

## MUNICÍPIO DE OURÉM

### Edital n.º 1698/2024

**Sumário:** 2.ª revisão ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação.

Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque, Presidente da Câmara Municipal de Ourém, torna público, nos termos do artigo 139.º, do Código do Procedimento Administrativo, que a proposta de segunda revisão ao «Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação», aprovada na reunião camarária de 16 de setembro de 2024, depois de ter sido submetido a consulta pública, através da publicação de extrato efetuado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 104, de 29 de maio de 2024, mereceu também aprovação da Assembleia Municipal, em sessão realizada a 30 de setembro de 2024, em conformidade com a versão definitiva, que a seguir se reproduz na íntegra:

### 2.ª Revisão ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

#### Nota justificativa

A primeira revisão do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação em vigor no Município de Ourém (RMUE), foi aprovada pela Assembleia Municipal de Ourém, na sua reunião de 07 de setembro de 2020, e foi publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 215, de 04 de novembro de 2020.

Posteriormente, foram promovidas alterações legislativas e regulamentares que determinaram a necessidade de adequação deste regulamento.

Com efeito, o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, procedeu à vigésima segunda alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, tendo introduzido várias inovações no regime até então em vigor.

Das alterações operadas resultam importantes novidades, com propósitos de simplificação e de redução de custos de contexto, designadamente:

i) A eliminação da necessidade de obtenção de licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio;

ii) A simplificação dos procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, para a realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias;

iii) O objetivo de uniformização de procedimentos urbanísticos, evitando a existência de práticas e procedimentos diferentes em vários municípios, sendo adotadas medidas para impedir tratamentos injustificados e assimétricos, quando tal assimetria não é justificada. Neste sentido os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, por forma a que os procedimentos sejam mais semelhantes nos vários municípios do País;

iv) A clarificação dos poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licenças. Devendo tais poderes ser exercidos no quadro de legalidade e destinando-se a verificar o cumprimento da lei e não a adotar medidas de tutela urbanística com base em juízos de oportunidade, conveniência ou opiniões de natureza técnica;

v) A eliminação de certas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico;

vi) A adoção de medidas destinadas a simplificar o processo de utilização de edifícios;

vii) A simplificação dos processos em matéria de especialidades, deixando os municípios de apreciar ou aprovar projetos de especialidades, sendo os mesmos remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes.

Na sequência das alterações do RJUE, surgiram, ainda, novos diplomas destinados à sua regulamentação, tendo sido identificados os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE,

pela Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e aprovados os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do RJUE, pela Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, bem como a Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro, que procede à primeira alteração da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, que define o modelo e requisitos do livro de obra.

Em cumprimento do deliberado pela Câmara Municipal de Ourém, na sua reunião de 06 de maio de 2024, o projeto da segunda revisão do RMUE, foi submetido a consulta pública, pelo período de 30 (trinta) dias úteis, nos termos e para efeitos do n.º 1, do artigo 101.º, do Código do Procedimento Administrativo, através do Aviso (extrato) n.º 11479/2024/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 104, de 29-05-2024.

No âmbito da consulta pública foram rececionadas 3 (três) participações com 10 (dez) contributos, conforme relatório de consulta pública, os quais foram analisados e ponderados.

Dos contributos rececionados 3 (três) não foram aceites, tendo os demais sido integrados na segunda revisão do RMUE.

Assim, nos termos e ao abrigo do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa e para prossecução das atribuições conferidas aos municípios no domínio do urbanismo, conforme estabelecido na alínea n), do n.º 2, do artigo 23.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e de acordo com o previsto no artigo 3.º do RJUE, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, no uso da competência conferida pela alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do mesmo Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, deliberou, em 30 de setembro de 2024, aprovar a segunda revisão do RMUE, nos seguintes termos:

#### Artigo 1.º

##### **Objeto**

O presente regulamento procede à segunda revisão do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, também designado por RMUE.

#### Artigo 2.º

##### **Alteração ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação**

São alterados os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 17.º, 18.º, 19.º, 23.º, 26.º, 28.º, 34.º, 36.º, 37.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 58.º, 59.º, 62.º, 63.º, 66.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 77.º, 80.º, 82.º, 87.º e 89.º do RMUE que passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 1.º

##### **Lei habilitante**

Nos termos do disposto no n.º 8, do artigo 112.º e no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa e do artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual e na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º e na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é elaborado o presente Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, também designado por RMUE.

#### Artigo 2.º

[...]

1 – O presente regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, doravante designado por RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

2 – [...]

a) Fixar as normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos instrumentos de gestão territorial, doravante designados por IGT, e demais legislação em vigor;

b) [...]

c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas;

d) Concretizar algumas das obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio.

### Artigo 3.º

[...]

1 – [...]

a) Afastamento posterior ou tardoz: o afastamento da edificação no alçado oposto ao espaço público;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Área útil: soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas;

i) *[Anterior alínea h).]*

j) *[Anterior alínea i).]*

k) *[Anterior alínea j).]*

l) Cave: unidade ocupacional em pisos abaixo do solo;

m) Cave parcial ou semicave ou cave semienterrada: unidade ocupacional com pisos abaixo do solo, mas cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota, mais elevada de uma das linhas de terra, principal ou de tardoz, confinantes com essa unidade ocupacional, devendo ter sempre pelo menos uma das fachadas totalmente livre;

n) *[Anterior alínea k).]*

o) *[Anterior alínea l).]*

p) *[Anterior alínea m).]*

q) *[Anterior alínea n).]*

r) *[Anterior alínea o).]*

s) Estrutura da fachada: características do dimensionamento, forma, composição e desenho dos planos de fachada, vãos, beirais, platibandas, elementos salientes e reentrantes e de todos os elementos que possuam um caráter permanente e relevante para a imagem do edifício;

t) *[Anterior alínea q).]*

u) Forma dos telhados ou coberturas: consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, planos de nível ou inclinados, incluindo designadamente a altura da cumeeira, geometria das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés;

v) Frente do lote ou parcela: a totalidade da confrontação do lote ou parcela com a via pública;

w) Largura da via pública: a distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que ladeiam a via, e que é a soma das larguras da faixa ou faixas, de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das zonas ajardinadas, das bermas e valetas, consoante os casos em apreço;

x) *[Anterior alínea u).]*

y) *[Anterior alínea v).]*

z) *[Anterior alínea w).]*

aa) Número de pisos: o somatório do número total de pavimentos dotados de pé direito regulamentar, como caves, rés-do-chão e andares, com exceção do sótão, se este pavimento corresponder a um mero aproveitamento para instalações de apoio, designadamente, arrumos, casas de máquinas e reservatórios;

bb) *[Anterior alínea y).]*

cc) *[Anterior alínea z).]*

dd) *[Anterior alínea aa).]*

ee) Profundidade das edificações: distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas principal e posterior, excluindo palas da cobertura e varandas salientes;

ff) *[Anterior alínea cc).]*

gg) *[Anterior alínea dd).]*

hh) *[Anterior alínea ee).]*

ii) *[Anterior alínea ff).]*

jj) Varanda: o avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada, sendo de 3 m a distância mínima da face inferior da varanda ao solo, medida do ponto mais desfavorável;

kk) *[Anterior alínea hh).]*

2 – Para efeitos da alínea c), do artigo 2.º e da alínea b), do n.º 1, do artigo 6.º, ambos do RJUE, deverá ter-se em consideração as definições constantes das alíneas s), t) e ff) deste artigo.

3 – O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelos IGT, pelo artigo 2.º do RJUE, pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, doravante designado por RGEU, e pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Artigo 5.º

[...]

Os serviços municipais competentes pela gestão urbanística, do Município de Ourém, estão especificamente à disposição dos cidadãos, um dia por semana, entre as 9h30 m e as 12h30 m, conforme n.º 5, do artigo 110.º, do RJUE.

Artigo 6.º

[...]

1 – O requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem cumprir com as normas de instrução digital disponíveis no sítio da internet do município.

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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

e) [...]

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

3 – Todos os levantamentos topográficos apresentados no âmbito da instrução dos pedidos de realização de operações urbanísticas deverão ser acompanhados de uma declaração escrita, na qual o topógrafo, autor do respetivo levantamento topográfico, declare a conformidade do mesmo com os elementos cadastrais presentes no local.

4 – [...]

5 – As obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração não isenta de controlo prévio deverão ser instruídas com o quadro sinóptico, disponível no sítio de Internet do Município.

6 – [...]

7 – *(Revogado.)*

Artigo 7.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – [...]

a) Desenhos representativos da situação existente, quanto ao licenciado ou isento de licenciamento;

b) [...]

c) [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – (Revogado.)

#### Artigo 12.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) Da Implantação rigorosa das edificações existentes, com indicação dos títulos de construção.

d) [...]

2 – Quando o destaque incida em áreas situadas fora do perímetro urbano, o requerente deve, ainda, apresentar declaração do técnico, que classifique o tipo de terreno de forma a permitir a definição de unidade de cultura nos termos da lei.

#### Artigo 13.º

[...]

1 – [...]

a) Ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos e áreas pretendidos, tendo como base o valor unitário do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C \times F \times A$$

em que:

E (€) = estimativa do custo das obras de edificação;

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente a que se refere a alínea c), do n.º 2, do artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril.

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação unifamiliar e bifamiliar – 0.7

Habitação coletiva – 0.8

Turismo/restauração – 0.8

Comércio, serviços e equipamentos – 0.8

Armazenagem ou indústria – 0.4

Garagens, áreas técnicas, arrumos em cave ou anexos – 0.5

Outros tipos de construção – 0.7

A (m<sup>2</sup>) = área total de construção afeta a cada utilização

- b) Para os muros de vedação e de suporte de terras, ou ambos, aplica-se o valor de 200€ por ml;
- c) Para vedações com carácter ligeiro, facilmente desmontável ou removível e as ligações ao solo tenham carácter pontual, aplica-se o valor de 100€ por ml;
- d) Para piscinas aplica-se o valor de 200€ por m<sup>2</sup>.

2 – A estimativa orçamental referente a obras de demolição aplica-se o valor de 50€ por m<sup>2</sup>.

3 – A estimativa orçamental referente a trabalhos de remodelação dos terrenos aplica-se o valor de 3€ por m<sup>3</sup> de aterro ou desaterro.

4 – A estimativa orçamental referente a operações materiais de utilização do solo aplica-se o valor de 3€ por m<sup>2</sup> de área ocupada.

#### Artigo 14.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com a planta das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, na qual devem constar, obrigatoriamente, os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo, designadamente postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, decorrentes dos vários projetos de especialidades.

#### Artigo 15.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos ou indicação do respetivo código de acesso;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

Artigo 17.º

[...]

[...]

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial ou indicação do respetivo código de acesso;

b) [...]

c) [...]

d) Planta de localização georreferenciada com ID de parcela, disponível no sítio da internet do Município de Ourém, no separador Emissão de Plantas de Localização, com a delimitação da parcela e das edificações existentes;

e) Levantamento fotográfico atualizado, representando todas as fachadas do edifício;

f) Levantamento topográfico, quando se verificarem divergências nas áreas registadas face às áreas existentes.

Artigo 18.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) Termo de responsabilidade do diretor de obra e do diretor de fiscalização declarando que as obras de urbanização se encontram executadas na sua totalidade, incluindo as obras de ligação às infraestruturas existentes, e em cumprimento dos respetivos projetos e da legislação aplicável, e em condições de receção provisória;

d) *(Revogada.)*

e) [...]

f) [...]

g) *(Revogada.)*

2 – O pedido de receção definitiva de obras de urbanização deve ser instruído com o requerimento, o levantamento fotográfico atualizado da urbanização e autos de receção/certificados de conformidade da execução das infraestruturas emitidos por entidades competentes.

Artigo 19.º

**Licença em área abrangida por operação de loteamento**

1 – Ficam sujeitas ao procedimento de licenciamento, e não ao procedimento de comunicação prévia, as obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento onde não estejam presentes os seguintes parâmetros nas especificações do respetivo título ou alvará de loteamento:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- 2 – [...]

Artigo 23.º

[...]

- 1 – [...]
- a) [...]
- b) [...]
- 2 – [...]
- a) [...]

b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística;

- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]

3 – Este pedido dá origem a emissão de licença especial, sujeita ao pagamento da taxa correspondente, prevista no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém devidas pela realização de operações urbanísticas.

4 – A emissão de licença deverá ser requerida no prazo de 1 ano, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser suscetível de prorrogação, por idêntico prazo, mediante apresentação do pedido, por parte do interessado, devidamente fundamentado, sob pena de caducidade do ato de licenciamento, nos termos do disposto no artigo 71.º, do RJUE.

Artigo 26.º

[...]

1 – O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos, que se mostrem necessários para o procedimento de licenciamento atendendo às concretas operações urbanísticas, definidos nos termos do RJUE e respetivas Portarias.

2 – [...]

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º anterior, pode ser dispensada a junção em função da operação urbanística em análise:

- a) [...]
- b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios;

g) [...]

h) [...]

i) [...]

4 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) (*Revogada.*)

h) [...]

i) Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual;

j) Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica, quando exigível, nos termos da lei;

k) Estimativa dos encargos urbanísticos, nomeadamente com o cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das compensações urbanísticas, quando aplicável, ou junção de resultado de simulação do cálculo disponibilizado pelo município.

5 – [...]

6 – [...]

7 – Nos procedimentos de legalização, para efeitos de cálculo das taxas previstas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém, deve ser apresentado documento com indicação do tempo de execução da obra a legalizar e as respetivas dimensões das edificações a legalizar expressas em m<sup>2</sup> ou ml, consoante os casos.

## Artigo 28.º

[...]

1 – [...]

2 – A deliberação referida no número anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento de licença de obras caso a elas haja lugar, prazo este prorrogável por idênticos períodos até perfazer um total de 12 meses;

b) Deferimento do pedido e emissão da resposta à utilização, caso não haja obras e o edifício ainda não disponha deste título;

c) Deferimento do pedido de legalização de muros, constituindo título bastante da obra, a notificação do deferimento;

d) Indeferimento do pedido.

3 – Caso da análise da pretensão, não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a decisão final, pronuncia-se, simultaneamente, sobre as obras e a utilização do edifício.

4 – A licença de obras e resposta à utilização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.

5 – Caso da análise da pretensão, 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 uma licença de obras cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento da comunicação de utilização nos termos legalmente definidos.

#### Artigo 34.º

[...]

1 – Para efeitos do disposto no artigo anterior, o interessado deverá apresentar requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, identificando o título de utilização, tendo em vista a obtenção de compatibilidade, com os seguintes elementos:

a) [...]

b) [...]

c) Cópia do título de utilização;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Fundamentação da inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, relativamente a ruído, resíduos resultantes de emissões gasosas como fumos, cheiros e poeiras e efluentes líquidos.

2 – A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, é inscrita, por simples averbamento, no título de utilização já existente.

#### Artigo 36.º

[...]

1 – O pedido de autorização deve conter os elementos indicados no artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro e ainda os seguintes:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- 2 – [...]

#### Artigo 37.º

[...]

Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer às seguintes disposições:

- a) *(Revogada.)*
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]

#### Artigo 43.º

[...]

1 – Para efeitos do disposto na alínea i), do n.º 1, do artigo 6.º-A, do RJUE e para além das obras previstas nas alíneas a) a h) e j) do mesmo número, são ainda consideradas obras de escassa relevância urbanística:

a) Os arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que não preveja o abate de árvores de espécie protegida, nem ultrapasse as áreas máximas de impermeabilização estabelecidas em área abrangida por operação de loteamento ou IGT em vigor;

b) Os tanques de rega até 1,20 m de altura e área de 20m<sup>2</sup>, desde que não confinem com o espaço público;

- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]

h) As edificações, contíguas ou não, complementares ao uso do edifício principal, com altura não superior a 3,00 m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 40m<sup>2</sup> e que não confrontem com o espaço público;

i) [...]

j) As edificações ligeiras e autónomas, de área máxima de 40m<sup>2</sup> e altura máxima de 3 m, localizadas fora de perímetro urbano ou perímetros com capacidade edificatória, e que se destinem, exclusivamente, a apoiar pequenas explorações agrícolas ou abrigo de animais para uso doméstico;

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores ou de construções erigidas sem licença ou isentas de licenciamento, por não ser exigível à data da sua construção, sem prejuízo do cumprimento das regras de segurança e responsabilidade em vigor sobre a matéria;

s) [...]

t) [...]

u) A instalação, em propriedade privada, de estruturas amovíveis temporárias para divulgação e promoção da operação urbanística, como stands de venda, até à emissão de título de utilização do edifício;

v) Alteamento de muros, licenciados ou isentos de licenciamento, por não ser exigível à data da sua construção, confinantes com o espaço público, até uma altura total máxima de 1,60 m de altura;

w) A edificação de vedação em estacas de madeira e rede confinante com o espaço público, com uma altura máxima de 1,60 m e implantada em solo rústico identificado em IGT, desde que sejam cumpridos os afastamentos regulamentares.

2 – Nos casos previstos nas alíneas h), j) e n) do número anterior, considera-se de escassa relevância urbanística uma edificação por artigo matricial, desde que seja erigida com materiais e técnicas de construção adequadas à sua função, sem prejuízo de salvaguardar a sua correta integração na envolvente.

3 – Nos casos previstos na alínea h), do n.º 1, as edificações devem ser implantadas em plano recuado relativamente aos planos da fachada do edifício principal existente confrontantes com o espaço público.

4 – (Anterior n.º 3.)

5 – (Anterior n.º 4.)

6 – (Anterior n.º 5.)

#### Artigo 44.º

[...]

[...]

a) (Revogada.)

b) [...]

c) (Revogada.)

d) Provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas, nomeadamente em termos de redes públicas de abastecimento e drenagem, vias de acesso, tráfego e estacionamento.

e) Edifícios funcionalmente ligados entre si, que partilham pelo menos uma via de acesso privado.

Artigo 45.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) *(Revogada.)*

d) *(Revogada.)*

e) [...]

2 – [...]

3 – A área cedida, nos termos do número anterior, é inscrita no título de construção e contabilizada para efeitos do cálculo dos índices urbanísticos do IGT a aplicar à parcela, não sendo contabilizada para a área total de impermeabilização da parcela.

4 – No caso de obras de ampliação destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, armazenagem ou equipamentos privados, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

Artigo 46.º

[...]

1 – [...]

2 – As operações urbanísticas, isentas de procedimento de controlo prévio municipal, devem ser precedidas de comunicação à Câmara Municipal, com a antecedência mínima de 5 dias, acompanhada dos elementos instrutórios previstos em portaria.

3 – [...]

4 – A comunicação do início dos trabalhos mantém-se válida pelo período máximo de 90 dias, findo o qual, caso não se tenha iniciado a operação urbanística, deverá ser apresentada nova comunicação.

Artigo 47.º

[...]

1 – *(Revogado.)*

2 – Para a realização da verificação da implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira, o interessado deve requerer aos serviços municipais a marcação da mesma.

3 – [...]

Artigo 48.º

**Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas,  
equipamentos e habitação pública**

1 – As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública previstas no artigo 43.º do RJUE devem ter acesso direto a partir de arrua-

mentos e a sua localização deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar.

2 – As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e de identificação inequívoca.

3 – [...]

4 – As áreas que, por aplicação dos critérios de dimensionamento definidos no IGT em vigor, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública podem ser afetadas a um único destes três fins, quando o Município assim o entenda por razões de ordenamento do território.

5 – [...]

#### Artigo 49.º

[...]

1 – O prazo de execução das obras de urbanização e edificação no âmbito de comunicação prévia, para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º e nos n.ºs 1 e 2, ambos do artigo 53.º e do n.º 2, do artigo 58.º, do RJUE, não pode ultrapassar cinco anos.

2 – Às operações urbanísticas isentas de procedimento de controlo prévio municipal previstas na alínea b), e), f) e h) do n.º 1, do artigo 6.º, do RJUE é aplicável o prazo de execução referido no n.º 1 do presente artigo, prorrogável a requerimento fundamentado do interessado.

#### Artigo 58.º

[...]

1 – Os muros de delimitação dos prédios que confinem com o espaço público, arruamentos, ou espaços públicos, não podem exceder 1,60 m de altura.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – Qualquer vedação ou forma de delimitação de propriedades, independentemente do material utilizado, carece de controlo prévio municipal, nos termos do RJUE, desde que confine com espaço público.

7 – O disposto no número anterior não se aplica aos casos previstos na alínea w), do n.º 1, do artigo 43.º

#### Artigo 59.º

[...]

1 – [...]

2 – Nos edifícios cujas fachadas confinem com o espaço público, os corpos balançados e as varandas cumprem as seguintes regras cumulativamente:

- a) A sua largura não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio sobre o qual se projeta;
- b) A sua largura está limitada a um máximo de 1,80 m;
- c) A sua projeção sobre o espaço público cumpre uma distância vertical não inferior a 3 m.

Artigo 62.º

[...]

1 – [...]

2 – São interditos os beirais livres que lancem diretamente as águas sobre o espaço público devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,10 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais.

3 – Os beirais livres referidos no ponto anterior podem ser permitidos em situações excecionais e devidamente fundamentadas no que respeita ao impacto nas características arquitetónicas relevantes a preservar.

Artigo 63.º

[...]

1 – Os edifícios passíveis de serem constituídos em regime de propriedade horizontal, com seis ou mais frações, devem possuir espaço comum, funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e manutenção de coisas comuns.

2 – [...]

a) [...]

b) Possuir área equivalente a 1,00m<sup>2</sup> por fração com o mínimo de 10,00m<sup>2</sup>, bem como ser dotada de arejamento e iluminação naturais, sempre que possível.

3 – [...]

Artigo 66.º

[...]

A fim de se atenuar o impacto visual provocado pelos estendais de roupa nas fachadas dos edifícios, voltadas para o espaço público, os projetos devem contemplar soluções arquitetónicas adequadas para a camuflagem daqueles, designadamente, através de anteparos visuais e de grelhas.

Artigo 69.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

2 – A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício, e nunca de forma livre para o espaço público.

3 – Na ausência de rede coletora no espaço público e sempre que as condições topográficas o permitam, as águas pluviais devem ser conduzidas para o logradouro não impermeabilizado.

4 – [...]

Artigo 70.º

[...]

1 – Sem prejuízo do disposto em legislação específica, as utilizações tomam, preferencialmente, as seguintes designações:

- a) Utilização para habitação;
- b) Utilização para comércio;
- c) Utilização para serviços;
- d) Utilização para armazém;
- e) Utilização para fins industriais;

f) Utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado, designadamente, apoio agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo.

2 – Não obstante o previsto no número anterior, é admissível a existência de diferentes usos num mesmo edifício ou fração, desde que se encontrem devidamente titulados.

3 – Nas licenças de utilização antigas, sempre que o uso referido seja «unidades de ocupação, lojas ou estabelecimentos», deve considerar-se que os usos aí permitidos são o comércio e os serviços, caso o IGT o permita, devendo a atualização ser inscrita por simples averbamento no título de utilização já existente.

Artigo 71.º

**Motivos de oposição à utilização de edifício ou fração**

São motivos de oposição à comunicação prévia com prazo de utilização ou de alteração de utilização de edifício ou fração quando:

a) Violar plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, áreas de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

b) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação de alteração à utilização de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa;

c) A comunicação de alteração de utilização constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas existentes.

Artigo 72.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

2 – [...]

3 – Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação do espaço público, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação do espaço público no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia.

4 – Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação do espaço público é englobada no título aplicável à operação urbanística.

#### Artigo 73.º

[...]

1 – A ocupação de espaço público com andaimes, materiais ou equipamentos para as obras ou entulhos, está sujeita a licenciamento municipal e ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém.

2 – O pedido de ocupação de espaço público deve ser instruído com:

a) Memória descritiva com indicação da área a ocupar, duração da ocupação, descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio e identificação do processo de obras a que respeita a pretensão, quando aplicável;

b) Planta de ocupação do espaço público à escala de 1:200 ou superior, devidamente cotadas e com a demarcação da área a ocupar;

c) Projeto de sinalização temporária, nos casos aplicáveis;

d) Planta de localização à escala 1:2000 com identificação precisa da localização do prédio e demarcação da área a ocupar, caso não exista processo de obras.

3 – [...]

4 – No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia ou que delas estejam isentas, a notificação do deferimento do pedido é título bastante para a ocupação do espaço público, após o pagamento da devida taxa, sendo concedida a ocupação pelo prazo solicitado pelo interessado.

5 – Os proprietários das obras são obrigados a reparar quaisquer danos ocasionados pelas mesmas no espaço público, dentro ou fora dos tapumes, ou em qualquer infraestrutura ou equipamento urbano.

6 – [...]

7 – Terminado o prazo do título de ocupação de espaço público deve a fiscalização informar do cumprimento das condições referidas no título, relativamente a eventuais danos causados no decorrer da obra nas infraestruturas e equipamentos públicos, localizados na área ocupada.

8 – Após notificação do deferimento da ocupação de espaço público, dispõe o requerente de 90 dias para proceder ao pagamento das taxas eventualmente devidas.

9 – O prazo de ocupação de espaço público pode ser prorrogado a requerimento fundamentado do interessado.

#### Artigo 74.º

[...]

1 – A ocupação do espaço público deve ocorrer pelo mínimo tempo possível, assim como deve ser devidamente protegida e sinalizada, com sinalização temporária, de modo a prevenir eventuais acidentes que possam causar danos em pessoas e veículos em passagem pelo local.

2 – [...]

3 – Deve ser assegurada a continuidade de percursos pedonais existentes em condições de segurança, conforto e acessibilidade, cumprindo com o disposto no capítulo 4 do anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

4 – O espaço público deve ser protegido da queda de materiais através da colocação de rede de proteção, ficando o requerente responsável pela segurança de pessoas e bens.

5 – [...]

6 – O requerente deve respeitar o Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos, Higiene, Limpeza e Imagem do Concelho de Ourém e o Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, relativamente à gestão dos resíduos de construção e de demolição produzidos com os trabalhos efetuados.

7 – Entre os dias 11 a 13, dos meses de maio a outubro, bem como entre os dias 11 a 15 de agosto, não obstante a posse de título construtivo, não são permitidos trabalhos com equipamentos elétricos ou a motor de combustão, passíveis de gerarem ruído perceptível no espaço público, na zona delimitada pela Av. Beato Nuno e Av. D. José Alves Correia da Silva, bem como na localidade de Aljustrel.

#### Artigo 75.º

##### **Indeferimento ou rejeição do pedido de ocupação do espaço público**

O pedido de ocupação do espaço público não é aceite quando:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

#### Artigo 77.º

##### **Cargas e descargas no espaço público**

1 – A ocupação do espaço público com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:

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

2 – [...]

3 – Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

#### Artigo 80.º

[...]

1 – Em todas as obras de construção, ampliação, alteração, conservação e reconstrução, demolição confinantes com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – Em lotes ou parcelas não ocupados com construções ou com estas em acentuado estado de degradação e abandono, ou ainda no caso de obras interrompidas, poderá a Câmara Municipal exigir a colocação de tapumes de vedação com o espaço público, com as características dos referidos nos números anteriores, ou, fecho dos vãos, ou ainda, outras medidas adequadas, nomeadamente a limpeza

e desmatação, de modo a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e não ofenderem a estética do local onde se integram.

7 – [...]

#### Artigo 82.º

[...]

1 – A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia, título de utilização ou isenção de qualquer controlo prévio.

2 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) A verificação da existência de título de licença ou de comunicação prévia e afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;

g) [...]

h) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, no qual são exarados os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;

i) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no título da licença ou na comunicação prévia de construção e das subsequentes prorrogações;

j) A verificação da ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem título de utilização ou em desacordo com o uso fixado no título de utilização;

k) A notificação do embargo determinado pelo Presidente da Câmara Municipal e verificação do seu cumprimento, quanto à suspensão dos trabalhos, através de visita periódica à obra;

l) [...]

m) [...]

n) A verificação da limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como reposição das infraestruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução de obras ou ocupação do espaço público;

o) *(Revogada.)*

#### Artigo 87.º

[...]

1 – O titular de título de licença ou de título de comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra e qualquer outra pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos agentes encarregues da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.

2 – O titular de título de licença ou de título de comunicação prévia deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhes forem determinados.

3 – O titular de título de licença ou de título de comunicação prévia deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.

4 – [...]

#### Artigo 89.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem o respetivo título de licenciamento, exceto nos casos previstos no artigo 81.º do RJUE.

2 – As contraordenações previstas nas alíneas a), b) e c) do número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 150€ e o máximo 2.500€, para as pessoas singulares, e o mínimo de 500€ e o máximo 10.000€, no caso de pessoas coletivas.

3 – A contraordenação prevista na alínea d), do n.º 1, é punível com coima graduada de 500€ até ao máximo de 3.740,98€, no caso de pessoa singular, e de 1.500 € até 44.891,81€, no caso de pessoa coletiva.

4 – (Anterior n.º 3.)

5 – (Anterior n.º 4.)

6 – (Anterior n.º 5.)»

#### Artigo 3.º

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

São aditados os artigos 19.º-A e 51.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 19.º-A

##### **Pagamento de taxas no âmbito do procedimento de comunicação prévia**

Para efeitos do n.º 3, do artigo 34.º, do RJUE, o prazo de pagamento das taxas devidas no procedimento de comunicação prévia é de 60 dias, a contar do prazo da notificação, o qual pode ser prorrogado, por uma única vez, por mais 60 dias, através de requerimento fundamentado do comunicante.

Artigo 51.º-A

##### **Estacionamento**

1 – Os lugares de estacionamento de veículos ligeiros em espaço público devem observar os seguintes parâmetros de dimensionamento mínimos:

a) 2,50 m × 5,00 m, na perpendicular ou oblíqua;

b) 2,50 m × 5,50 m, na longitudinal.

2 – A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação pedonal e automóvel na via pública, ao acesso de transportes públicos e operações de carga e descarga de mercadorias.»

#### Artigo 4.º

##### **Norma revogatória**

São revogados:

O n.º 7 do artigo 6.º, o n.º 5 do artigo 7.º, o artigo 7.º-A, o artigo 8.º, o n.º 2 do artigo 10.º, o n.º 2 do artigo 16.º, as alíneas d) e g) do n.º 1 do artigo 18.º, a alínea g) do n.º 4 do artigo 26.º, o artigo 27.º, a alínea a) do anterior n.º 1 do artigo 37.º, as alíneas a) e c) do artigo 44.º, as alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 45.º, o n.º 1 do artigo 47.º, o n.º 2 do artigo 56.º, a alínea o) do n.º 3 do artigo 82.º e o n.º 2 do artigo 91.º do RMUE.

#### Artigo 5.º

##### **Norma transitória**

As alterações operadas, pela presente revisão, aplicam-se aos processos que se iniciem após a sua entrada em vigor.

#### Artigo 6.º

##### **Republicação**

É republicado no Anexo, que faz parte integrante do presente diploma, o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, com a redação atual e com as necessárias correções materiais.

#### Artigo 7.º

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

A presente revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Ourém entra em vigor 15 dias após a data da sua publicação, na 2.ª série do *Diário da República*.

#### «ANEXO

##### **Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação**

#### PARTE I

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 1.º

##### **Lei habilitante**

Nos termos do disposto no n.º 8, do artigo 112.º e no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa e do artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual e na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º e na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é elaborado o presente Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, também designado por RMUE.

## Artigo 2.º

### Âmbito e objeto

1 – O presente regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, doravante designado por RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

2 – O presente regulamento, tem por objeto, designadamente:

- a) Fixar as normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos instrumentos de gestão territorial, doravante designados por IGT, e demais legislação em vigor;
- b) Estabelecer regras aplicáveis à atividade fiscalizadora;
- c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas;
- d) Concretizar algumas das obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio.

## Artigo 3.º

### Definições

1 – Para efeitos do disposto no presente regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do Município de Ourém, entende-se por:

- a) Afastamento posterior ou tardoz: o afastamento da edificação no alçado oposto ao espaço público;
- b) Aglomerado urbano: os aglomerados populacionais com o mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública e outras infraestruturas básicas;
- c) Água-furtada ou sótão: o pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado;
- d) Alpendre: a cobertura saliente de um edifício constituída por uma estrutura que pode ser suportada por pilares;
- e) Alteração significativa da topografia do terreno existente: a modelação de terrenos que implique aterro ou escavação com variação das cotas altimétricas superior a 1 m;
- f) Andar recuado: o volume habitável do edifício em que, pelo menos, a fachada confinante com a via de hierarquia superior é recuada em relação à fachada dos pisos inferiores;
- g) Área total de demolição: a soma das áreas limites de todos os pavimentos a demolir, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo;
- h) Área útil: soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encalços até 30cm, paredes interiores, divisórias e condutas;
- i) Arranjos exteriores: as ações que se projetam nos logradouros e envolvem a modelação de terrenos, a arborização, trabalhos de jardinagem e pavimentação, excluindo obras de edificação;
- j) Balanço: a medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos gerais de fachada, excluindo beirados;
- k) Beirado: parte do telhado saliente até 0,80 m da parede da edificação;

- l) Cave: unidade ocupacional em pisos abaixo do solo;
- m) Cave parcial ou semicave ou cave semienterrada: unidade ocupacional com pisos abaixo do solo, mas cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota, mais elevada de uma das linhas de terra, principal ou de tardo, confinantes com essa unidade ocupacional, devendo ter sempre pelo menos uma das fachadas totalmente livre;
- n) Corpo balançado: o avanço de um corpo volumétrico, ou uma parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada. A distância mínima da face inferior do corpo saliente ao solo é de 3 m, medida do ponto mais desfavorável;
- o) Dono da obra: a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, por conta de quem a obra está a ser ou foi executada;
- p) Edificações ligeiras: edificações de um só piso executadas sem estrutura de betão armado destinadas a servirem de apoio a uma edificação principal ou uma atividade genericamente designada por garagens, anexos, alpendres, telheiros, arrumos;
- q) Edifício ou fração de utilização mista: o que inclui mais do que um tipo de atividade a ser desenvolvida no mesmo espaço;
- r) Equipamento lúdico ou de lazer: as estruturas descobertas destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, com exclusão das piscinas;
- s) Estrutura da fachada: características do dimensionamento, forma, composição e desenho dos planos de fachada, vãos, beirais, platibandas, elementos salientes e reentrantes e de todos os elementos que possuam um caráter permanente e relevante para a imagem do edifício;
- t) Forma das fachadas: o conjunto de elementos que constituem a estrutura da fachada;
- u) Forma dos telhados ou coberturas: consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, planos de nível ou inclinados, incluindo designadamente a altura da cumeeira, geometria das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés;
- v) Frente do lote ou parcela: a totalidade da confrontação do lote ou parcela com a via pública;
- w) Largura da via pública: a distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que ladeiam a via, e que é a soma das larguras da faixa ou faixas de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das zonas ajardinadas, das bermas e valetas, consoante os casos em apreço;
- x) Mansarda: a forma de telhado em que cada água é decomposta em vários planos ou superfícies, com diferentes pendentes como forma de melhorar o pé-direito médio do sótão;
- y) Marquise: o espaço envidraçado, na fachada dos edifícios, fechado na totalidade ou em parte, incluindo as varandas fechadas por estruturas fixas ou amovíveis;
- z) Moradias em banda: o tipo de edificação que se caracteriza pelo alinhamento sucessivo de edifícios, unidos pelo encosto das empenas laterais;
- aa) Número de pisos: o somatório do número total de pavimentos dotados de pé direito regulamentar, como caves, rés-do-chão e andares, com exceção do sótão, se este pavimento corresponder a um mero aproveitamento para instalações de apoio, designadamente, arrumos, casas de máquinas e reservatórios;
- bb) Pala: o coberto constituído por uma superfície contínua e não visitável;
- cc) Passeio: superfície da via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem;

dd) Perfil natural do terreno: o perfil existente à data da instrução do pedido, constante de levantamento topográfico;

ee) Profundidade das edificações: distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas principal e posterior, excluindo palas da cobertura e varandas salientes;

ff) Reconstituição da estrutura das fachadas: a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente;

gg) Ruína: o resto, destroço ou vestígio de uma estrutura com elementos suficientes que permitam definir as fachadas e a implantação da construção preexistente;

hh) Telas finais: as peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;

ii) Telheiro: a cobertura isolada de um edifício constituída por uma estrutura que pode ser suportada por pilares;

jj) Varanda: o avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada, sendo de 3 m a distância mínima da face inferior da varanda ao solo, medida do ponto mais desfavorável;

kk) Ventilação natural: a renovação do ar conseguida por diferença de pressão criada entre a envolvente e o interior do edifício.

2 – Para efeitos da alínea c), do artigo 2.º e da alínea b), do n.º 1, do artigo 6.º, ambos do RJUE, deverá ter-se em consideração as definições constantes das alíneas s), t) e ff) deste artigo.

3 – O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelos IGT, pelo artigo 2.º, do RJUE, pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, doravante designado por RGEU, e pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

#### Artigo 4.º

##### **Anexos ao regulamento**

*(Revogado.)*

#### Artigo 5.º

##### **Atendimento semanal**

Os serviços municipais competentes pela gestão urbanística, do município de Ourém, estão especificamente à disposição dos cidadãos, um dia por semana, entre as 9h30 m e as 12h30 m, conforme n.º 5, do artigo 110.º, do RJUE.

#### PARTE II

##### **Aspetos procedimentais**

#### CAPÍTULO I

##### **Elementos instrutórios dos pedidos**

#### Artigo 6.º

##### **Requerimento, comunicação e respetiva instrução**

1 – O requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem cumprir com as normas de instrução digital disponíveis no sítio da internet do município.

2 – Os elementos entregues em suporte digital, devem cumprir as normas de instrução de processos aprovadas nos termos do número anterior e os seguintes requisitos:

a) Os elementos instrutórios, com exceção das peças desenhadas do projeto, devem ser entregues no formato PDF;

b) As peças desenhadas do projeto deverão ser apresentadas no formato dwf;

c) O levantamento topográfico e a planta de implantação ou a planta de síntese devem ser apresentadas no formato DWG ou formatos abertos equivalentes, devendo ainda estar georreferenciados, com ligação à rede geodésica nacional, recorrendo ao Sistema de referência PT-TM06/ETRS89;

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

e) Os limites físicos da área, objeto da pretensão, devem ter uma representação gráfica inequívoca;

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

3 – Todos os levantamentos topográficos apresentados no âmbito da instrução dos pedidos de realização de operações urbanísticas deverão ser acompanhados de uma declaração escrita, na qual o topógrafo, autor do respetivo levantamento topográfico, declare a conformidade do mesmo com os elementos cadastrais presentes no local.

4 – *(Revogado.)*

5 – As obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração não isenta de controlo prévio deverão ser instruídas com o quadro sinóptico, disponível no sítio de Internet do Município.

6 – As peças desenhadas do projeto de arquitetura devem conter a representação das construções contíguas à pretensão numa faixa mínima de 10 m, quando existentes.

7 – *(Revogado.)*

## Artigo 7.º

### **Apresentação das peças**

1 – Nas peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação municipal devem constar todos os elementos necessários a uma definição objetiva, inequívoca e completa das características da obra e da sua implantação devendo, designadamente, obedecer às seguintes regras:

a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4, redigidas em português, paginadas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos que serão assinados pelo dono da obra ou do seu representante legal;

b) Todas as peças desenhadas devem possuir boas condições de legibilidade, e serem numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto;

c) *(Revogada.)*

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

a) Desenhos representativos da situação existente, quanto ao licenciado ou isento de licenciamento;

b) Desenhos representativos das alterações pretendidas;

c) Desenhos com a situação final proposta.

3 – Os elementos referidos na alínea a) do número anterior podem ser dispensados em função do tipo de operação urbanística pretendida.

4 – *(Revogado.)*

5 – *(Revogado.)*

#### Artigo 7.º A

##### **Autorização de utilização**

*(Revogado.)*

#### Artigo 8.º

##### **Pedido de informação Prévia**

*(Revogado.)*

#### Artigo 9.º

##### **Operações de loteamento**

A Planta de Síntese do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas de loteamento deverá conter um quadro sinóptico disponível no sítio de internet do município.

#### Artigo 10.º

##### **Projetos das especialidades**

1 – Os projetos das especialidades, referentes a operações urbanísticas sujeitas a licença, devem ser entregues em simultâneo, dentro dos prazos fixados no RJUE.

2 – *(Revogado.)*

3 – A solicitação de dispensa de apresentação de projetos de especialidades deverá ser fundamentada com base na legislação específica em vigor, aplicável a cada especialidade.

#### Artigo 11.º

##### **Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública**

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas isentas de controlo prévio previstas no n.º 1, do artigo 7.º, do RJUE, para efeitos da emissão de parecer previsto no n.º 2, do artigo 7.º, do RJUE, deverão ter a mesma instrução das operações urbanísticas que são promovidas pelos particulares, devendo as respetivas entidades promotoras entregar na Câmara Municipal, junto da unidade orgânica competente, o projeto, instruído nos termos dos artigos 6.º e 7.º do presente regulamento com as devidas adaptações.

#### Artigo 12.º

##### **Pedidos de certidão de destaque**

1 – O pedido de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;

b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos IGT vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2000 ou superior, com indicação precisa do local onde se pretende efetuar a operação de destaque;

c) Planta de implantação à escala 1:1000 ou superior, georreferenciada, sobre levantamento do prédio e área envolvente ao prédio, com a indicação precisa e em níveis de informação distintos:

- i) Do limite do terreno de origem e o nome dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
  - ii) Do limite da área a destacar e o nome dos confrontantes;
  - iii) Do limite da área restante e o nome dos confrontantes;
  - iv) Da implantação rigorosa das edificações existentes, com indicação dos títulos de construção.
- d) Memória descritiva.

2 – Quando o destaque incida em áreas situadas fora do perímetro urbano, o requerente deve, ainda, apresentar declaração do técnico, que classifique o tipo de terreno de forma a permitir a definição de unidade de cultura nos termos da lei.

### Artigo 13.º

#### Estimativas orçamentais

1 – A estimativa orçamental referente a obras de edificação deve:

a) Ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos e áreas pretendidos, tendo como base o valor unitário do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C \times F \times A$$

em que:

E (€) = estimativa do custo das obras de edificação;

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente a que se refere a alínea c), do n.º 2, do artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril.

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação unifamiliar e bifamiliar – 0.7

Habitação coletiva – 0.8

Turismo/restauração – 0.8

Comércio, serviços e equipamentos – 0.8

Armazenagem ou indústria – 0.4

Garagens, áreas técnicas, arrumos em cave ou anexos – 0.5

Outros tipos de construção – 0.7

A (m<sup>2</sup>) = área total de construção afeta a cada utilização

b) Para os muros de vedação e de suporte de terras, ou ambos, aplica-se o valor de 200€ por ml;

c) Para vedações com caráter ligeiro, facilmente desmontável ou removível e as ligações ao solo tenham caráter pontual, aplica-se o valor de 100€ por ml;

d) Para piscinas aplica-se o valor de 200€ por m<sup>2</sup>.

2 – A estimativa orçamental referente a obras de demolição aplica-se o valor de 50€ por m<sup>2</sup>.

3 – A estimativa orçamental referente a trabalhos de remodelação dos terrenos aplica-se o valor de 3€ por m<sup>3</sup> de aterro ou desaterro.

4 – A estimativa orçamental referente a operações materiais de utilização do solo aplica-se o valor de 3€ por m<sup>2</sup> de área ocupada.

#### Artigo 14.º

##### **Telas finais**

1 – É obrigatória a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no n.º 2, do artigo 83.º, do RJUE.

2 – As telas finais devem ser compostas por todos os elementos, peças escritas e desenhadas que sofreram alterações durante a execução da obra, devendo as peças desenhadas serem apresentadas com as cores convencionais e com a proposta final.

3 – Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com a planta das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, na qual devem constar, obrigatoriamente, os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo, designadamente postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, decorrentes dos vários projetos de especialidades.

#### Artigo 15.º

##### **Propriedade horizontal**

1 – A requerimento do interessado pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal.

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

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos ou indicação do respetivo código de acesso;

c) Planta de implantação à escala de 1:200 ou 1:500;

d) Plantas de todos os pisos à escala de 1:100 ou 1:200, com a delimitação a cor diferenciada das diferentes frações e partes comuns;

e) Memória descritiva com a constituição da propriedade horizontal, com a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor representativo de cada fração, expressa em percentagem ou permissão, do valor total do prédio.

3 – Para além dos requisitos previstos no regime da propriedade horizontal consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras não licenciadas;

b) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou possa vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;

c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado devem ficar integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;

d) As garagens, em número para além do exigido em Regulamento, podem constituir frações autónomas.

## Artigo 16.º

### Plano de acessibilidades

1 – As operações urbanísticas sujeitas a um plano de acessibilidades, nos termos da legislação em vigor, devem contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos mínimos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Peças desenhadas à escala 1:100 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo;
- c) Os elementos gráficos devem ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca dos materiais a aplicar, das dimensões, da inclinação das rampas propostas, da altura das guardas, dos pormenores das escadas em corte construtivo, entre outros.

2 – *(Revogado.)*

## Artigo 17.º

### Certidão para edificações anteriores à exigência legal de licenciamento

O pedido de certidão referente a edifícios legalmente existentes sem licença de construção, por terem sido erigidos em momento anterior a esta exigência, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial ou indicação do respetivo código de acesso;
- b) Caderneta predial;
- c) Outros documentos considerados relevantes que o requerente pretenda apresentar para o efeito;
- d) Planta de localização georreferenciada com ID de parcela, disponível no sítio da internet do Município de Ourém, no separador Emissão de Plantas de Localização, com a delimitação da parcela e das edificações existentes;
- e) Levantamento fotográfico atualizado, representando todas as fachadas do edifício;
- f) Levantamento topográfico, quando se verificarem divergências nas áreas registadas face às áreas existentes.

## Artigo 18.º

### Receção das obras de urbanização e de infraestruturas

1 – O pedido de receção provisória de obras de urbanização deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) *(Revogada.)*
- b) Levantamento fotográfico atualizado da urbanização;
- c) Termo de responsabilidade do diretor de obra e do diretor de fiscalização declarando que as obras de urbanização se encontram executadas na sua totalidade, incluindo as obras de ligação às infraestruturas existentes, e em cumprimento dos respetivos projetos e da legislação aplicável, e em condições de receção provisória;
- d) *(Revogada.)*
- e) Telas finais apresentadas de acordo com o artigo 14.º do presente regulamento;

f) Autos de receção/certificados de conformidade da execução das infraestruturas emitidos por entidades competentes, quando aplicável;

g) *(Revogada.)*

2 – O pedido de receção definitiva de obras de urbanização deve ser instruído com o requerimento, o levantamento fotográfico atualizado da urbanização e autos de receção/certificados de conformidade da execução das infraestruturas emitidos por entidades competentes.

## CAPÍTULO II

### Tramites procedimentais

#### Artigo 19.º

##### Licença em área abrangida por operação de loteamento

1 – Ficam sujeitas ao procedimento de licenciamento, e não ao procedimento de comunicação prévia, as obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento onde não estejam presentes os seguintes parâmetros nas especificações do respetivo título ou alvará de loteamento:

- a) Alinhamentos;
- b) Afastamentos;
- c) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- d) Utilizações admissíveis;
- e) Áreas de construção;
- f) Áreas de implantação.

2 – No âmbito do pedido de licenciamento abrangido pelo número anterior, os parâmetros urbanísticos a utilizar devem dar cumprimento às especificações previstas no alvará de loteamento e, supletivamente, quando o alvará de loteamento não contenha regulamentação específica, às regras do IGT aplicável na área de intervenção da operação urbanística de loteamento.

#### Artigo 19.º-A

##### Pagamento de taxas no âmbito do procedimento de comunicação prévia

Para efeitos do n.º 3, do artigo 34.º, do RJUE, o prazo de pagamento das taxas devidas no procedimento de comunicação prévia é de 60 dias, a contar do prazo da notificação, o qual pode ser prorrogado, por uma única vez, por mais 60 dias, através de requerimento fundamentado do comunicante.

#### Artigo 20.º

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

A Câmara Municipal pode inviabilizar, em sede de controlo sucessivo, a execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, desde que na área abrangida pela respetiva operação de loteamento não estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste e não se encontrem executadas e em serviço as seguintes infraestruturas primárias:

- a) Arruamentos devidamente terraplenados com ligação à rede viária pública que permitam a circulação de veículos;
- b) Rede de abastecimento de água;

- c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
- d) Rede de energia elétrica de modo a garantir-se a ligação para a potência requerida.

#### Artigo 21.º

##### **Alterações à licença ou comunicação prévia de operações de loteamento**

1 – O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deve ser notificado aos proprietários dos lotes, nos termos do n.º 3, do artigo 27.º e do artigo 121.º, ambos do RJUE.

2 – Quando o número de lotes seja igual ou superior a 10, a notificação será feita via edital a afixar no local onde se situa o loteamento, na Junta de Freguesia respetiva e no Edifício dos Paços do Concelho.

3 – Nos casos em que haja lugar a notificação pessoal nos termos do artigo 121.º do RJUE, o requerente deverá apresentar certidão da conservatória do registo predial com a identificação dos proprietários dos lotes, aquando da apresentação do pedido de alteração.

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

#### Artigo 22.º

##### **Consulta pública de operações de loteamento**

1 – A consulta pública prevista no n.º 2, do artigo 22.º e no n.º 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município ou após o termo do prazo para a sua emissão.

2 – Todos os pedidos relativos a licença de operações de loteamento e respetivas alterações estão sujeitos a consulta pública, estando dispensados, para além dos definidos no RJUE, as alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8, do artigo 27.º, do RJUE.

3 – O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Ourém e tem a duração máxima de 15 dias.

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

#### Artigo 23.º

##### **Obras inacabadas**

1 – São consideradas obras em avançado estado de execução, nos termos do n.º 1, do artigo 88.º, do RJUE:

- a) As obras de edificação quando concluída a fase estrutural e, pelo menos, as alvenarias exteriores;
- b) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.

2 – Os pedidos de licença especial previstas no artigo 88.º, do RJUE, deverão ser acompanhados dos seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística;

c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos IGT vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2 000 ou superior, com a indicação precisa do local da obra;

d) Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;

e) Memória descritiva;

f) Estimativa do custo total da obra;

g) Calendarização da execução da obra;

h) Termos de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra;

i) Levantamento fotográfico do estado atual da obra.

3 – Este pedido dá origem a emissão de licença especial, sujeita ao pagamento da taxa correspondente, prevista no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém devidas pela realização de operações urbanísticas.

4 – A emissão de licença deverá ser requerida no prazo de 1 ano, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser suscetível de prorrogação, por idêntico prazo, mediante apresentação do pedido, por parte do interessado, devidamente fundamentado, sob pena de caducidade do ato de licenciamento, nos termos do disposto no artigo 71.º, do RJUE.

### CAPÍTULO III

#### **Procedimentos especiais**

#### SECÇÃO I

#### **Procedimento de legalização**

#### Artigo 24.º

#### **Noção**

1 – Os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadeamento de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no RJUE e no presente Regulamento.

2 – Entende-se por legalização, para efeitos da presente secção o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas:

a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;

b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo;

c) Em desconformidade com estes.

3 – Podem ser regularizadas num mesmo procedimento de legalização todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

#### Artigo 25.º

#### **Iniciativa**

1 – O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste ou na sequência de ordem notificada pela Câmara Municipal.

2 – O procedimento de legalização desencadeado por vontade própria do interessado pode ser antecedido de pedido de informação, a efetuar ao abrigo do disposto no n.º 6, do artigo 102.º-A, do RJUE, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a Câmara Municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias.

3 – Para efeitos do disposto no número anterior, o pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos IGT vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2000 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;

c) Planta de localização e enquadramento à escala do IGT aplicável assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

d) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado à escala 1:200;

e) Levantamento arquitetónico do existente à escala 1:100 ou superior;

f) Memória descritiva e justificativa, que deverá incluir os quesitos que os requerentes pretendam formular;

g) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

4 – A notificação da câmara municipal da ordem de legalização a que se refere a parte final do n.º 1 do presente artigo deve fixar um prazo adequado para que o interessado apresente o requerimento de legalização, o qual não pode ser inferior a 30 dias, não devendo, salvo em casos excecionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar três meses, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.

5 – A ordem de legalização é antecedida de audiência do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

6 – Decorrido o prazo referido no n.º 4 ou outro prazo fixado na sequência de audiência pré-via, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o Presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator nos termos previstos nos artigos 106.º e 107.º, do RJUE, podendo ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa, nos casos em que esta possa ser aplicada.

## Artigo 26.º

### Instrução

1 – O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos, que se mostrem necessários para o procedimento de licenciamento atendendo às concretas operações urbanísticas, definidos nos termos do RJUE e respetivas Portarias.

2 – Na situação de legalização de obras, podem ser solicitados apenas os projetos de especialidade e respetivos termos necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outros.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º anterior, pode ser dispensada a junção em função da operação urbanística em análise:

a) Do projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Do projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

c) Do projeto de Instalações telefónicas e telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

d) Do projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água e de esgotos e disso seja apresentada a respetiva prova;

e) Do projeto de redes de águas pluviais, caso o edifício se encontre totalmente executado;

f) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios;

g) Do projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;

h) Do projeto de arranjos exteriores;

i) Do projeto de gás, quando não exigível nos termos da lei.

4 – É dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

a) Calendarização da execução da obra;

b) Estimativa do custo total da obra;

c) Documento comprovativo da prestação de caução;

d) Apólice de seguro de construção;

e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;

f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;

g) (Revogada)

h) Plano de segurança e saúde;

i) Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual;

j) Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica, quando exigível, nos termos da lei;

k) Estimativa dos encargos urbanísticos, nomeadamente com o cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das compensações urbanísticas, quando aplicável, ou junção de resultado de simulação do cálculo disponibilizado pelo município.

5 – Nos casos em que haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, não são dispensados os elementos indicados no número anterior.

6 – Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do RJUE.

7 – Nos procedimentos de legalização, para efeitos de cálculo das taxas previstas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém, deve ser apresentado documento com indicação do tempo de execução da obra a legalizar e as respetivas dimensões das edificações a legalizar expressas em m<sup>2</sup> ou ml, consoante os casos.

Artigo 27.º

**Vistorias**

*(Revogado.)*

Artigo 28.º

**Ato administrativo e título**

1 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 60 dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 – A deliberação referida no número anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento de licença de obras caso a elas haja lugar, prazo este prorrogável por idênticos períodos até perfazer um total de 12 meses;

b) Deferimento do pedido e emissão da resposta à utilização, caso não haja obras e o edifício ainda não disponha deste título;

c) Deferimento do pedido de legalização de muros, constituindo título bastante da obra a notificação do deferimento;

d) Indeferimento do pedido.

3 – Caso da análise da pretensão, não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a decisão final, pronuncia-se, simultaneamente, sobre as obras e a utilização do edifício.

4 – A licença de obras e resposta à utilização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.

5 – Caso da análise da pretensão, 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 uma licença de obras cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento da comunicação de utilização nos termos legalmente definidos.

Artigo 29.º

**Normas aplicáveis**

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

2 – Para efeitos do número anterior, são aceites quaisquer meios de prova documentais, com exceção das certidões de juntas de freguesia que não se suportem em elementos documentais.

3 – A memória descritiva apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigente, de preferência por recurso a projeções de custos.

4 – São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território e à arquitetura do edifício vigentes à data do ato de legalização.

5 – No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo as consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º, do RJUE.

#### Artigo 30.º

##### **Legalização oficiosa**

1 – Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta do procedimento de controlo prévio necessário, não carecendo de obras de correção ou alteração.

2 – A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando as obras a legalizar não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

3 – O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 15 dias a contar da notificação.

4 – Nos casos referidos no número anterior, deve o Município ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística cabíveis no caso, designadamente a sua demolição.

5 – Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de o ato de controlo preventivo ter sido anulado ou declarado nulo e a causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, podendo esta ocorrer sem necessidade de realização de quaisquer obras.

6 – No caso referido no número anterior são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo posteriormente anulado ou declarado nulo.

7 – À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

#### Artigo 31.º

##### **Regras excecionais e especiais**

1 – À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.

2 – O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

#### Artigo 32.º

##### **Taxas**

1 – A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém.

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

## SECÇÃO II

### Sistema de Indústria Responsável (SIR)

#### Artigo 33.º

##### Âmbito

1 – Sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Ourém declarar compatível com o uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma no âmbito do n.º 3, do artigo 18.º, do SIR.

2 – Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

a) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas ou possuir um pré-tratamento que lhe confira essas características na entrada do sistema público;

b) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem ser devidamente separados, acondicionados e encaminhados para operador licenciado;

c) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

d) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;

e) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria.

#### Artigo 34.º

##### Instrução

1 – Para efeitos do disposto no artigo anterior, o interessado deverá apresentar requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, identificando o título de utilização, tendo em vista a obtenção de compatibilidade, com os seguintes elementos:

a) Certidão permanente do registo predial ou outro documento comprovativo da qualidade de titular do prédio;

b) Planta de localização;

c) Cópia do título de utilização;

d) Indicação da Classificação da Atividade Económica e da tipologia de indústria em questão;

e) Potência elétrica e/ou térmica prevista para o estabelecimento;

f) Número de trabalhadores;

g) Informação quanto às obras a realizar;

h) Fundamentação da inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, relativamente a ruído, resíduos resultantes de emissões gasosas como fumos, cheiros e poeiras e efluentes líquidos.

2 – A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, é inscrita, por simples averbamento, no título de utilização já existente.

### SECÇÃO III

#### Instalação de antenas de telecomunicações

##### Artigo 35.º

##### Âmbito e objeto

A presente secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para ocupação ou utilização do solo visando a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico.

##### Artigo 36.º

##### Instrução do pedido

1 – O pedido de autorização deve conter os elementos indicados no artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro e ainda os seguintes:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação, se esta não resultar desde logo da inscrição predial;

c) Projeto de antena e sua estrutura metálica ou estrutura de betão que suporta a antena;

d) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;

e) Memória descritiva e justificativa, esclarecendo devidamente a pretensão;

f) Fotografias atuais do terreno no mínimo duas, com formato mínimo de 13 x 15 cm, tiradas de ângulos opostos;

g) Extrato da planta de ordenamento e de condicionantes do IGT, assinalando a área objeto da operação;

h) Planta de localização e enquadramento à escala de 1:10000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

i) Planta de implantação à escala 1:1000.

2 – Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser entregues em formato digital.

##### Artigo 37.º

##### Disposições técnicas

Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer às seguintes disposições:

a) *(Revogada.)*

b) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 7,00 m do limite frontal e lateral do imóvel quando instaladas em telhados de edifícios;

c) Não prejudicar, pela altura ou localização, os aspetos paisagísticos e urbanísticos da envolvente;

d) Utilizar, sempre que tecnicamente viável, postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, visando minimizar os impactos visuais;

e) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico e nome do responsável técnico;

f) Cumprir as estruturas de suporte, as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

Artigo 38.º

#### **Fiscalização**

A Câmara Municipal pode, sempre que o entender, mandar efetuar medições do nível de radiações emitidas por tais equipamentos.

### SECÇÃO IV

#### **Estufas para produção agrícola**

Artigo 39.º

#### **Âmbito e objeto**

É considerada obra de escassa relevância urbanística a edificação de estufas destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola, sendo de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de caráter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as características do solo e infraestruturas de caráter permanente, sem prejuízo do cumprimento do instrumento de gestão territorial em vigor e das servidões e restrições de utilidade pública.

Artigo 40.º

#### **Procedimento**

1 – As obras acima referidas são isentas de controlo prévio de licença administrativa ou de comunicação prévia, mas sujeitas a pedido de informação nos termos do artigo 110.º, do RJUE.

2 – O pedido de informação referido no ponto anterior, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;

c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação, se esta não resultar desde logo da inscrição predial;

d) Memória descritiva;

e) Plantas de localização à escala 1:2000;

f) Planta de Implantação à escala 1:200 ou 1:500;

g) Extrato da Planta de Ordenamento/Zonamento e Condicionantes do IGT aplicável;

h) Peças desenhadas que caracterizem a edificação devidamente cotadas;

i) Outros elementos necessários ao conhecimento da pretensão.

3 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de informação, no prazo máximo de 30 dias contados da receção do pedido ou dos elementos solicitados no número anterior ou da receção dos pareceres das entidades externas necessários à pretensão.

4 – As estufas e as estruturas de apoio, devem ser desmanteladas e removidas do local aquando da cessação da atividade agrícola devendo ser feita a reposição do terreno nas condições iniciais.

## SECÇÃO V

### Edificações de apoio à atividade agrícola

#### Artigo 41.º

##### Âmbito e objeto

As edificações de apoio às atividades agrícolas, que não se enquadrem em obras de escassa relevância urbanística, estão sujeitas a controlo prévio nos termos do artigo 4.º, do RJUE.

#### Artigo 42.º

##### Condições de edificação

1 – As edificações, fora de perímetro urbano/perímetros com capacidade edificatória, devem ser construídas em material de caráter removível devidamente especificado nas peças que acompanham o pedido de licenciamento e a sua área deve ser justificada em função das necessidades da atividade agrícola.

2 – As edificações, dentro de perímetro urbano/perímetros com capacidade edificatória, devem cumprir com os parâmetros urbanísticos e afastamentos regulamentares definidos no IGT aplicável.

3 – As edificações de apoio às atividades agrícolas, fora do perímetro urbano/perímetros com capacidade edificatória, devem ser desmanteladas e removidas do local aquando da cessação da atividade agrícola devendo ser feita a reposição do terreno nas condições iniciais.

## PARTE III

### Da urbanização e edificação

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 43.º

##### Obras de escassa relevância urbanística

1 – Para efeitos do disposto na alínea i), do n.º 1, do artigo 6.º-A, do RJUE e para além das obras previstas nas alíneas a) a h) e j) do mesmo número, são ainda consideradas obras de escassa relevância urbanística:

a) Os arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que não preveja o abate de árvores de espécie protegida, nem ultrapasse as áreas máximas de impermeabilização estabelecidas em área abrangida por operação de loteamento ou IGT em vigor;

b) Os tanques de rega até 1,20 m de altura e área de 20m², desde que não confinem com o espaço público;

c) As estruturas para grelhadores, desde que a área de implantação não exceda 3m<sup>2</sup>, a altura relativamente ao solo, com exceção da chaminé, não exceda 1,80 m, não confinem com arruamento público e cumpram, quanto à exaustão de fumos, o disposto no artigo 113.º, do RGEU;

d) As obras de demolição e limpeza do interior de construções em estado de degradação e cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes, bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;

e) A alteração ou fecho de vãos, usando materiais, formas e dimensões não dissonantes das existentes;

f) A abertura de vãos, desde que não resultem em aumento superior a 10 %, da área dos vãos licenciados, usando materiais, formas e dimensões não dissonantes dos existentes;

g) As obras de alteração de edifícios que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente, desde que não altere a forma da cobertura, bem como a cor dos materiais de revestimento, admitindo-se por razões de ordem técnica o aumento da altura da cércea até 0,50 m;

h) As edificações, contíguas ou não, complementares ao uso do edifício principal, com altura não superior a 3,00 m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 40m<sup>2</sup> e que não confrontem com o espaço público;

i) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer descoberto, desde que associado ao uso principal da construção e não seja destinado a fins comerciais ou de prestação de serviços, não podendo implicar também a edificação de paredes ou outros elementos estruturais com valores superiores aos admitidos para as obras de escassa relevância urbanística referidas na alínea anterior;

j) As edificações ligeiras e autónomas, de área máxima de 40m<sup>2</sup> e altura máxima de 3 m, localizadas fora de perímetro urbano ou perímetros com capacidade edificatória, e que se destinem, exclusivamente, a apoiar pequenas explorações agrícolas ou abrigo de animais para uso doméstico;

k) A abertura, alteração ou fecho de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que a dimensão do vão não exceda a largura de 1,50 m e o portão introduzido não invada o domínio público;

l) As pavimentações e outras obras no interior da propriedade relativas à instalação ou renovação de redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, gás, eletricidade e telecomunicações, sem prejuízo das regras de direito privado, certificação e segurança em vigor sobre a matéria;

m) As rampas de acesso, elevadores e plataformas elevatórias para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro do logradouro ou edifícios;

n) A implantação de prefabricados, contentores ou outra estruturas semelhantes cuja área de ocupação do solo por cada estrutura ou conjunto de estruturas não exceda 20m<sup>2</sup>;

o) A edificação de estufas conforme artigo 39.º, do presente regulamento;

p) *(Revogada.)*

q) *(Revogada.)*

r) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores ou de construções erigidas sem licença ou isentas de licenciamento, por não ser exigível à data da sua construção, sem prejuízo do cumprimento das regras de segurança e responsabilidade em vigor sobre a matéria;

s) As pequenas alterações, em obra, designadamente a realocação de chaminés, assim como pequenos acertos de fachada, que pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto não impliquem modificações na estrutura de estabilidade e não afetem a estética da construção ou do local onde a mesma se insere e que não impliquem a apresentação de projetos de alteração aos projetos de especialidade ou aos projetos de obras de urbanização;

t) A instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento, AVAC ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público e cumpram o estabelecido no artigo 68.º do presente regulamento;

u) A instalação, em propriedade privada, de estruturas amovíveis temporárias para divulgação e promoção da operação urbanística, como stands de venda, até à emissão de título de utilização do edifício;

v) Alteamento de muros, licenciados ou isentos de licenciamento, por não ser exigível à data da sua construção, confinantes com o espaço público, até uma altura total máxima de 1,60 m de altura;

w) A edificação de vedação em estacas de madeira e rede confinante com o espaço público, com uma altura máxima de 1,60 m e implantada em solo rústico identificado em IGT, desde que sejam cumpridos os afastamentos regulamentares.

2 – Nos casos previstos nas alíneas h), j) e n) do número anterior, considera-se de escassa relevância urbanística uma edificação por artigo matricial, desde que seja erigida com materiais e técnicas de construção adequadas à sua função, sem prejuízo de salvaguardar a sua correta integração na envolvente.

3 – Nos casos previstos na alínea h), do n.º 1, as edificações devem ser implantadas em plano recuado relativamente aos planos da fachada do edifício principal existente confrontantes com o espaço público.

4 – Estão ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as obras das instalações previstas no Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação atual.

5 – O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as referentes aos IGT vinculativos dos cidadãos, às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as relativas aos índices máximos de construção e implantação e a observância das prescrições de loteamento em que se insiram.

6 – As obras, referidas neste artigo, que se realizem em partes comuns de edifícios construídos em regime de propriedade horizontal, devem observar as disposições legais aplicáveis, designadamente no âmbito do direito privado.

#### Artigo 44.º

##### **Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento**

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

a) *(Revogada.)*

b) Tenham 10 ou mais frações autónomas;

c) *(Revogada.)*

d) Provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas, nomeadamente em termos de redes públicas de abastecimento e drenagem, vias de acesso, tráfego e estacionamento;

e) Edifícios funcionalmente ligados entre si, que partilham pelo menos uma via de acesso privado.

#### Artigo 45.º

##### **Operações urbanísticas de impacte relevante**

1 – Para efeitos do disposto no n.º 5, do artigo 44.º, do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas de que resulte:

a) Uma área de construção superior a 1.500m<sup>2</sup>, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;

b) Uma área de construção superior a 3.000m<sup>2</sup>, destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;

c) *(Revogada.)*

d) *(Revogada.)*

e) As edificações correspondentes a unidades hoteleiras com mais de 30 quartos.

2 – Toda a nova edificação à face do arruamento é considerada como de impacto urbanístico relevante para efeitos do cumprimento do alinhamento do domínio público, havendo lugar à cedência obrigatória de áreas para esse fim.

3 – A área cedida, nos termos do número anterior, é inscrita no título de construção e contabilizada para efeitos do cálculo dos índices urbanísticos do IGT a aplicar à parcela, não sendo contabilizada para a área total de impermeabilização da parcela.

4 – No caso de obras de ampliação destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, armazenagem ou equipamentos privados, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

#### Artigo 46.º

##### **Informação do início dos trabalhos**

1 – Até cinco dias antes da realização de qualquer operação urbanística, sujeita a procedimento de controlo prévio municipal, o promotor deve informar a Câmara Municipal, por escrito, da intenção de dar início aos trabalhos, identificando devidamente a operação que pretende executar, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE.

2 – As operações urbanísticas, isentas de procedimento de controlo prévio municipal, devem ser precedidas de comunicação à Câmara Municipal, com a antecedência mínima de 5 dias, acompanhada dos elementos instrutórios previstos em portaria.

3 – A violação do disposto nos números anteriores do presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 89.º do presente regulamento.

4 – A comunicação do início dos trabalhos mantém-se válida pelo período máximo de 90 dias, findo o qual, caso não se tenha iniciado a operação urbanística, deverá ser apresentada nova comunicação.

#### Artigo 47.º

##### **Implantação do edifício**

1 – *(Revogado.)*

2 – Para a realização da verificação da implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira, o interessado deve requerer aos serviços municipais a marcação da mesma.

3 – O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o diretor técnico da obra, é sempre, e em todas as situações, o responsável pela correta implantação da obra.

#### CAPÍTULO II

##### **Disposições comuns**

#### Artigo 48.º

##### **Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública**

1 – As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública previstas no artigo 43.º, do RJUE, devem ter acesso direto a partir de arrua-

mentos e a sua localização deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar.

2 – As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e de identificação inequívoca.

3 – As áreas destinadas aos espaços verdes devem ser, preferencialmente, concentradas e de grandes dimensões, em detrimento de diversos espaços verdes dispersos, devendo existir em cada loteamento um polo estruturante, constituindo um jardim, praça ou largo, devidamente equipado, que detenha uma percentagem significativa da área verde total a ceder, desde que não contrarie o dimensionamento previsto no IGT em vigor.

4 – As áreas que, por aplicação dos critérios de dimensionamento definidos no IGT em vigor, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública podem ser afetadas a um único destes três fins, quando o Município assim o entenda por razões de ordenamento do território.

5 – As cedências para equipamentos de utilização coletiva podem ser integradas no domínio privado ou público municipal.

#### Artigo 49.º

#### **Prazo de Execução**

1 – O prazo de execução das obras de urbanização e edificação no âmbito de comunicação prévia, para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º e nos n.ºs 1 e 2, ambos do artigo 53.º e do n.º 2, do artigo 58.º, do RJUE, não pode ultrapassar cinco anos.

2 – Às operações urbanísticas isentas de procedimento de controlo prévio municipal previstas na alínea b), e), f) e h) do n.º 1, do artigo 6.º, do RJUE é aplicável o prazo de execução referido no n.º 1 do presente artigo, prorrogável a requerimento fundamentado do interessado.

### CAPÍTULO III

#### **Da urbanização**

#### Artigo 50.º

#### **Regras gerais de urbanização**

1 – As obras de urbanização têm por objetivos:

a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;

b) Evitar a criação de impasses, quer ao nível da morfologia quer ao nível da tipologia;

c) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;

d) Requalificar os acessos existentes.

2 – Caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para/ pelas estradas regionais ou nacionais.

3 – O acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo de a Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificado.

4 – Nas operações urbanísticas deve prever-se a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papeleiras, bancos, bebe-

douros, parques infantis, paragens de transportes públicos, bocas-de-incêndio, a instalar nos espaços exteriores públicos mediante aprovação do projeto de arranjos exteriores pela Câmara.

#### Artigo 51.º

##### **Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante**

1 – Os estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem criação de arruamentos devem ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando sempre que possível, situações de impasse.

2 – A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local.

#### Artigo 51.º-A

##### **Estacionamento**

1 – Os lugares de estacionamento de veículos ligeiros em espaço público devem observar os seguintes parâmetros de dimensionamento mínimos:

- a) 2,50 m × 5,00 m, na perpendicular ou oblíqua;
- b) 2,50 m × 5,50 m, na longitudinal.

2 – A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação pedonal e automóvel na via pública, ao acesso de transportes públicos e operações de carga e descarga de mercadorias.

#### Artigo 52.º

##### **Passeios pedonais**

1 – Na criação de novos arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante pode ser dispensada a necessidade de previsão de passeios desde que tecnicamente justificado face às características da envolvente e o fluxo de tráfego previsível.

2 – Nas zonas de atravessamento de peões o lancil ou o passeio deve ser rampeado.

3 – Nos acessos automóveis a prédios confinantes com arruamento público o lancil deve ser rampeado.

4 – As zonas confrontantes com as rampas e zonas rampeadas referidas nos números anteriores devem estar livres de quaisquer obstáculos físicos à circulação.

5 – As passagens de veículos que se façam sobre os passeios não devem provocar desníveis nos mesmos, não sendo permitido a alteração da sua textura para pavimentos mais irregulares.

6 – Quaisquer elementos pertencentes a redes de infraestruturas, que constituam obstáculo físico a implantar no passeio, devem ser embutidos no pavimento ou incorporados no perímetro dos prédios confinantes salvo se, pela sua natureza, tal não for possível ou se fizerem parte do mobiliário urbano, de sinalização e de sinalética.

7 – Nas novas edificações não é permitida a instalação, no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações.

8 – A instalação no espaço público, de rampas ou degraus de acesso às edificações existentes apenas será permitida quando não haja alternativa técnica viável e desde que não comprometa a circulação pública.

Artigo 53.º

**Instalação de redes de infraestruturas**

1 – As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias na execução de operações urbanísticas ou ainda nas promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução nesses termos.

2 – Os terminais ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.

CAPÍTULO IV

**Edificação**

SECÇÃO I

**Edifícios**

Artigo 54.º

**Condições de edificabilidade**

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

- a) Tenha edificabilidade de acordo com o estipulado em IGT ou em operação de loteamento e reúna as condições da legislação aplicável;
- b) A sua dimensão e configuração topográfica sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, salubridade e acessos;
- c) Seja servido por via pública.

Artigo 55.º

**Edificações existentes**

1 – Para efeitos de fixação dos critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são admitidos, designadamente, os seguintes meios de prova:

- a) a existência de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação com base em relatório técnico a apresentar pelo particular;
- b) levantamentos aerofotogramétricos, descrição no registo e inscrição na matriz (em conformidade com o RGEU), fotos e mapas do cadastro;
- c) outros elementos complementares.

2 – Para efeitos de enquadramento do artigo 60.º do RJUE, só devem ser consideradas as construções que apresentem elementos suficientes que permitam definir as fachadas e a implantação da construção preexistente.

Artigo 56.º

**Afastamentos**

1 – Os afastamentos das construções aos limites laterais da propriedade podem ser nulos desde que as respetivas fachadas não possuam vãos e observem o disposto no RGEU.

2 – (Revogado.)

Artigo 57.º

**Alinhamentos e alargamentos**

1 – Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, é da responsabilidade do titular da licença da obra a execução ou reconstrução, se já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.

2 – Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determina quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aqueduto de águas pluviais, entre outros.

3 – A Câmara Municipal pode fundamentadamente, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de «baías» ou «zonas» de estacionamento.

Artigo 58.º

**Muros e vedações**

1 – Os muros de delimitação dos prédios que confinem com o espaço público, arruamentos, ou espaços públicos, não podem exceder 1,60 m de altura.

2 – Os muros, que confinem com espaços privados, não podem exceder 2,00 m de altura contados do exterior da parcela.

3 – Não é permitida a utilização de arame farpado, fragmento de vidro, lanços e picos, no coroa-mento das vedações.

4 – Pode a Câmara Municipal, por razões de enquadramento urbanístico e paisagístico devidamente fundamentado, assim como por razões de segurança e visibilidade, impor outras alturas para as vedações, muros de vedação e muros de suporte.

5 – Para os muros de suporte de terras com altura superior a 2,00 m, pode a Câmara Municipal solicitar soluções alternativas, nomeadamente, realização de socalcos ou soluções em taludes de forma a enquadrar melhor a intervenção.

6 – Qualquer vedação ou forma de delimitação de propriedades, independentemente do material utilizado, carece de controlo prévio municipal, nos termos do RJUE, desde que confine com espaço público.

7 – O disposto no número anterior não se aplica aos casos previstos na alínea w), do n.º 1, do artigo 43.º

Artigo 59.º

**Corpos balançados e varandas**

1 – Por razões de integração arquitetónica, nas novas edificações localizadas em espaços de colmatção e nas intervenções em edifícios existentes localizados em frente urbana consolidada, pode ser admitida a ocupação aérea do espaço público por corpos balançados e varandas.

2 – Nos edifícios cujas fachadas confinem com o espaço público, os corpos balançados e as varandas cumprem as seguintes regras cumulativamente:

- a) A sua largura não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio sobre o qual se projeta;
- b) A sua largura está limitada a um máximo de 1,80 m;
- c) A sua projeção sobre o espaço público cumpre uma distância vertical não inferior a 3 m.

#### Artigo 60.º

##### **Fecho das varandas**

1 – No caso de edifícios constituídos por mais de uma fração destinada a habitação, sujeitos ou não ao regime de propriedade horizontal, o fecho de qualquer varanda fica sujeito a controlo prévio nos termos do RJUE, acompanhado de um estudo global a ser cumprido em todas as situações de fecho de varandas no edifício.

2 – Nas situações abrangidas pelo regime da propriedade horizontal, o estudo global referido no número anterior terá de ser previamente aprovado pela assembleia de condomínio.

#### Artigo 61.º

##### **Guardas**

1 – As guardas de desníveis e zonas de espera, designadamente em rampas, escadas, terraços e varandas não devem permitir a sua escalada, nem a passagem de um volume com diâmetro superior a 0,09 m.

2 – As guardas devem apresentar, no mínimo, 1,10 m de altura, desde o pavimento até ao topo da guarda.

#### Artigo 62.º

##### **Coberturas e telhados em áreas de interesse patrimonial**

1 – Nas áreas de interesse patrimonial conforme classificação em IGT, as coberturas das edificações são de águas do tipo tradicional na região e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.

2 – São interditos os beirais livres que lancem diretamente as águas sobre o espaço público devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,10 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais.

3 – Os beirais livres referidos no ponto anterior podem ser permitidos em situações excecionais e devidamente fundamentadas no que respeita ao impacto nas características arquitetónicas relevantes a preservar.

### SECÇÃO II

#### **Disposições técnicas específicas do interior dos edifícios**

#### Artigo 63.º

##### **Espaços comuns em edifícios**

1 – Os edifícios passíveis de serem constituídos em regime de propriedade horizontal, com seis ou mais frações, devem possuir espaço comum, funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e manutenção de coisas comuns.

2 – Os espaços referidos no número anterior devem ter as seguintes condições:

- a) Possuir um pé direito livre de, no mínimo, 2,40 m;
- b) Possuir área equivalente a 1,00m<sup>2</sup> por fração com o mínimo de 10,00m<sup>2</sup>, bem como ser dotada de arejamento e iluminação naturais, sempre que possível.

3 – Nos edifícios deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir do mesmo, dotado de um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para a rede de águas residuais do edifício.

#### Artigo 64.º

##### **Designação dos pisos**

1 – Os pisos dos edifícios são designados de acordo com as regras preconizadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

2 – Considera-se «Piso 1» o piso cujo pavimento está à cota da entrada principal do edifício.

3 – Devem ser distinguidos os pisos acima e abaixo da cota da entrada principal do edifício, sendo o piso abaixo da cota da entrada principal do edifício designado por «Piso -1».

#### Artigo 65.º

##### **Acesso a estacionamento no interior de edifícios**

1 – O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos edifícios deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes orientações:

- a) Localizar-se, preferencialmente, à maior distância possível de gavetos;
- b) Localizar-se, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego, no caso de ser servido por mais do que um arruamento;
- c) Permitir a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;
- d) Evitar situações de interferência com obstáculos situados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública, mobiliário urbano, entre outros.

2 – As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos edifícios não podem desenvolver-se no espaço e via públicos, incluindo passeios.

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

4 – As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos prédios devem ter inclinações adequadas de modo a não dificultar a circulação, a visibilidade e a manobra de veículos.

5 – Sempre que a inclinação das rampas for igual ou superior a 12 %, deverão prever-se curvas de transição ou traineis nos topos, com inclinação reduzida a metade e numa extensão adequada.

#### Artigo 66.º

##### **Tratamento de roupa**

A fim de se atenuar o impacto visual provocado pelos estendais de roupa nas fachadas dos edifícios, voltadas para o espaço público, os projetos devem contemplar soluções arquitetónicas adequadas para a camuflagem daqueles, designadamente, através de anteparos visuais e de grelhas.

### SECÇÃO III

#### **Equipamentos e infraestruturas nos edifícios**

##### Artigo 67.º

#### **Regra geral**

A instalação de equipamentos e infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas para o espaço público, sendo apenas permitida para salvaguarda de questões de carácter estético no que respeita à sua integração na composição arquitetónica do edifício.

##### Artigo 68.º

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

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

2 – Os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever espaços para colocação de equipamentos de infraestruturas, nomeadamente, aparelhos de ar condicionado, exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, de forma a que, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.

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

4 – A instalação de condutas de exaustão de fumo deve ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, devendo tal instalação ser executada com materiais de qualidade e em conformidade com a legislação em vigor sobre a matéria.

5 – As frações autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais, serviços ou pequenas indústrias, devem prever a instalação no seu interior de uma conduta de evacuação de fumos dimensionada de acordo com as normas regulamentares.

##### Artigo 69.º

#### **Outras infraestruturas próprias dos edifícios**

1 – As águas provenientes das coberturas dos edifícios devem:

a) No caso de não existir passeio, ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10 m do solo;

b) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.

2 – A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício, e nunca de forma livre para o espaço público.

3 – Na ausência de rede coletora no espaço público e sempre que as condições topográficas o permitam, as águas pluviais devem ser conduzidas para o logradouro não impermeabilizado.

4 – Todas as edificações, nos termos da legislação específica, atualmente o Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril, na sua redação atual, devem prever infraestruturas destinadas ao carregamento de veículos elétricos.

**CAPÍTULO V****Utilização de edifícios**

## Artigo 70.º

**Designações da utilização dos edifícios**

1 – Sem prejuízo do disposto em legislação específica, as utilizações tomam, preferencialmente, as seguintes designações:

- a) Utilização para habitação;
- b) Utilização para comércio;
- c) Utilização para serviços;
- d) Utilização para armazém;
- e) Utilização para fins industriais;

f) Utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado designadamente, apoio agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo.

2 – Não obstante o previsto no número anterior, é admissível a existência de diferentes usos num mesmo edifício ou fração, desde que se encontrem devidamente titulados.

3 – Nas licenças de utilização antigas, sempre que o uso referido seja «unidades de ocupação, lojas ou estabelecimentos», deve considerar-se que os usos aí permitidos são o comércio e os serviços, caso o IGT o permita, devendo a atualização ser inscrita por simples averbamento no título de utilização já existente.

## Artigo 71.º

**Motivos de oposição à utilização de edifício ou fração**

São motivos de oposição à comunicação prévia com prazo de utilização ou de alteração de utilização de edifício ou fração quando:

- a) Violar plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, áreas de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação de alteração à utilização de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa;
- c) A comunicação de alteração de utilização constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.

## PARTE IV

**Ocupação do espaço público por motivo de obras**

## Artigo 72.º

**Utilização ou ocupação do espaço público**

1 – No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, sujeito a prévio licenciamento, designadamente para:

- a) A realização de obras;
- b) Limpeza de fachadas.

2 – O licenciamento a que se refere o número anterior deve indicar as condições da ocupação.

3 – Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação do espaço público, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação do espaço público no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia.

4 – Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação do espaço público é englobada no título aplicável à operação urbanística.

#### Artigo 73.º

##### **Concessão de licença para ocupação do espaço público**

1 – A ocupação de espaço público com andaimes, materiais ou equipamentos para as obras ou entulhos, está sujeita a licenciamento municipal e ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém.

2 – O pedido de ocupação de espaço público deve ser instruído com:

a) Memória descritiva com indicação da área a ocupar, duração da ocupação, descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio e identificação do processo de obras a que respeita a pretensão, quando aplicável;

b) Planta de ocupação do espaço público à escala de 1:200 ou superior, devidamente cotadas e com a demarcação da área a ocupar;

c) Projeto de sinalização temporária, nos casos aplicáveis;

d) Planta de localização à escala 1:2000 com identificação precisa da localização do prédio e demarcação da área a ocupar, caso não exista processo de obras.

3 – O prazo da ocupação de espaço público por motivos de obras não poderá exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações prévias relativas às obras a que se reportam.

4 – No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia ou que delas estejam isentas, a notificação do deferimento do pedido é título bastante para a ocupação do espaço público, após o pagamento da devida taxa, sendo concedida a ocupação pelo prazo solicitado pelo interessado.

5 – Os proprietários das obras são obrigados a reparar quaisquer danos ocasionados pelas mesmas no espaço público, dentro ou fora dos tapumes, ou em qualquer infraestrutura ou equipamento urbano.

6 – Quando, notificado para o efeito, o proprietário da obra não promova as reparações dos danos referidos no número anterior, pode a Câmara Municipal substituir-se-lhe na execução, a expensas do mesmo.

7 – Terminado o prazo do título de ocupação de espaço público deve a fiscalização informar do cumprimento das condições referidas no título, relativamente a eventuais danos causados no decorrer da obra nas infraestruturas e equipamentos públicos, localizados na área ocupada.

8 – Após notificação do deferimento da ocupação de espaço público, dispõe o requerente de 90 dias para proceder ao pagamento das taxas eventualmente devidas.

9 – O prazo de ocupação de espaço público pode ser prorrogado a requerimento fundamentado do interessado.

#### Artigo 74.º

##### **Regras Gerais sobre Ocupação do Espaço Público**

1 – A ocupação do espaço público deve ocorrer pelo mínimo tempo possível, assim como ser devidamente protegida e sinalizada, com sinalização temporária, de modo a prevenir eventuais acidentes que possam causar danos em pessoas e veículos em passagem pelo local.

2 – Devem ser colocados refletores de forma a alertar e tornar mais visível o obstáculo durante a noite, a peões e condutores.

3 – Deve ser assegurada a continuidade de percursos pedonais existentes em condições de segurança, conforto e acessibilidade, cumprindo com o disposto no capítulo 4 do anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

4 – O espaço público deve ser protegido da queda de materiais através da colocação de rede de proteção, ficando o requerente responsável pela segurança de pessoas e bens.

5 – O requerente é responsável por garantir a reparação dos danos que, no decurso da obra, venham eventualmente a ser causados nas infraestruturas e passeios públicos localizados na área a ocupar.

6 – O requerente deve respeitar o Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos, Higiene, Limpeza e Imagem do Concelho de Ourém e o Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, relativamente à gestão dos resíduos de construção e de demolição produzidos com os trabalhos efetuados.

7 – Entre os dias 11 a 13, dos meses de maio a outubro, bem como entre os dias 11 a 15 de agosto, não obstante a posse de título construtivo, não são permitidos trabalhos com equipamentos elétricos ou a motor de combustão, passíveis de gerarem ruído perceptível no espaço público, na zona delimitada pela Av. Beato Nuno e Av. D. José Alves Correia da Silva, bem como na localidade de Aljustrel.

#### Artigo 75.º

##### **Indeferimento ou rejeição do pedido de ocupação do espaço público**

O pedido de ocupação do espaço público não é aceite quando:

- a) Da ocupação requerida resultem prejuízos gravosos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem, exceto em casos devidamente fundamentados;
- b) A ocupação resulte de operação urbanística embargada, não licenciada, comunicada ou participada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;
- c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A ocupação ou a natureza dos materiais a manusear seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes, salvo se for prestada caução.

#### Artigo 76.º

##### **Proteção de árvores e mobiliário urbano**

1 – As árvores, os candeeiros e o mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.

2 – A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a realocação provisória do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

#### Artigo 77.º

##### **Cargas e descargas no espaço público**

1 – A ocupação do espaço público com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:

- a) Por período estritamente necessário à execução dos trabalhos, preferencialmente durante as horas de menor intensidade de tráfego;
- b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5,00 m em relação ao veículo estacionado;

c) Quando a situação o exigir, a sinalização deve ser colocada no início do arruamento ou em local adequado.

2 – Sempre que se preveja ocorrer transtornos no trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

3 – Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

#### Artigo 78.º

##### **Contentores para depósito de materiais e recolha de entulhos**

1 – É obrigatório o depósito de resíduos das obras de construção e de demolição em contentores destinados para esse fim, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.

2 – Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados.

3 – Quando a execução das obras provoque entulhos que devam ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito igualmente fechado.

#### Artigo 79.º

##### **Colocação de andaimes**

1 – Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do primeiro piso, de modo a garantir total segurança aos utentes do espaço público.

2 – Os andaimes e as respetivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento suscetível de pôr em causa a higiene e a segurança dos utentes do espaço público.

#### Artigo 80.º

##### **Vedação das obras**

1 – Em todas as obras de construção, ampliação, alteração, conservação e reconstrução, demolição confinantes com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes.

2 – Os tapumes devem ser construídos em material resistente, em bom estado de conservação e limpeza, com desenho e execução cuidada e terão a altura de 2,20 m em toda a sua extensão.

3 – Fora do tapume não é permitida a colocação de guias ou guindastes, amassadouros, ou depósitos de materiais ou entulhos.

4 – Os tapumes deverão ser devidamente sinalizados, sendo obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, com as cores branca e vermelha, em tramas de 20 cm, alternadamente, ou a colocação de faixas reflectantes adequadas.

5 – Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes serão construídos de modo que as mesmas fiquem completamente acessíveis do espaço público.

6 – Em lotes ou parcelas não ocupados com construções ou com estas em acentuado estado de degradação e abandono, ou ainda no caso de obras interrompidas, poderá a Câmara Municipal exigir a colocação de tapumes de vedação com o espaço público, com as características dos referidos nos números anteriores, ou, fecho dos vãos, ou ainda, outras medidas adequadas, nomeadamente a limpeza

e desmatação, de modo a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e não ofenderem a estética do local onde se integram.

7 – O não cumprimento do disposto no número anterior, permitirá à Câmara Municipal a execução da vedação ou dos adequados trabalhos necessários, debitando todos os custos aos respetivos proprietários.

#### Artigo 81.º

### Limpeza da obra e do espaço público

Os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada e limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada.

#### PARTE V

### Fiscalização e sanções

#### Artigo 82.º

#### Âmbito

1 – A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia, título de utilização ou isenção de qualquer controlo prévio.

2 – A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas 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.

3 – Os atos incluídos na atividade de fiscalização compreendem, designadamente:

a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;

b) A garantia do cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;

c) A realização de vistorias, inspeções ou exames técnicos;

d) A realização de notificações pessoais;

e) A verificação da afixação de avisos publicitando o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia;

f) A verificação da existência de título de licença ou de comunicação prévia e afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;

g) A verificação da conformidade da obra com as normas legais, regulamentares e com o projeto aprovado;

h) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, no qual são exarados os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;

i) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no título da licença ou na comunicação prévia de construção e das subseqüentes prorrogações;

j) A verificação da ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem título de utilização ou em desacordo com o uso fixado no título de utilização;

k) A notificação do embargo determinado pelo Presidente da Câmara Municipal e verificação do seu cumprimento, quanto à suspensão dos trabalhos, através de visita periódica à obra;

l) A instrução dos processos de embargo com proposta ao presidente da Câmara Municipal relativamente a trabalhos e obras que estejam a ser efetuadas em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

m) A verificação do cumprimento do despacho e dos prazos fixados pelo Presidente da Câmara Municipal ao infrator para correção, alteração ou demolição da obra e reposição do terreno na situação anterior;

n) A verificação da limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como reposição das infraestruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução de obras ou ocupação do espaço público;

o) *(Revogada.)*

### Artigo 83.º

#### Deveres da fiscalização

1 – A atividade fiscalizadora é exercida pelo órgão municipal competente com o auxílio dos Serviços de Fiscalização Municipal, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os demais trabalhadores que exercem funções públicas no Município.

2 – São obrigações específicas dos funcionários incumbidos da fiscalização das obras particulares, no âmbito da sua atividade:

a) Serem portadores do seu cartão de identificação municipal, apresentando-o quando lhes for solicitado;

b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, dando conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal;

c) Apresentar relatório, no que se refere às obras particulares executadas sem licença ou em desconformidade com o projeto aprovado;

d) Dar execução aos despachos do Presidente da Câmara Municipal em matéria embargos de obras ou outras medidas de tutela da legalidade urbanística;

e) Anotar no livro de obra todas as diligências efetuadas no âmbito da sua competência;

f) Percorrer, periodicamente, em ação fiscalizadora toda a área do município e alertar para a caducidade de embargos determinada pelo decurso do prazo estabelecido;

g) Atuar com urbanidade, objetividade e isenção em todas as intervenções de natureza funcional e como nas relações com os particulares;

h) Obter, prestar informações e elaborar relatórios no domínio da gestão urbanística, nomeadamente participação de infrações relativas ao não cumprimento de disposições legais e regulamentares e desrespeito de atos administrativos, em matéria de tutela da legalidade urbanística, para efeitos de instauração de processos de contraordenação e participação de eventual crime de desobediência.

3 – Os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização podem recorrer, solicitando, a colaboração de autoridades policiais, sempre que necessário para o bom desempenho das suas funções.

## Artigo 84.º

### Infrações

1 – Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de, nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.

2 – O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, estado, profissão e residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.

3 – Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos funcionários responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.

4 – Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5 – Os funcionários responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

## Artigo 85.º

### Oportunidade da fiscalização

1 – As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.

2 – Efetuado o embargo de uma determinada operação urbanística, deve ser averiguado o acatamento e respeito do mesmo através de sucessivas ações de fiscalização, sendo a primeira realizada até cinco dias após o levantamento do auto de embargo e as seguintes mensalmente até que se verifique a caducidade da ordem de embargo.

3 – A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

## Artigo 86.º

### Incompatibilidades

1 – Nenhum trabalhador que exerça funções públicas nos serviços municipais, em especial os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização, pode ter intervenção na elaboração de projetos, subscrição de termos de responsabilidade, petições ou requerimentos, e ainda em quaisquer trabalhos e procedimentos relacionados, direta ou indiretamente, com operações urbanísticas sujeitas à apreciação ou controlo dos órgãos municipais.

2 – É ainda vedada a possibilidade de associação a técnicos, construtores e fornecedores de materiais e de representação de empresas que exerçam atividade relacionada com a promoção ou concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior.

3 – Incorre em responsabilidade disciplinar o trabalhador que pratique qualquer dos factos descritos no presente artigo.

## Artigo 87.º

### Deveres dos intervenientes na execução das operações urbanísticas

1 – O titular de título de licença ou de título de comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra e qualquer outra pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos

agentes encarregues da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.

2 – O titular de título de licença ou de título de comunicação prévia deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhes forem determinados.

3 – O titular de título de licença ou de título de comunicação prévia deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.

4 – Durante a execução de obras de urbanização, designadamente de rede viária, abastecimento público de água, de saneamento, recolha de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de comunicação prévia, ou o diretor técnico da obra, devem solicitar a presença dos serviços municipais para verificação dos materiais a utilizar e fiscalização da sua aplicação.

#### Artigo 88.º

##### **Denúncias e Reclamações dos particulares**

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as denúncias e reclamações dos particulares, com fundamento em violação de normas legais e regulamentares, relativas ao RJUE, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do denunciante ou reclamante através do nome, estado civil, residência, números de identificação civil e fiscal e cópias dos documentos de identificação;
- b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;
- c) Data e assinatura legível;
- d) Planta de localização do local referenciado na denúncia ou reclamação, fornecida pela Câmara Municipal;
- e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.

#### Artigo 89.º

##### **Contraordenações**

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são puníveis como contraordenação, nos termos do disposto na alínea g), do artigo 14.º, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, as seguintes infrações:

- a) A falta de informação sobre o início das obras em violação do disposto no artigo 46.º;
- b) A prática de outros atos ou factos em violação ao disposto no presente regulamento salvo se existir previsão de contraordenação específica em lei ou regulamento para a prática dos mesmos;
- c) A violação do disposto na alínea o), do n.º 3, do artigo 82.º;
- d) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem o respetivo título de licenciamento, exceto nos casos previstos no artigo 81.º, do RJUE.

2 – As contraordenações previstas nas alíneas a), b) e c) do número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 150€ e o máximo 2.500€, para as pessoas singulares, e o mínimo de 500€ e o máximo 10.000€, no caso de pessoas coletivas.

3 – A contraordenação prevista na alínea d), do n.º 1, é punível com coima graduada de 500€ até ao máximo de 3.740,98€, no caso de pessoa singular, e de 1.500€ até 44.891,81€, no caso de pessoa coletiva.

4 – A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas pertence ao Presidente da Câmara, podendo ser delegada em qualquer membro do executivo.

5 – A tentativa e negligência são puníveis, nos termos gerais.

6 – No caso de continuidade de situação ilícita/ilegal deverá ser agravada a contraordenação para o dobro do valor aplicável nos termos do n.º 2, do presente artigo.

## PARTE VI

### Disposições Finais

Artigo 90.º

#### Legislação posterior

Todas as referências feitas, pelo presente regulamento, a diplomas legislativos consideram-se efetuadas à legislação que entre em vigor posteriormente à sua aprovação, que revogue e altere os mesmos.

Artigo 91.º

#### Norma transitória

1 – O disposto no presente regulamento aplica-se aos processos que se iniciem após a entrada em vigor do presente regulamento.

2 – *(Revogado.)*

Artigo 92.º

#### Norma revogatória

Consideram-se revogadas todas as disposições, de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Ourém, que contrariem as disposições previstas no presente Regulamento, designadamente o Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Concelho de Ourém (RMUETCUCO).

Artigo 93.º

#### Entrada em vigor

O presente Regulamento, sumariamente designado por RMUE, entra em vigor no dia 04 de janeiro de 2021.

### ANEXO I

*(Revogado.)*

### ANEXO II

*(Revogado.)*

### ANEXO III

*(Revogado.)»*

28 de outubro de 2024. – O Presidente da Câmara, Luís Miguel Albuquerque.

318285819