguarda dos sistemas naturais em presença;
  - f) Facilidade de acessos pedonais, cicláveis e viários;
  - g) Proximidade da rede de transportes coletivos.
- 2- A Câmara Municipal poderá não aceitar as áreas de cedência propostas, nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente quando, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, não permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou do público em geral.

### **Artigo 23º - Espaços verdes e de utilização coletiva**

---

- 1- Os espaços verdes e de utilização coletiva devem articular e estruturar o tecido urbano e constituir sistemas indissociáveis da paisagem urbana, promovendo a criação de espaços com escalas e funções naturais adequadas ao local onde se inserem, devendo ser dada particular atenção às seguintes vertentes:
- a) A localização geográfica, vocação, potencialidades e debilidades do território;
  - b) A promoção, sempre que possível, de corredores verdes numa estrutura ecológica contínua, que materializem em contínuo natural e assegurem o funcionamento ecológico da paisagem;
  - c) As características edafo-climáticas do local de implantação, dando preferência à utilização de espécies autóctones;
  - d) A configuração formal e tipo de ambiente que se pretende atribuir ao espaço;
  - e) As características específicas de cada espécie, nomeadamente o porte, folhagem, floração, frutos e sistema radicular, sombra desejável, forma da copa e grau de rusticidade.
- 2- As áreas para espaços verdes e de utilização coletiva serão ainda projetadas por forma a considerar os seguintes aspetos:
- a) Sistema de rega com programação automática, separado da rede de distribuição para abastecimento público;
  - b) Pontos de adução de água (bocas de rega), para regas pontuais, independentemente do sistema de rega automática;
  - c) Mobiliário urbano com a colocação de bancos e papeleiras resistentes ao vandalismo ou outro tipo de equipamento considerado necessário;
  - d) Condições de acessibilidade em cumprimento das disposições do Decreto -Lei n.º163/2006, de 8 de agosto.
- 3- A Câmara Municipal poderá não aceitar as áreas de cedência propostas, nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente quando, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, não permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou do público em geral.

### **Artigo 24º - Condições de instalação de redes de infraestruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras**

---

- 1- As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à execução de operações urbanísticas, incluindo as promovidas pelas entidades concessionárias das explorações devem ser enterradas, exceto quando comprovada a sua impossibilidade técnica de execução;
- 2- Os terminais ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores;
- 3- O projeto de abastecimento de água deve sempre contemplar as redes de rega e combate a incêndios.

### **Artigo 25º - Iluminação pública**

---

- 1- Nos projetos de iluminação pública devem ser adotados sistemas com a máxima eficiência energética;
- 2- Os suportes e as luminárias devem ser escolhidos de acordo com os indicados pelos serviços competentes do Município, bem como com os indicadores estabelecidos tendencialmente no protocolo da EDP (Eletricidade de Portugal), disponível em *www.edp.pt*.

#### **Artigo 26º - Resíduos sólidos urbanos (RSU)**

---

- 1- As operações de loteamento devem ser instruídas com projeto de sistema de deposição de RSU que permita a avaliação das necessidades de recolha dos resíduos produzidos pelas atividade que aí se prevêem instalar, devendo contemplar a colocação de equipamentos de recolha indiferenciada e de recolha seletiva de resíduos sólidos urbanos (vidro, papel e embalagens) com apresentação de proposta de localização dos contentores e a quantidade e tipologia dos recipientes;
- 2- É da responsabilidade do promotor o fornecimento e/ou instalação dos equipamentos de deposição de RSU indiferenciado e de recolha seletiva (vidro, papel e embalagens) do tipo dos existentes na área do Município;
- 3- A definição da localização dos contentores deve garantir uma adequada integração urbanística de modo a não afetar a salubridade e estética do local;
- 4- Demais disposições encontram-se patentes no regulamento de serviços de gestão de resíduos urbanos em vigor no município.

#### **Artigo 27º - Áreas destinadas a recipientes de RSU**

---

- 1- As áreas destinadas à instalação de recipientes de RSU indiferenciado e de recolha seletiva devem:
  - a) Estar rebaixados em relação aos passeios;
  - b) Possibilitar a remoção sem prejudicar a circulação viária;
  - c) Localizar-se em locais estratégicos relativamente ao desenho urbano proposto;
- 2- Nas áreas destinadas à instalação de recipientes de RSU é interdita a ocupação do subsolo por qualquer infraestrutura, nomeadamente, condutas de águas residuais, pluviais, abastecimento, cabos de telecomunicações, gás e eletricidade.
- 3- Demais disposições encontram-se patentes no regulamento de serviços de gestão de resíduos urbanos em vigor no município.

#### **Artigo 28º - Mobiliário urbano**

---

- 1- As operações de loteamento devem contemplar a colocação de mobiliário urbano de acordo com as exigências decorrentes do tipo de utilização pretendida para o espaço público.
- 2- A instalação e manutenção dos equipamentos a utilizar nos Espaços de Recreio Infantil deve ser efetuada em conformidade com o estipulado na legislação específica em vigor e com os critérios de certificação dos mesmos.

### **Secção IV Acessibilidade e mobilidade**

#### **Artigo 29º - Acessibilidade nos espaços públicos**

---

- 1- Os espaços públicos a criar devem ser concebidos de forma a permitir a circulação e mobilidade universais, nomeadamente a pessoas com mobilidade condicionada de forma temporária ou permanente.
- 2- Em todos os percursos pedonais deve ficar assegurado um corredor contínuo e permanente, liberto de obstáculos com largura útil mínima de 1,20m e altura útil mínima de 2,00m de piso consistente, contínuo e antiderrapante, entendendo-se por largura e altura útil o espaço efetivamente destinado à circulação de peões.

#### **Artigo 30º - Rede clicável**

---



Visando a introdução progressiva de modos suaves de transporte, em alternativa ao transporte motorizado, os projetos das Operações de Loteamento devem privilegiar os percursos cicláveis.

### **Artigo 31º - Rede viária**

---

- 1- O conceito, traçado e características das vias devem promover a integração e articulação entre os espaços urbanos existentes e as zonas de expansão urbana e responder, nomeadamente aos seguintes objetivos:
  - a) Os arruamentos a criar no âmbito de operações urbanísticas deverão harmonizar -se, quer ao nível funcional, quer ao nível do desenho urbano, com os arruamentos existentes;
  - b) Os impasses devem ser evitados, admitindo -se a sua utilização em situações de acesso a estacionamento de apoio a edificações. Nestes casos, as zonas destinadas a inversão de marcha deverão ter um raio mínimo de 15 m;
  - c) Deve ser proposta sinalização reguladora de trânsito, horizontal e vertical;
  - d) Promover a interligação da rede de espaços públicos e percursos pedonais, cicláveis e rodoviários, dando particular atenção à eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com necessidades especiais de mobilidade;
  - e) Assegurar a sua durabilidade e facilidade de manutenção.
- 2- Demais disposições encontram-se patentes no regulamento de toponímia e numeração de policia em vigor no município.

## **Secção V Áreas de cedência ao Município**

### **Artigo 32 º - Parâmetros e dimensionamentos**

---

- 1- As operações urbanísticas relativas às operações de loteamento ou suas alterações devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.
- 2- O dimensionamento das áreas referidas no número anterior fica sujeito à aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos em PMOT ou, em caso de omissão, aos constantes da Portaria nº 216-B/2008, de 03.03, devendo ainda respeitar as seguintes condições:
  - a) Possuir forma e dimensão adequadas aos objetivos tipológicos e funcionais pretendidos;
  - b) Possuir acesso e frente para via ou espaço público.
- 3- Nas operações urbanísticas consideradas como geradoras de impacte semelhante a loteamento e referidas no artigo 33º, no caso de ser proposta, pelo requerente ou comunicante, a cedência de áreas para os fins previstos no presente artigo, serão as mesmas contabilizadas para efeitos de aferir do cumprimento daqueles parâmetros

### **Artigo 33º - Impacte urbanístico relevante**

---

- 1- Para efeitos do disposto no nº5 do artigo 44º do RJUE, consideram-se de impacte relevante as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, tais como:
  - a) Postos de abastecimento de combustíveis;
  - b) Grandes e médias superfícies comerciais.

### **Artigo 34º - Cedências**

---

- 1- O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem, gratuitamente, ao município as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, regulamento, licença ou comunicação prévia devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará ou título da comunicação prévia, nas situações previstas no artigo 44º do RJUE formalizada através de escritura pública;
- 2- O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas consideradas de impacto urbanístico relevante referidas no artigo 33º.
- 3- Se se verificar o constante no nº4 do artº44º do RJUE o proprietário fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no RTTL.

## Capítulo II - Obras de Urbanização

### Secção I Condições de execução

#### Artigo 35º - Condições a observar nas obras de urbanização em procedimento de licença

---

- 1- Com a deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, a que se refere o artigo 26º do RJUE, o órgão competente para a decisão estabelece:
  - a) As condições a observar na execução das obras, onde se inclui o cumprimento do disposto no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição e o prazo para a sua conclusão, que não pode exceder 3 anos (n.º2 do artigo 58.º do RJUE);
  - b) O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras;
  - c) As condições gerais do contrato de urbanização, a que se refere o artigo 55º do RJUE, se for o caso.
- 2- Pela realização de obras de urbanização são devidas as taxas constantes do RTTL.

#### Artigo 36º - Condições a observar nas obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia com prazo

---

- 1 - Nas situações previstas no artigo 34º do RJUE, a admissão da comunicação prévia com prazo fica sujeita às condições, nos termos do artigo 53º do mesmo diploma legal:
  - a) Qualquer ocupação da via pública com materiais ou equipamentos, ou colocação de tapumes e vedações, deverá previamente solicitar a respetiva licença para ocupação do espaço público;
  - b) Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento de estaleiro e limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas, sendo o cumprimento destas obrigações, condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto, no nº2 do artigo 86º do RJUE;
  - c) O prazo de execução das obras de urbanização é o fixado pelo urbanizador, não podendo exceder o prazo de 3 anos (n.º2 do artigo 53.º do RJUE);;
  - d) O valor da caução a prestar, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, é calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5% destinado a remunerar encargos da administração, devendo a comunicação, para o efeito, ser instruída com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar;
  - e) A Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do nº3, do artigo 54º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos;
  - f) Ao contrato de urbanização, se for caso disso.
- 2- Pela realização das obras de urbanização são devidas as taxas constantes do RTTL.

**Artigo 37º - Obras de urbanização**

---

- 1- É da responsabilidade dos promotores das obras de urbanização, sempre que estas implicarem intervenção, mesmo que mínima, na rede viária onde se inserem, a sua reparação ou reposição, devendo aqueles cuidar de a manter ou melhorar;
- 2- Quaisquer novas obras de urbanização deverão:
  - a) Corresponder a uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, pelo que deverão ser cuidados todos os aspetos que respeitem à interação entre novos espaços públicos criados e entre estes e os conjuntos urbanos existentes;
  - b) Promover a qualificação dos novos espaços públicos criados no sentido de os tornar suportes efetivos ao convívio urbano em condições de conforto e segurança;
  - c) Cuidar da diversificação funcional urbana propondo a colmatação de eventuais défices na oferta do espaço público existentes.
- 3- Os novos espaços públicos a criar, sendo orientados para o lazer, deverão ser equipados com mobiliário urbano que permitam orientar a sua utilização.

**Artigo 38º - Infraestruturas do subsolo**

---

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

**Secção II      Receção das Obras de Urbanização****Artigo 39º - Receção provisória das obras de urbanização**

---

- 1- Os pedidos de receção provisória de obras de urbanização têm que ser efetuados mediante a apresentação de requerimento e instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - a) Autos de receção e ou certificados ou relatórios das entidades concessionárias relativos às infraestruturas de gás, eletricidade, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;
  - b) Livro de Obra
  - c) Telas finais em suporte de papel e em suporte digital, instruídas nomeadamente com: planta das infraestruturas executada, levantamento topográfico do qual constarão obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como termo de responsabilidade do diretor técnico da obra atestando que as obras se encontram concluídas de acordo com os projetos aprovados.
- 2- Após a conclusão da obra, e a requerimento do interessado, é marcada vistoria para a receção provisória das obras de urbanização.
- 3- A vistoria referida no número anterior destina-se à verificação da conformidade da obra com o projeto aprovado e, em especial, à verificação das seguintes condições:
  - a) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos ou com marcas duradouras como pinturas ou outras;
  - b) Encontrarem-se executados todos os arruamentos, incluindo bermas, passeios e percursos cicláveis (se for o caso) e restantes infraestruturas viárias;

- c) Encontrarem-se executadas as infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, ensaiadas, ligadas e efetivada a receção provisória por parte dos serviços municipais;
- d) Encontrarem-se executados os espaços verdes de modo a permitir a correta avaliação da sua adequabilidade e resistência e em funcionamento os sistemas de rega e respetivos órgãos de contagem de água;
- e) Encontrar-se instalada e em funcionamento toda a rede de iluminação pública;
- f) Encontrar-se instalado o mobiliário urbano, ou entregue aos serviços municipais, conforme tenha sido aprovado;
- g) As áreas cedidas ao município devem encontrar-se demarcadas e identificadas, desocupadas e limpas de quaisquer resíduos.

4- Pela receção provisória das obras de urbanização são devidas as taxas constantes do RTTL.

#### **Artigo 40º - Condições específicas à Receção Provisória de Espaços Verdes**

---

- 1- A receção provisória dos espaços verdes só pode ter lugar quando os mesmos se encontrem executados há mais de seis meses, de modo a permitir a correta avaliação da sua adequabilidade e resistência.
- 2- Para efeitos do número anterior deve o promotor comunicar por escrito à Câmara Municipal a data em que iniciará a execução e plantação dos referidos espaços.

#### **Artigo 41º - Condições específicas à receção provisória de infraestruturas viárias**

---

- 1- A receção provisória dos arruamentos, quando os serviços municipais assim o determinarem, pode ser precedida de elaboração de relatório baseado em “carotes”.
- 2- As infraestruturas viárias devem, após a sua conclusão, garantir a sua boa aparência, assegurando uma superfície contínua e sem retificações nem desgastes ou deformações decorrentes da execução de trabalhos de obras de urbanização.
- 3- As Infraestruturas viárias devem, após a sua conclusão, garantir as condições mecânicas adequadas à sua função, durabilidade e manutenção.

#### **Artigo 42º - Receção definitiva das obras de urbanização**

---

- 1- Os pedidos de receção definitiva de obras de urbanização têm que ser efetuados mediante a apresentação de requerimento e instruídos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, com certificados de conformidade, nomeadamente da execução das redes de energia elétrica e de iluminação pública, da rede de telecomunicações, da rede de abastecimento de gás e das redes de abastecimento de água e saneamento, emitidos pelas entidades concessionárias e/ou fiscalizadoras.
- 2- Pela receção definitiva das obras de urbanização são devidas as taxas constantes do RTTL.

### **Titulo IV – Regime da Edificação**

#### **Capítulo I Intervenções em espaço urbano**

#### **Secção I Conservação e renovação da estrutura urbana e do edificado**

#### **Artigo 43º - Dever da conservação**

---

- 1- Consideram-se obras de conservação, aquelas que são destinadas a manter a edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

- 2- Para efeitos do número anterior, consideram-se obras de restauro as intervenções em edifícios de valor patrimonial arquitetónico, histórico ou artístico, segundo métodos e critérios científicos, que objetivam a manutenção ou reposição das condições ou características originais do edifício ou elemento construído e a correção de dissonâncias.
- 3- Impende sobre o proprietário a obrigatoriedade de realização de obras de conservação do edificado pelo menos uma vez em cada período de oito anos, por forma a manter o mesmo em boas condições de segurança e salubridade e a assegurar a sua qualidade e qualificação formal e funcional, sob pena de aplicação das medidas de tutela da legalidade previstas no RJUE, art. 89º e seguintes.
- 4- A Câmara Municipal pode a todo o tempo determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção das situações que afetem a segurança das pessoas ou das edificações, a salubridade dos locais e a estética das edificações, em conformidade com as formalidades legalmente previstas.
- 5- Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas ou não as concluir dentro dos prazos fixados pode a Câmara Municipal determinar a sua execução coerciva.

#### **Artigo 44º - Condições para a renovação da estrutura urbana e do edificado**

---

A arquitetura dos novos edifícios, bem como a resultante das intervenções em edifícios existentes, para além das características reconhecíveis do espaço urbano onde se pretendem vir a integrar, deve reportar-se ao atual contexto histórico, cultural, social, físico-ambiental e tecnológico, de modo a contribuir, crítica e culturalmente, para:

- A valorização do ambiente e paisagem urbanas;
- O reforço da identidade e da qualidade estética dos lugares;
- Assegurar as soluções técnicas que visem o melhor desempenho energético e ambiental do edifício,
- Contemplar as soluções bioclimáticas para efeitos de melhoria ambiental da construção.

## **Secção II Demolição**

#### **Artigo 45º - Obras de demolição**

---

- 1- Considerando os objetivos de conservação e revitalização dos espaços urbanos e do edificado como estruturantes nas intervenções no tecido urbano existente, as operações de demolição total ou parcial são consideradas excecionais, apenas devendo ser admitidas quando se verificarem simultaneamente as seguintes condições:
  - a) Os edifícios não estejam referenciados como imóveis de valor histórico, cultural ou arquitetónico relevante;
  - b) Em caso de ruína do edifício;
  - c) A sua subsistência ofereça perigo para a salubridade e segurança dos locais.
- 2- As licenças de obras de demolição concedidas para os casos previstos no número anterior dependem de vistoria prévia a efetuar pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e devem especificar:
  - a) As partes do edificado cuja demolição se impõe, em função do seu estado de conservação;
  - b) As peças, materiais e elementos construtivos que devam ser desmontados e acondicionados, com vista à sua eventual reutilização.
- 3- Sempre que a demolição seja motivada pela falta de cumprimento do dever de conservação, conforme legislação, aplicar-se-á a coima máxima decorrente da infração.
- 4- No caso de demolição e desde que não se justifique a afetação do espaço para uso público, fica o proprietário obrigado à construção de um novo edifício, de área e volume equivalente ao demolido, no prazo máximo de dois anos.

#### **Artigo 46º - Processo de demolição**

---

- 1- As obras de demolição devem ser planeadas e executadas de modo a garantir as normas de higiene e segurança, saúde e ambiente, e faseadas conforme a sequência de desmonte estruturalmente correta, iniciando-se os trabalhos pela cobertura, seguindo para os acabamentos até se deixar a estrutura nua e, posteriormente, para a demolição dos elementos estruturais e fundações.
- 2- A segurança estrutural deve ser garantida tanto para as edificações vizinhas como para a própria edificação a demolir, no sentido de evitar colapsos parciais ou totais não planeados.
- 3- Deve ser assegurado o controlo dos níveis de ruído, vibrações e poeiras, e adotadas medidas de minimização de eventuais impactos ambientais e riscos para a saúde pública.

#### **Artigo 47º - Resíduos de construção e de demolição**

---

- 1- Os projetos de construção e demolição devem conter processos de gestão dos seus resíduos em que os procedimentos e as responsabilidades estejam claramente definidos, devendo ser dada especial atenção à possibilidade de existência de resíduos perigosos, de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente DL nº46/2008, de 12 de março e DL nº178/2006, de 05 de Setembro na redação do DL n.º75/2015, de 11 de maio;
- 2- A recolha, separação e classificação dos resíduos provenientes das construções e demolições deve ser efetuada segundo a sua natureza e o seu destino, no local da construção ou demolição, em contentores apropriados e devidamente acondicionados no interior do recinto afeto à obra, os quais devem ser removidos quando se encontrarem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material perigoso ou que possa provocar insalubridade.
- 3- Quando não for tecnicamente possível a realização das operações previstas no número anterior no interior do recinto afeto à obra, os materiais podem ser acomodados em contentores próprios em espaços e em condições definidas para o efeito.
- 4- Os resíduos de construção e demolição vazados do alto devem ser guiados por condutor fechado e recebidos em recipientes apropriados, devendo estes ser cobertos durante o seu transporte.
- 5- A triagem dos diversos fluxos de resíduos deve ser corretamente efetuada no local de produção, ao que se deve seguir o seu encaminhamento para processos de valorização e reciclagem dos materiais, ou, caso não seja possível, estes devem ser encaminhados para uma unidade de triagem devidamente autorizada.
- 6- Os resíduos perigosos, classificados como tal na legislação vigente, devem ser objeto de plano separado de recolha, acondicionamento e transporte para locais adequados, com indicação das características dos mesmos e quantidades previsíveis.

## **Capítulo II Integração urbana e paisagística**

#### **Artigo 48º – Objetivos**

---

- 1- Os projetos das obras de edificação devem, na memória descritiva e justificativa e nos projetos das especialidades, em função da natureza e complexidade da obra, ser apresentados na dimensão e escala adequadas ao entendimento e avaliação da sua integração na envolvente edificada e incluir, nomeadamente:
  - a) A justificação formal e estética;
  - b) A análise da estrutura urbana, volumetria, alinhamentos e cérceas;
  - c) A justificação da adequação à estrutura viária e acessibilidades;
  - d) A justificação da adequação às redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e de águas pluviais.
- 2- A Câmara Municipal pode, justificadamente e em cada caso concreto, solicitar outros elementos que se entendam necessários à correta apreciação da proposta.

#### **Artigo 49º - Justificação da adequação às redes de abastecimento de água e drenagem**

---

- 1- Todos os novos edifícios deverão ter redes internas de distribuição de água e de drenagem de água residual, que obedeçam às disposições legais e regulamentares específicas;
- 2- Os projetos deverão ser concebidos prevendo-se que o abastecimento de água se processa através do sistema público.
- 3- Todos os projetos de construção, alteração ou de reparações apresentados ao Município para aprovação, deverão conter o esquema das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais;
- 4- Os projetos das redes interiores dos edifícios devem incluir identificação do dimensionamento hidráulico e memória descritiva e justificativa, além das peças desenhadas necessárias à apresentação do traçado seguido pelas canalizações das redes de distribuição de água e de drenagem de águas residuais;
- 5- A ligação das redes prediais aos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais está sujeita a aprovação da entidade gestora;
- 6- É da responsabilidade do projetista a consulta prévia à entidade gestora sobre as condições de funcionamento do sistema de abastecimento de água em termos de pressão estática;
- 7- Sempre que os níveis de pressão no sistema público de abastecimento de água não permitam o abastecimento direto, de acordo com a legislação em vigor, deverá ser prevista a construção de uma central hidropressora, a gerir e manter por parte dos interessados;
- 8- As águas residuais recolhidas a uma cota inferior à do sistema público de drenagem de águas residuais, devem ser elevadas para um nível igual ao superior ao sistema público, a gerir e manter por parte dos interessados;
- 9- A rede predial de distribuição de água utilizando água do sistema público de abastecimento de água deve ser completamente independente de qualquer sistema de distribuição de água particular, de poços ou minas, e estes quando existam, devem estar devidamente licenciados nos termos da legislação em vigor.

#### **Artigo 50º - Adequação ao ambiente sonoro**

---

- 1 - Os pedidos de informação prévia de obras de edificação, caso abranjam recetores sensíveis, devem incluir extrato da carta de ruído do concelho de Óbidos ou avaliação acústica baseada em medições realizadas de acordo com metodologia normalizada;
- 2 - Os projetos de obras de edificação devem incluir um projeto acústico, também designado por projeto de acondicionamento acústico, elaborado nos termos da legislação aplicável.
- 3 - Para efeitos da determinação do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, o projeto acústico deve utilizar o valor indicado em regulamentação específica, de acordo com a classificação acústica da zona.
- 4 - Na ausência de classificação acústica o cálculo do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, deve utilizar-se sempre o valor indicado em regulamentação específica para zonas mistas.
- 5 - A utilização ou alteração de utilização de edifícios e suas frações está sujeita à verificação do cumprimento do projeto acústico, podendo a Câmara Municipal exigir para o efeito a realização de ensaios acústicos.

### **Capítulo III Normas aplicáveis à edificação**

#### **Secção I Disposições gerais**

#### **Artigo 51º - Condições sobre as obras de edificação**

---

- 1- Para efeitos do disposto no artigo 57.º do RJUE, as obras de edificação sujeitas ao procedimento de licenciamento e de comunicação prévia com prazo, obedecem às seguintes condições:
  - a) O prazo de execução das obras de edificação será, no máximo, de 3 anos;
  - b) A Câmara definirá o valor da caução destinada a garantir a execução das operações de reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas que será calculada nos termos definidos no RTTL;
  - c) Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição e à reparação de estragos em infraestruturas públicas,

sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização ou título da comunicação da comunicação previa com prazo, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

- 2- Pela realização das obras de edificação são devidas a taxas constantes do RTTL.

#### **Artigo 52º - Implantação da edificação**

---

- 1- A implantação dos edifícios deve respeitar os alinhamentos, continuidades urbanas e condições de acessibilidade definidos em PMOT ou em Operação de Loteamento.
- 2- Para além do disposto no número anterior, na colmatação de espaços livres ou substituição de edifícios existentes em espaços urbanos, a implantação da edificação é definida pelos alinhamentos estabelecidos pelos edifícios contíguos já edificados, ou outro que se entender mais conveniente em termos urbanísticos.
- 3- Quando os alinhamentos dos edifícios contíguos forem diferentes deve definir-se a implantação pelos planos das fachadas que, consoante o caso, permitam a melhor utilização do espaço público adjacente ou a profundidade de empena adequada ao novo edifício.
- 4- O requerente/comunicante após a emissão do respetivo alvará ou o pagamento da taxa da comunicação previa com prazo, deverá dar conhecimento à Câmara no prazo de 5 dias antes do início dos trabalhos conforme o artigo artigo 80.º,80.ºA e 93º do RJUE, para que os serviços possam proceder à verificação da conformidade da implantação.

#### **Artigo 53º - Espaços livres e logradouros**

---

- 1- Deve ser promovido e salvaguardado o tratamento paisagístico e acessibilidade dos logradouros e espaços livres e o conforto na sua utilização, assim como a ventilação das edificações e dos espaços de utilização pública confinantes;
- 2- Os espaços para estacionamento automóvel à superfície e os resultantes de estruturas edificadas sob logradouros devem ser objeto de adequado tratamento paisagístico assegurando a sua perfeita integração urbana.

#### **Artigo 54º - Construções auxiliares**

---

- 1- As condições de edificação e as características das construções auxiliares são definidas através de PMOT ou operação de loteamento, em termos de implantação, cêrceas, afastamentos e demais características da construção.
- 2- Deve promover-se a integração das construções auxiliares na construção principal de modo a diminuir a dispersão de construções no logradouro, ficando ainda, cumulativamente, sujeitas às seguintes disposições:
  - a) Não confrontar com arruamentos ou espaços de utilização pública;
  - b) Respeitar os alinhamentos e continuidades urbanas, assim como as condições de acessibilidade existentes;
  - c) Não ter mais de um piso;
  - d) Ter uma cêrcea não superior a 2,50ml, no caso de possuir cobertura plana;
  - a) Ter a altura do beirado não superior a 2,50ml, no caso de possuir cobertura inclinada, devendo o ponto mais alto da cobertura não exceder os 3,50ml.
- 3- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, poderão ser autorizadas soluções alternativas se as mesmas promoverem a correta e qualificadora integração urbana, arquitetónica e paisagística das construções auxiliares no espaço urbano em que se encontram.
- 4- As piscinas devem assegurar todas as condições de segurança, nomeadamente em termos de vedação/acesso ao plano de água e materiais aplicáveis à sua conceção na envolvente próxima.
- 5- Pela realização destas edificações são devidas as taxas constantes do RTTL.

#### **Artigo 55º - Vedações**

---



- 1- As condições de edificação e as características das vedações devem ser definidas através de PMOT ou operação de loteamento definindo os elementos arquitetónicos e paisagísticos e a sua integração na envolvente, não devendo a altura máxima das vedações ultrapassar os 2ml;
- 2- Deve ser mantida a coerência da vedação em todo o perímetro de delimitação do prédio e a qualidade das mesmas nas confrontações com espaços de utilização pública, assim como assegurada a articulação ou concordância com as vedações confinantes;
- 3- A altura máxima das vedações na confrontação entre prédios será de 2ml a partir de qualquer dos pontos de cota mais desfavorável do prédio confinante no respetivo limite, a altura máxima a confrontar com via pública será de 1,20ml, incluindo vedações com chapas;
- 4- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser admitidas outras soluções que, comprovadamente, garantam uma adequada integração urbana e arquitetónica.

#### **Artigo 56º - Infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações**

---

Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a instalação, construção, ampliação ou alteração de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Não prejudicar, pela altura ou localização, os aspetos paisagísticos, urbanísticos e do património cultural da envolvente, minimizando impactes visuais e ambientais;
- b) Utilizar, sempre que tecnicamente viável, postes tubulares metálicos visando minimizar os impactes visuais;
- c) Identificar a instalação com placa metálica de 50cmx40cm, onde conste o nome do operador, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número de autorização municipal;
- d) Cumprir para as estruturas de suporte, as normas de segurança legalmente prescritas, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante;
- e) A estrutura de suporte de qualquer nova antena a instalar deve ser partilhável por qualquer operador.

#### **Artigo 57º - Infraestruturas no subsolo**

---

- 1- A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações, e de combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes;
- 2- A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar;
- 3- Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto, devendo ainda, ser objeto de tratamento equiparável ao de mobiliário urbano.

## **Secção II Componentes da edificação**

#### **Artigo 58º - Coberturas**

---

- 1- O tratamento das coberturas e as soluções construtivas adotadas devem contribuir para uma imagem qualificada dos edifícios, assegurando uma correta articulação com a envolvente natural e

edificada e a valorização dos sistemas de vistas, assim como contribuir para o bom desempenho energético dos edifícios, sendo de privilegiar a utilização de telha de barro vermelha.

- 2- Na conceção dos edifícios, as instalações de equipamentos técnicos devem ser consideradas parte integrante do projetos de arquitetura e, como tal, participar na composição da cobertura, devendo os mesmos indicar a localização e delimitação da área afeta à colocação de equipamentos ou instalações técnicas de modo a salvaguardar as respetivas exigências estruturais e adotando soluções que visem a sua adequada integração urbana e paisagística.
- 3- Sempre que tecnicamente possível ou urbanisticamente adequado devem ser utilizadas coberturas com revestimento vegetal, que promovem a regulação climática e a biodiversidade em meio urbano.
- 4- As coberturas devem ser concebidas de modo a permitir o acesso fácil aos equipamentos e instalações técnicas aí localizados, assim como ser providas de meios de acesso a partir de zonas comuns do edifício, de circulação e de proteção que permitam a fácil e segura realização de trabalhos de limpeza, manutenção e reparação, bem como de fixação e manutenção dos referidos equipamentos.

#### **Artigo 59º - Fachadas**

---

- 1- As fachadas devem ser projetadas de modo a contribuir para uma imagem estética e arquitetonicamente qualificada dos edifícios, dignificadora do conjunto urbano e da paisagem.
- 2- Sempre que haja transição de cêrceas, deve procurar-se que esta se faça sem prejudicar o alinhamento de cornijas, platibandas ou de outros elementos das fachadas de conjunto que se mostrem relevantes do ponto de vista arquitetónico.
- 3- As fachadas devem ser concebidas tendo em vista a utilização de materiais que assegurem parâmetros de resistência e isolamento adequados às condições climáticas locais, a facilidade de manutenção e um bom desempenho ambiental e energético, garantindo um eficaz isolamento térmico.

#### **Artigo 60º - Corpos balançados**

---

- 1- Os corpos e elementos salientes dos planos de fachada devem ser definidos, em termos de balanços, alturas acima do solo, ritmo e composição em sede de PMOT ou operação de loteamento.
- 2- Os corpos e elementos salientes dos planos de fachada devem, pela sua dominância, volume, ritmo e composição, contribuir para a valorização e qualificação dos edifícios, dos conjuntos urbanos e da paisagem em que se inserem, assim como contribuir para o bom desempenho energético dos edifícios.
- 3- Quando situados sobre espaços de utilização pública, os corpos e elementos salientes dos planos de fachada, não podem, pelo seu balanço e altura acima do solo, prejudicar as condições de segurança e o nível de serviço das vias de circulação pedonal, ciclável ou rodoviária, nem interferir com a arborização presente ou prevista.
- 4- A introdução de corpos e elementos salientes dos planos de fachada deve garantir uma altura livre ao passeio de, pelo menos, 3,00m, não podendo o seu balanço ultrapassar o valor equivalente a 50% da largura do passeio existente.

#### **Artigo 61º - Elementos de drenagem de águas pluviais**

---

- 1- Nas fachadas confinantes com a via pública são proibidos tubos, caleiras ou orifícios para drenagem de águas pluviais ou de quaisquer outros efluentes para além dos destinados à descarga de algerozes ou à saída de sacadas ou parapeitos de janelas.
- 2- A colocação de algerozes e tubos de queda deve harmonizar-se com os restantes elementos, cores e materiais aplicados no revestimento de fachadas e coberturas.
- 3- Devem privilegiar-se soluções técnicas que conduzam à retenção e aproveitamento de águas pluviais para regas, lavagens e outras utilizações que não exijam água potável.

### **Secção III Infra-estruturas e equipamentos prediais**

**Artigo 62º - Infra-estruturas**

---

- 1- As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à execução de operações urbanísticas, incluindo as promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a sua impossibilidade técnica de execução.
- 2- As redes de infraestruturas devem ser enterradas e os respetivos terminais ou dispositivos aparentes devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.
- 3- O projeto de abastecimento de água deve sempre contemplar as redes de rega e combate a incêndios.
- 4- Em casos excecionais, a Câmara Municipal reserva-se o direito de determinar a instalação das infraestruturas urbanísticas em galeria técnica subterrânea comum.

**Artigo 63º - Armários técnicos**

---

- 1- Os projetos dos novos edifícios devem prever a existência de um nicho para alojamento dos armários técnicos e de distribuição sendo apenas admitida a colocação de caixas de registo ou armários técnicos nas fachadas em casos tecnicamente fundamentados, e desde que estas se apresentem embutidas e não salientes dos planos de fachada.
- 2- As obras de recuperação ou de conservação em edifícios existentes devem prever, sempre que possível, a execução das soluções referidas no número anterior, assim como assegurar a instalação de calhas internas para instalação de novos cabos ou recolocação dos cabos existentes de eletricidade, comunicações ou outros, devendo para o efeito ser requerida às respetivas entidades a mudança dos cabos para o interior daquelas.

**Artigo 64º - Equipamentos de climatização e de ventilação**

---

- 1- Nos projetos de construção de novos edifícios devem ser apresentadas soluções-tipo que definam a correta integração arquitetónica da eventual futura instalação de equipamentos de climatização e ventilação.
- 2- A instalação de equipamentos de climatização e de ventilação em edifícios existentes deve ser efetuada de modo a que os mesmos não sejam visíveis a partir dos espaços públicos ou de utilização pública adjacentes devendo, quando tal não seja possível, ser garantida a correta integração desses elementos na composição da fachada.
- 3- A drenagem dos efluentes do equipamento de ar condicionado deverá ser instalada de modo a não prejudicar o conforto e a segurança da circulação e estadia de peões no espaço público.
- 4- Não é admitida a instalação de equipamentos de ar condicionado em vãos exteriores.

**Artigo 65º - Infraestruturas de suporte de estações de rádio e telecomunicações**

---

- 1- A instalação de infraestruturas de suporte das estações de rádio e telecomunicações, designadamente de antenas de redes de comunicações móveis ou das estruturas que lhe sirvam de suporte físico, carece de autorização municipal nos termos da legislação aplicável;
- 2- Sem prejuízo do disposto na legislação referida no número anterior, nomeadamente no que respeita aos fundamentos de indeferimento, a instalação deste tipo de equipamento obedece às seguintes condições:
  - a) À obrigatoriedade de, nos locais de instalação, ser afixada sinalização informativa que alerte para os riscos da referida instalação nos termos da legislação em vigor;
  - b) À utilização de equipamentos que se harmonizem com os valores da paisagem natural ou urbana envolvente aos locais da instalação, de forma a minimizar o seu impacto visual ou ambiental.

## Capítulo IV Eficiência energética e integração de energias renováveis

### Secção I Eficiência energética dos edifícios

#### Artigo 66º - Eficiência energética

---

- 1- As operações urbanísticas devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbana e arquitetónica e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, que maximizem os ganhos solares no período de Inverno e os controlem no período de Verão.
- 2- Os princípios subjacentes ao número anterior devem ser aplicados à promoção da iluminação e da ventilação natural, concorrendo para a minimização dos consumos energéticos e redução das emissões de gases com efeito de estufa.
- 3- As operações urbanísticas devem promover o aproveitamento de energias renováveis com o objetivo de maximizar a eficiência energética e reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, designadamente do sol para aquecimento de águas sanitárias e do vento para secagem de roupa, com recurso a estendais exteriores.
- 4- Nas novas edificações deve ser privilegiada a instalação de equipamentos de produção de energia elétrica, calor e frio, e das respetivas infraestruturas, comuns a todo o edifício em detrimento de equipamentos individuais, por fração, por forma a maximizar a sua eficiência energética.
- 5- O disposto no número anterior deve ser aplicado às intervenções de escala urbana ou em conjuntos de edifícios onde, sempre que possível e economicamente viável, se devem favorecer sistemas centralizados recorrendo nomeadamente a redes urbanas de calor e frio ou sistemas de cogeração, entre outros, de acordo com o definido no RSECE.
- 6- O projeto de novos edifícios ou de alteração profunda de edifícios existentes deve prever a instalação de um sistema central de climatização e utilizar sistemas ou técnicas construtivas de climatização passiva de modo a promover o seu bom desempenho energético.
- 7- As novas edificações devem ter um Caderno Energético do Edifício (CEdE), que inclua uma cópia do Certificado de Desempenho Energético do edifício, nos termos do estabelecido no SCE, e que o caracterize energeticamente, descrevendo as soluções utilizadas, nomeadamente:
  - a) as soluções construtivas adotadas nos elementos da envolvente e respetivo desempenho térmico;
  - b) as soluções passivas de aquecimento, arrefecimento, iluminação e ventilação;
  - c) os sistemas de climatização, de iluminação, de produção de eletricidade, de produção de águas quentes sanitárias (AQS), com referência às fontes de energia utilizadas, à previsão do consumo mensal de energia e às emissões de CO<sub>2</sub> decorrentes do seu funcionamento.
- 8- Com um intuito de sensibilizar os utilizadores do edifício, o CEdE deve igualmente incluir recomendações de boas práticas no domínio ambiental e energético, que concorram para a eliminação de gastos supérfluos de energia e água e para a redução e reciclagem de resíduos sólidos, devendo ser destinada uma cópia do mesmo a cada fração.

#### Artigo 67º - Controlo de ganhos solares

---

- 1- As novas edificações devem maximizar o potencial de aquecimento, arrefecimento, ventilação e iluminação natural, otimizando a exposição solar do edifício e dos espaços contíguos públicos ou privados, assim como das edificações confinantes e envolventes.
- 2- Devem ser favorecidas as orientações Norte-Sul nas novas edificações, de modo a otimizar a captação de luz solar e a redução dos consumos energéticos e das emissões de gases com efeito de estufa.
- 3- Os vãos envidraçados das novas edificações e as suas protecções devem ser estudados por forma a promover os ganhos de radiação no Inverno e a restringi-los no Verão, garantindo a redução dos consumos energéticos, segundo os seguintes critérios:
  - a) Otimizar a forma do edifício e das obstruções à incidência de radiação;
  - b) Maximizar os ganhos solares no quadrante Sul na estação de Inverno;

- c) Reduzir os ganhos solares na estação de Verão, principalmente nos quadrantes Este e Oeste, através da utilização de dispositivos sombreadores eficazes;
  - d) Garantir o sombreamento, de Junho a Setembro, dos vãos envidraçados orientados para os quadrantes Sul e Oeste, privilegiando a utilização de arborização na proteção solar, em especial de espécies autóctones e de folha caduca;
  - e) Privilegiar proteções solares horizontais urbanisticamente interessantes quando a proteção à incidência da radiação solar nos envidraçados orientados a Sul e Oeste por arborização ou por outro obstáculo não for possível ou conveniente.
- 4- Os princípios subjacentes aos números anteriores devem ser aplicados à organização tipológica dos fogos do edifício, de modo a alcançar os mesmos objetivos do número 1 deste artigo.

#### **Artigo 68º - Aproveitamento da ventilação natural**

---

- 1- Na conceção de edifícios devem ser previstos sistemas de ventilação natural que utilizem apenas o vento ou a variação de temperatura, como forma de prevenir o sobreaquecimento e sobre arrefecimento do interior das edificações e de assegurar uma boa qualidade do ar interior.
- 2- Para efeitos do número anterior, as soluções construtivas adotadas nos novos edifícios devem permitir uma taxa média de 0,6 renovações de ar por hora, de acordo com o estabelecido no RCCTE.

### **Secção II Utilização de energias renováveis**

#### **Artigo 69º - Utilização de energias renováveis**

---

- 1- Nas novas edificações e em grandes obras de reconstrução de edificações existentes, deve ser prevista a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis, sempre que tal seja tecnicamente possível.
- 2- Nas situações abrangidas pelo número anterior, é obrigatória a utilização de sistemas centralizados de aproveitamento de energias renováveis para produção de AQS, com coletores solares térmicos ou tecnologia equivalente, sempre que essa possibilidade se revele adequada, nos termos do estabelecido do RCCTE.
- 3- Na instalação de coletores solares térmicos, deve garantir-se:
  - a) Uma orientação a Sul, com uma tolerância de  $\pm 25^\circ$  para Este e Oeste;
  - b) A otimização da sua inclinação em função da eficiência do sistema, garantindo a sua integração arquitetónica.
  - c) Uma área de coletor, nas vertentes orientadas a Sul, de  $1\text{m}^2$  por ocupante convencional, como valor de base para o seu dimensionamento.
- 4- Estes sistemas devem garantir uma contribuição solar anual mínima para a produção de AQS de 60% das necessidades do edifício, podendo o restante calor ser fornecido por sistemas complementares convencionais.
- 5- É obrigatória a apresentação no CEdE de cópia do certificado de homologação dos coletores, incluindo a sua curva característica e o rendimento do sistema.
- 6- Nos casos em que não seja possível utilizar coletores solares térmicos ou garantir o disposto no número 4, é obrigatória a apresentação de justificação explícita na memória descritiva do projeto de arquitetura, sendo que o carácter de exceção se resume exclusivamente a situações de:
  - a) Exposição solar insuficiente e apenas quando se tornar evidente que a alteração desta situação é tecnicamente impossível;
  - b) Existência de obstáculos que justifiquem desvios ao estabelecido na alínea b) do ponto 3 ou quando esses desvios sejam justificáveis por uma correta integração no edifício;
  - c) Fator de forma do edifício que impossibilite satisfazer os requisitos da contribuição solar definidos no ponto 4;
  - d) Inserção do edifício em zonas de importância patrimonial;
  - e) Existência de outros sistemas de aproveitamento de energias renováveis.
- 7- Em piscinas com capacidade superior a  $150\text{ m}^3$  e necessidade de aquecimento de águas, deve ser prevista a instalação de sistemas de coletores solares, ou tecnologia equivalente, e a utilização de

coberturas térmicas do plano de água, que evitem perdas de calor e perdas de água por evaporação.

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

## **Titulo V – Regime da execução das operações urbanísticas**

### **Capítulo I Condições Gerais**

#### **Artigo 70º – Informação sobre o início dos trabalhos**

---

Até cinco dias antes do início das obra, incluindo as isentas de controlo prévio, o promotor informa a Câmara Municipal dessa intenção através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução da mesma.

#### **Artigo 71º - Avisos**

---

Os avisos publicitários obrigatórios devem ser preenchidos com letra legível conforme regulamentação geral aplicável, recobertos com material impermeável e transparente, de maneira a que se mantenham em bom estado de conservação e colocados a uma altura não superior a 4,00m, de preferência no plano limite de confrontação com o espaço público ou em alternativa, localização que garanta condições de visibilidade a partir do espaço público.

#### **Artigo 72º - Caução**

---

- 1- A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE, será libertada após a emissão do alvará de construção;
- 2- A caução a que alude o n.º 1, do artigo 81.º, do RJUE, será libertada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a alvará de construção;
- 3- A caução referida nos números anteriores deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos previstos no RTTL.

#### **Artigo 73º – Livro de Obra**

---

Na obra deve constar, junto ao respetivo livro de obra de modelo homologado, comprovativo do pagamento das taxas.

### **Capítulo II Ocupação do espaço público por execução de obras**

#### **Artigo 74º – Licença de ocupação de espaço público**

---

- 1- Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação do espaço público decorrente da execução de operações urbanísticas está sujeita a licença administrativa;
- 2- O pedido, no caso de operações urbanísticas sujeitas a licença ou à apresentação da comunicação prévia com prazo, são acompanhados de plano de ocupação, a elaborar pelo técnico responsável pela direção de obra e constituídos por peças desenhadas que contenham nomeadamente a seguinte informação:

- a) Planta cotada, com delimitação correta da área do domínio público que se pretende ocupar, representando o tapume e assinalando nomeadamente a localização de máquinas e aparelhos elevatórios, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública, bem como a sinalização de trânsito existente que se situem no espaço delimitado pelos tapumes.
- 3- As operações urbanísticas isentas de licença ou comunicação prévia, que, na sua execução, utilizem andaimes por período de tempo igual ou inferior a 30 dias, podem ser dispensadas da apresentação das peças desenhadas a que se refere o número anterior.
  - 4- O pedido é apresentado conjuntamente com os projetos das especialidades, no caso de operações urbanísticas sujeitas a licença, ou cinco dias antes do início da ocupação, em caso de operações urbanísticas isentas de controlo prévio.
  - 5 - O prazo previsto para a ocupação do espaço público não pode exceder o prazo previsto para a execução da respetiva operação urbanística e só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados;
  - 6 - A licença de ocupação do espaço público caduca com o decurso do prazo na mesma previsto ou com a execução da operação urbanística e é sempre concedida com carácter precário.
  - 7 - Quando, no decurso de uma obra, sejam danificados os pavimentos da via pública, os passeios, as canalizações ou quaisquer outros elementos afetos a um bem ou a um serviço público, ficam a cargo do titular da licença ou do comunicante a reposição dos pavimentos, a reparação ou a execução de quaisquer obras complementares que se mostrem necessárias à reposição do estado inicial da área intervencionada.

#### **Artigo 75º – Tapumes e balizas**

---

- 1- Em todas as obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução ou de grande reparação em coberturas ou fachadas confinantes com o espaço público é obrigatória a construção de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos serviços municipais, segundo a largura do arruamento e o seu movimento em termos de tráfego.
- 2- Os tapumes serão constituídos por painéis com a altura mínima de 2 m, executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave devendo as cabeceiras ser pintadas com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, e com portas de acesso a abrir para dentro, devendo ser mantidos em bom estado de conservação e apresentar um aspeto estético cuidado.
- 3- Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas ou baias pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2 m. Estas balizas serão, no mínimo, duas e distarão, no máximo, 10 m entre si.

#### **Artigo 76º – Amassadouros, andaimes e materiais**

---

- 1- Os amassadouros e os depósitos de entulho e materiais deverão ficar no interior dos tapumes.
- 2- Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre pavimentos construídos.
- 3- Os andaimes deverão ser fixados ao terreno ou às paredes dos edifícios, sendo expressamente proibidos o emprego de andaimes suspensos, e ser providos de rede de malha fina ou tela apropriada que, com segurança, impeçam a projeção ou queda de materiais, detritos ou quaisquer outros elementos para fora da respetiva prumada.
- 4- Os entulhos vazados do alto devem ser guiados por condutores fechados que protejam os transeuntes.

#### **Artigo 77º – Corredor para peões**

---

No caso de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura.

## **Titulo VI – Regime da Legalização**

### **Capítulo I Procedimento da legalização**

#### **Secção I Objeto da legalização**

##### **Artigo 78º – Objeto da legalização**

---

- 1- Nos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento de legalização a que se refere o presente capítulo, se for possível assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares em vigor.
- 2- Sempre que, da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação do edifício, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e da utilização pretendida.
- 3- O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização é de um ano, contado da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas;
- 4- Caso o pagamento da taxa prevista no numero anterior aconteça antes do final do ano indicado no nº3 do presente artigo, a taxa respetiva é reduzida em 60% do seu valor ;
- 5- É simultaneamente aplicável aos procedimentos de legalização, com as necessárias adaptações, o regime de pagamento em prestações do montante de taxas devido, bem como da reclamação graciosa ou impugnação judicial, previstos no artigo 117º, n.º 2 e 3, do RJUE.

#### **Secção II Instrução do procedimento**

##### **Artigo 79º – Instrução do procedimento**

---

- 1- O procedimento a que se refere o artigo anterior inicia-se com um requerimento instruído com os seguintes elementos:
  - a) Certidão da Conservatória do Registo Predial do prédio objecto da pretensão ou o número do código de acesso à certidão permanente;
  - b) Termo de responsabilidade subscrito pelo director da obra nos termos do n.º 1 do artigo 63.º do RJUE;
  - c) Declaração da associação profissional onde se encontra inscrito o diretor técnico da obra;
  - d) Telas Finais;
  - e) Termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada (estabilidade);
  - f) Documento comprovativo de que o edifício já se encontra com alimentação e distribuição de energia elétrica;
  - g) Documento comprovativo ITED caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição;
  - h) Documento comprovativo do fornecimento de abastecimento de água;
  - i) Documento comprovativo da APA (Agencia Portuguesa do Ambiente) de drenagem de águas residuais, caso o local não seja servido por rede de abastecimento de saneamento;
  - j) Certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar no Interior dos Edifícios;
  - g) Certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
  - h) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida.
- 2- O disposto no número anterior, não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas e outras, sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

#### **Secção III Deliberação e título**



**Artigo 80º – Deliberação e título**

---

- 1- A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o n.º 2, da seção I, poderá nos termos da lei ser precedida de vistoria municipal.
- 2- Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras é titulada por um alvará de obras de edificação que dará lugar à emissão de licença especial de legalização, cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.
- 3- Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a deliberação final, que se pronuncia simultaneamente sobre as obras e a utilização do edifício, é titulada por alvará de autorização de utilização, com menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

**Titulo VII – Regime da Fiscalização****Capítulo I Procedimento da fiscalização****Secção I Disposições gerais****Artigo 81º – Âmbito e objeto**

---

- 1- A Fiscalização Municipal deve obedecer às normas gerais e específicas relativa a quaisquer operações urbanísticas, independentemente de estarem sujeitas a controlo prévio, licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de controlo prévio, bem como as regras de conduta a que devem pautar a atuação dos trabalhadores municipais encarregues dessa atividade.
- 2- A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade das operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

**Artigo 82º – Competência**

---

- 1- Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores, a fiscalização administrativa de todas as operações urbanísticas que se incluam no âmbito de aplicação do artigo 93.º do RJUE e que decorram na área deste concelho, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os trabalhadores do município.
- 2- No exercício da atividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal ou quem tiver a competência delegada é auxiliado por agentes de fiscalização com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.
- 3- O presidente da câmara pode solicitar a colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.

**Artigo 83º – Participação**

---

- 1- Todos os atos detetados pelos agentes de fiscalização que constituam infração ao presente regulamento e às disposições da lei geral devem ser participados, através de informação escrita.

- 2- As participações devem identificar de forma clara, objetiva e pormenorizada, o autor e características da infração, a localização da obra, e as testemunhas presenciais da situação objeto do auto de notícia.
- 3- Os autos de notícia serão remetidos e submetidos à apreciação do dirigente com responsabilidade da unidade orgânica que dará seguimento ao procedimento adequado.

## **Secção II Da obra**

### **Artigo 84º – Elementos sujeitos a fiscalização**

---

- 1- É da competência específica dos agentes de fiscalização a verificação, no local da obra, e no prazo máximo de 20 dias contados da data de emissão do título para a realização da operação urbanística, dos seguintes elementos quando aplicável:
  - a) Aviso que publicita a respetiva operação urbanística;
  - b) Estaleiro de obra;
  - c) Livro de obra e cópia do projeto;
  - d) Vedações e ocupação da via pública.
- 2- O prazo previsto no número anterior, conta -se a partir do momento do levantamento do alvará de obras quando se trate de licenciamento ou do pagamento das taxas no caso da comunicação prévia com prazo.

### **Artigo 85º – Ocupação do espaço público**

---

- 1- Entende -se por espaço público a área do domínio público ou privado da autarquia, inclusive áreas sobranes à construção, e independentemente do fim a que se destinem ou do estado em que encontrem.
- 2- A verificação do cumprimento das regras previstas relativas à ocupação do espaço público e resguardo das obras, consagradas neste regulamento é da competência da fiscalização municipal.

### **Artigo 86º – Fases de fiscalização**

---

- 1- A atividade de fiscalização municipal deverá através de inspeção ao local, obedecer às seguintes fases :
  - a) Verificação da conformidade da proposta apresentada com o existente;
  - b) Após o início dos trabalhos, a verificação das condições de implantação;
  - c) Após a conclusão da operação urbanística, e antes da emissão da Autorização de Utilização, a fiscalização deverá verificar o estado do pavimento e passeio, se for caso disso, da frente urbana do terreno onde foi levada a efeito a edificação (para efeitos de libertação de caução), bem como o cumprimento do previsto no artigo 86.º do RJUE.
- 2- Os agentes de fiscalização procedem ainda a outras verificações, nomeadamente:
  - a) Operações urbanísticas de escassa relevância;
  - b) Processos de reclamação;
  - c) Processos de obras intimadas.

### **Artigo 87º – Do livro de Obra**

---

- 1- Compete aos agentes de fiscalização municipal a verificação do livro de obra.
- 2- A falta de registo no livro de obra do estado de execução das obras constitui contraordenação punida com coima correspondente para infrações desta natureza, nos termos do disposto na alínea *m*) do n.º 1 e n.º 6, ambos do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação.

## **Titulo VIII – Regime e instrução de outros procedimentos**

### **Capítulo I Regimes conexos**

#### **Artigo 88º - Regime geral**

---

A instalação ou modificação dos estabelecimentos a que diz respeito o presente capítulo que envolva a realização de obras sujeitas a controlo prévio, antes de efetuar a mera comunicação prévia ou o pedido de autorização nos termos do DL n.º 48/2011, de 01 de abril alterado pelo DL n.º10/2015, de 16 de janeiro, deve o interessado dar cumprimento ao regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE) aprovado pelo DL n.º555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação.

#### **Artigo 89º - Operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia com prazo (RJUE)**

---

- 1- Quando o interessado na instalação ou modificação de um estabelecimento necessitar de realizar operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia com prazo, nos termos do n.º4 do artigo 4º do RJUE, pode enviar o pedido e os documentos necessários através do balcão do empreendedor, acessível através do portal da empresa, ficando sujeito ao pagamento das taxas constantes do RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor.
- 2- Aplica-se o regime de mera comunicação prévia às operações urbanísticas referidas no n.º1 do presente artigo identificadas na Portaria aplicável e demais legislação, devendo a sua instrução obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do município, no balcão do empreendedor e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal.
- 3- O comprovativo eletrónico da entrega no balcão do empreendedor da mera comunicação prévia acompanhado do comprovativo do pagamento das quantias devidas é prova suficiente do cumprimento dessas obrigações para todos os efeitos.

#### **Artigo 90º - Utilização e respetivas alterações de uso de edifício ou de fração autónoma destinada à instalação de um estabelecimento**

---

- 1- A utilização e respetivas alterações de uso de edifício ou de fração autónoma destinada à instalação de um estabelecimento podem ser solicitados ao Município no balcão do empreendedor, acessível através do portal da empresa, devendo a sua instrução obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do município, no balcão do empreendedor e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal.
- 2- Pela utilização e respetivas alterações de uso de edifício ou de fração autónoma destinada à instalação de um estabelecimento são devidas taxas previstas no RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor.
- 3- Quando haja lugar à realização de vistoria conforme legislação em vigor são devidas as taxas previstas no RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor.

### **Capítulo II Armazenamento e postos de combustíveis**

#### **Artigo 91º - Licenciamento simplificado para a instalação de armazenagem de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis – classes A1, A2 e A3**

---

- 1- O licenciamento simplificado para a instalação de armazenagem de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis – classes A1, A2 e A3 deve ser realizado pelo interessado no balcão único eletrónico, acessível através do portal da empresa;
- 2- Pelo licenciamento mencionado no presente capítulo são devidas taxas previstas no RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor;

- 3- A instrução deverá obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do Município, no balcão do empreendedor e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal;
- 4- Pela realização de vistorias referidas no artigo 12º do DL nº267/2002, de 26 de novembro na sua atual redação são devidas as taxas previstas no RTTL.

**Artigo 92º** - Comunicação para instalação de armazenagem de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis não sujeitos a licenciamento – classes B2

---

- 1- Sem prejuízo do cumprimento dos regulamentos de segurança aplicáveis e demais legislação em vigor, não ficam sujeitos a licenciamento as instalações de classes B1 e B2, no entanto as instalações da classe B2, antes de dar início à exploração, deverá o interessado entregar Câmara Municipal um processo constituído nos termos do artigo 21º da Portaria nº1188/2003, de 10.10, na sua atual redação;
- 2- Pelo ato referido no número anterior são devidas taxas previstas no RTTL.
- 3- A comunicação deverá obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do Município e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal.

### **Capítulo III      Redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade <50m<sup>3</sup>**

**Artigo 93º** - Autorização para a execução de redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade < 50m<sup>3</sup>

---

- 1- A autorização para a execução de redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade < 50m<sup>3</sup> deve ser realizada pelo interessado no balcão único eletrónico, acessível através do portal da empresa;
- 2- Pela autorização mencionada no presente Capítulo são devidas taxas previstas no RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor;
- 3- A instrução deverá obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do Município, no balcão do empreendedor e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal;
- 4- Pela realização de vistorias referidas no artigo 12º do DL nº267/2002, de 26 de novembro na sua atual redação são devidas as taxas previstas no RTTL.

**Artigo 94º** - Autorização de utilização para a execução de redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade < 50m<sup>3</sup>

---

- 1- A autorização de utilização para a execução de redes de distribuição associadas a reservatórios de GPL com capacidade < 50m<sup>3</sup> deve ser realizada pelo interessado no balcão único eletrónico, acessível através do portal da empresa;
- 2- Pela autorização de utilização mencionada no presente Capítulo são devidas taxas previstas no RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor;
- 3- A instrução deverá obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do Município, no balcão do empreendedor e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal;
- 4- Pela realização de eventual vistoria são devidas as taxas previstas no RTTL.

### **Capítulo IV      Sistema da Indústria Responsável (SIR)**

**Artigo 95º** - Mera comunicação prévia

---

- 1- A exploração de estabelecimento industrial do tipo 3 está sujeita ao regime de mera comunicação prévia.

- 2- A mera comunicação prévia significa a aceitação de termo de responsabilidade, que acompanhado do comprovativo eletrónico de submissão no balcão do empreendedor, acessível através do portal da empresa, permite ao interessado, após pagamento das taxas devidas, o exercício da atividade.
- 3- Estão sujeitos ao regime de mera comunicação os estabelecimentos não abrangidos pelo tipo 1 e 2 conforme DL nº169/2012, de 1 de agosto (SIR) na sua atual redação.
- 4- Para a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do anexo I ao SIR, aprovado pelo DL nº169/2012, de 1 de agosto, na sua atual redação, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços, conforme nº6 do artigo 18º do citado diploma, deverão para efeitos da verificação da avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental serem observados, nomeadamente os seguintes critérios:
  - a) Estabelecimentos onde se desenvolvem atividades económicas com classificação (CAE) enquadrada na parte 2-A e B do anexo I ao SIR;
  - b) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece de autorização de todos os condóminos;
  - c) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas;
  - d) Os resíduos resultantes da atividade produzida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos (DL nº178/2006, de 5 de setembro com as alterações introduzidas pelo DL nº73/2011, de 17 de junho e Portaria nº209/2004, de 3 de março);
  - e) O ruído resultante da laboração não deverá causar incómodo a terceiros, devendo ser garantido o cumprimento do disposto no artigo 13º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL nº9/2007, de 17 de janeiro;
  - f) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do DL nº220/2008, de 12 de novembro.
- 5- Para a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do anexo I ao SIR, aprovado pelo DL nº169/2012, de 1 de agosto, na sua atual redação, *autorizada em prédio urbano destinado a habitação*, deverão para efeitos da verificação da avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental serem observados, nomeadamente os seguintes critérios:
  - a) Estabelecimentos com potência elétrica contratada não superior a 15 KVA e potência térmica não superior a  $4 \times 10^5$  KJ/h;
  - b) Atividade económica ser desenvolvida a título individual ou em microempresa até cinco trabalhadores;
  - c) O valor de produção da atividade exercida no estabelecimento ser inferior ao limite máximo estabelecido na parte 2-A do anexo I ao SIR;
  - d) Atividade económica desenvolvida enquadrar-se na classificação (CAE), identificada na parte 2-A do anexo I ao SIR;
  - e) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece de autorização de todos os condóminos;
  - f) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas;
  - g) Os resíduos resultantes da atividade produzida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos (DL nº178/2006, de 5 de setembro com as alterações introduzidas pelo DL nº73/2011, de 17 de junho e Portaria nº209/2004, de 3 de março);
  - h) O ruído resultante da laboração não deverá causar incómodo a terceiros, devendo ser garantido o cumprimento do disposto no artigo 13º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL nº9/2007, de 17 de janeiro;
  - i) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do DL nº220/2008, de 12 de novembro.
- 6- Pela realização de vistorias referidas no nº1 do artigo 79º do DL nº169/2012, de 1 de agosto na sua atual redação (SIR) são devidas as taxas previstas no RTTL.
- 7- Para efeitos da mera comunicação prévia, o titular da exploração ou quem o represente, fica sujeito ao pagamento das taxas constantes do RTTL e disponibilizadas no balcão do empreendedor;

## Capítulo V      Redes de comunicações eletrónicas

---

**Artigo 96º** - Procedimento de controlo prévio de infraestruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações eletrónicas

---

- 1- Aplica-se o regime de comunicação prévia com prazo à construção e ampliação de infraestruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações eletrónicas, previsto no nº4 do artigo 4º e artigos 34º e 35º do RJUE, aprovado pelo DL nº555/99, de 16.12 na sua atual redação e deverá dar cumprimento ao estabelecido no artigo 24.º do presente regulamento.
- 2- A instrução da comunicação prévia com prazo deverá obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do Município e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal.
- 3- Para efeitos da comunicação prévia com prazo, o comunicante ou quem o represente, fica sujeito ao pagamento das taxas constantes do RTTL.

**Capítulo VI Infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações****Artigo 97º** - Autorização de instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações e acessórios

---

- 1- Aplica-se o regime de autorização municipal à instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, previsto no artigo 5º do DL nº11/2003, de 18.01, salvo as exceções previstas no artigo 4º do diploma atrás citado.
- 2- A instrução da autorização municipal deverá obedecer ao formulário que faz parte integrante do regulamento, o qual será disponibilizado através do sítio do Município e no balcão único de atendimento da Câmara Municipal e deverá dar cumprimento ao estabelecido no artigo 39º do presente regulamento.
- 3- Para efeitos da autorização municipal, o requerente ou quem o represente, fica sujeito ao pagamento das taxas constantes do RTTL.

**Titulo IX – Disposições Finais e Transitórias****Artigo 98º** - Regime sancionatório

---

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

**Artigo 99º** - Dúvidas e omissões

---

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para a decisão dos órgãos competentes nos termos do disposto da Lei nº 169/99, de 18 de setembro e posteriores alterações.

**Artigo 100º** - Remissões legais

---

Às remissões do presente regulamento para diplomas legais atualmente em vigor e que venham a ser alterados por novos diplomas, aplicam-se as disposições legais que os substituem em função das correspondentes alterações.

**Artigo 101º** - Norma revogatória

---

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

**Artigo 102º - Publicação e vigência**

---

O RUMO (Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos) entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.