



# **PROPOSTA DE REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SABROSA**

## Índice

Nota Justificativa.....	1
<b>CAPÍTULO I - Disposições gerais.....</b>	<b>6</b>
<b>Artigo 1.º - Lei habilitante .....</b>	<b>6</b>
<b>Artigo 2.º - Objeto e âmbito de aplicação.....</b>	<b>7</b>
<b>Artigo 3.º - Princípios urbanísticos.....</b>	<b>8</b>
<b>Artigo 4.º - Definições .....</b>	<b>8</b>
<b>Artigo 5.º - Normas de apresentação dos projetos .....</b>	<b>10</b>
<b>Artigo 6.º - Avisos .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 7.º - Extratos de plantas .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 8.º - Forma dos lotes ou parcelas.....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 9.º - Número de edificações por cada lote ou parcela .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 10.º - Critérios morfológicos e estéticos.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO II - Procedimentos e instrução de pedidos .....</b>	<b>14</b>
<b>SECÇÃO I - Disposições gerais .....</b>	<b>14</b>
<b>Artigo 11.º - Licença e comunicação prévia .....</b>	<b>14</b>
<b>Artigo 12.º - Utilização e ocupação do solo .....</b>	<b>14</b>
<b>Artigo 13.º - Requerimento, comunicação e respetiva instrução .....</b>	<b>14</b>
<b>Artigo 14.º - Obras isentas de controlo prévio .....</b>	<b>14</b>
<b>Artigo 15.º - Obras de escassa relevância urbanística .....</b>	<b>15</b>
<b>SECÇÃO II - Procedimentos de controlo prévio .....</b>	<b>17</b>
<b>Artigo 16.º - Comunicação prévia para obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terrenos e obras de edificação em lote .....</b>	<b>17</b>
<b>Artigo 17.º - Cálculo e prestação de Caução .....</b>	<b>18</b>
<b>Artigo 18.º - Redução de caução .....</b>	<b>18</b>
<b>Artigo 19.º - Contratos de Urbanização .....</b>	<b>19</b>
<b>Artigo 20.º - Execução e receção provisória e definitiva das obras de urbanização.....</b>	<b>20</b>
<b>Artigo 21.º - Prorrogação do prazo de execução .....</b>	<b>21</b>
<b>Artigo 22.º - Licença especial para a conclusão de obras inacabadas .....</b>	<b>22</b>
<b>Artigo 23.º - Utilização e alteração de utilização de edifícios ou suas frações.....</b>	<b>22</b>
<b>Artigo 24.º - Vedação das obras com ocupação de espaço público .....</b>	<b>23</b>
<b>SECÇÃO III - Disposições especiais.....</b>	<b>24</b>

Artigo 25.º - Consulta pública de operações de loteamentos .....	24
Artigo 26.º - Procedimento da consulta pública.....	24
Artigo 27.º - Alterações a licença de loteamento .....	25
Artigo 28.º - Determinação de execução de obras de conservação a pedido de interessado ....	25
Artigo 29.º - Emissão de parecer sobre constituição de compropriedade em prédios rústicos .	26
Artigo 30.º - Instrumentos de desenvolvimento e de gestão territorial .....	26
SECÇÃO IV - Certidões .....	26
Artigo 31.º - Operações de destaque.....	26
Artigo 32.º - Emissão de certidão comprovativa de que a edificação é anterior à vigência do RGEU no Município .....	27
Artigo 33.º - Propriedade horizontal .....	28
Artigo 34.º - Reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais .....	29
SECÇÃO V - Procedimentos específicos .....	30
Artigo 35.º - Regras gerais .....	30
Artigo 36.º - Instalações de combustíveis.....	30
Artigo 37.º - Instalações de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios .....	31
Artigo 38.º - Licenciamento zero e regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração .....	31
Artigo 39.º - Sistema da Indústria Responsável .....	31
Artigo 40.º - Estufas agrícolas .....	32
SECÇÃO VI - Disposições complementares.....	32
Artigo 41.º - Projetos de especialidade e outros estudos .....	32
Artigo 42.º - Estimativa orçamental das obras.....	32
CAPÍTULO III - Procedimento especial de legalização de operações urbanísticas .....	34
Artigo 43.º - Âmbito .....	34
Artigo 44.º - Procedimento de Legalização .....	34
Artigo 45.º - Pedido de Informação.....	35
Artigo 46.º - Instrução do pedido de legalização.....	35
Artigo 47.º - Dispensa de projetos de especialidade .....	36
Artigo 48.º - Normas aplicáveis.....	36
Artigo 49.º - Tramitação .....	37

Artigo 50.º - Ato administrativo.....	37
Artigo 51.º - Utilização .....	37
Artigo 52.º - Prorrogação de prazo.....	38
Artigo 53.º - Legalização oficiosa .....	38
Artigo 54.º - Taxas.....	38
Artigo 55.º - Reposição da legalidade urbanística .....	39
<b>CAPÍTULO IV - Urbanização e edificação .....</b>	<b>40</b>
<b>SECÇÃO I - Operações de loteamento e obras de urbanização.....</b>	<b>40</b>
Artigo 56.º - Dimensionamento .....	40
Artigo 57.º - Operações urbanísticas com impacte relevante .....	40
Artigo 58.º - Impacte semelhante a uma operação de loteamento .....	41
Artigo 59.º - Execução e manutenção.....	42
Artigo 60.º - Equipamentos de utilização coletiva.....	42
Artigo 61.º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva .....	43
Artigo 62.º - Compensação .....	44
Artigo 63.º - Valor da compensação.....	44
Artigo 64.º - Compensação em espécie .....	45
Artigo 65.º - Fiscalização e controle de qualidade.....	46
<b>SECÇÃO II - Edificação .....</b>	<b>46</b>
Artigo 66.º - Condições necessárias de edificabilidade.....	46
Artigo 67.º - Compatibilidade de usos e atividades.....	47
Artigo 68.º - Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais.....	47
Artigo 69.º - Construção .....	48
Artigo 70.º - Edificações existentes .....	48
Artigo 71.º - Condições estéticas da envolvente física das edificações .....	48
Artigo 72.º - Cores e revestimentos exteriores .....	49
Artigo 73.º - Afastamentos .....	49
Artigo 74.º - Alinhamentos e alargamentos.....	50
Artigo 75.º - Edificações nos logradouros e áreas permeáveis .....	51
Artigo 76.º - Coberturas .....	52
Artigo 77.º - Condições de utilização da cobertura para espaços habitáveis.....	52
Artigo 78.º - Piso recuado.....	53

Artigo 79.º - Altura útil e áreas técnicas de pisos destinados a atividades económicas.....	53
Artigo 80.º - Corpos balançados.....	53
Artigo 81.º - Marquises .....	54
Artigo 82.º - Guardas.....	55
Artigo 83.º - Elementos adicionais fixos — Alpendres, ornamentos e quebra-luzes.....	55
Artigo 84.º - Elementos adicionais amovíveis .....	55
Artigo 85.º - Estendais.....	55
Artigo 86.º - Equipamentos e infraestruturas nos edifícios.....	56
Artigo 87.º - Antenas emisoras de radiação eletromagnéticas .....	56
Artigo 88.º - Antenas de receção de sinais audiovisuais .....	56
Artigo 89.º - Eficiência energética .....	57
Artigo 90.º - Disposição solar e ventilação natural.....	57
Artigo 91.º - Energias renováveis .....	57
Artigo 92.º - Equipamentos de ventilação, climatização e outros .....	57
Artigo 93.º - Chaminés de ventilação ou extração de fumos.....	58
Artigo 94.º - Estabelecimentos comerciais e equipamentos .....	58
Artigo 95.º - Muros e Vedações .....	59
Artigo 96.º - Construção de serventias .....	60
Artigo 97.º - Âmbito e objetivo .....	60
Artigo 98.º - Desenho urbano .....	61
Artigo 99.º - Limpeza de terrenos urbanos .....	61
Artigo 100.º - Lugares para estacionamento.....	62
Artigo 101.º - Dotação de estacionamento.....	62
Artigo 102.º - Parâmetros de dimensionamento de lugares de estacionamento .....	62
Artigo 103.º - Exceções.....	64
Artigo 104.º - Qualificação do espaço público .....	65
Artigo 105.º - Rampas .....	65
Artigo 106.º - Mobilidade em espaços públicos .....	65
Artigo 107.º - Rede viária .....	66
Artigo 108.º - Estudo de tráfego e de circulação .....	67
Artigo 109.º - Projeto de deposição de resíduos urbanos .....	68
<b>CAPÍTULO V - Execução de Operações Urbanísticas .....</b>	<b>69</b>

SECÇÃO I - Condições .....	69
Artigo 110.º - Condições de eficácia das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio .....	69
Artigo 111.º - Informação do início dos trabalhos.....	69
Artigo 112.º - Prazo de execução das operações urbanísticas.....	69
Artigo 113.º - Elementos a disponibilizar no local da obra.....	70
Artigo 114.º - Condições específicas para a execução de obras de urbanização.....	70
Artigo 115.º - Condições específicas para a execução de obras de edificação.....	71
Artigo 116.º - Controlo de implantação dos edifícios .....	73
Artigo 117.º - Receção provisória das obras de urbanização .....	73
Artigo 118.º - Conclusão da obra de edificação.....	74
Artigo 119.º - Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas .....	75
SECÇÃO II - Vedação das obras .....	76
Artigo 120.º - Proteção da obra .....	76
Artigo 121.º - Tapumes, vedações e outras proteções.....	76
Artigo 122.º - Amassadouros e depósitos.....	77
Artigo 123.º - Remoção de tapumes, andaimes e materiais .....	78
Artigo 124.º - Cargas e descargas na via pública .....	78
Artigo 125.º - Resíduos de construção e demolição (RCD) .....	78
Artigo 126.º - Realização de eventos públicos .....	79
Artigo 127.º - Reparação dos danos no espaço público .....	79
CAPÍTULO VI - Disposições finais .....	80
Artigo 128.º - Responsabilidade contraordenacional .....	80
Artigo 129.º - Conta para autoliquidação de taxas.....	80
Artigo 130.º - Taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.....	80
Artigo 131.º - Delegação de competências .....	80
Artigo 132.º - Norma revogatória .....	80
Artigo 133.º - Dúvidas e omissões.....	80
Artigo 134.º - Entrada em vigor .....	81

## Nota Justificativa

1 - Esta proposta de nova redação para o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) para o Município de Sabrosa, nasceu da necessidade de adaptar o atual RMUE, motivada, em primeiro lugar, pelas várias alterações do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) que procuraram compatibilizar as exigências de salvaguarda do interesse público com a eficiência administrativa a que legitimamente aspiram os cidadãos.

Nesse sentido, as várias alterações introduzidas àquele regime jurídico foram tornando o atual regulamento cada vez mais desfasado dos princípios orientadores daquele diploma, nomeadamente em termos de procurar combinar e equilibrar um esforço de simplificação dos procedimentos prévios, com a garantia do respeito intransigente dos interesses públicos urbanísticos e ambientais do território.

Essa simplificação seguiu o caminho de aumentar a responsabilidade dos particulares, diminuindo deste modo a intensidade do controlo administrativo prévio, sem que isso se traduzisse numa menor responsabilidade da Administração.

É nesse sentido que aquele regime jurídico prevê no seu artigo 3º que os Municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e de edificação, procurando a sua separação dos regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - Assim, esta proposta de regulamento visa adaptar e integrar as alterações introduzidas ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, com especial enfoque nas modificações resultantes do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que tem como objetivo a simplificação da atividade administrativa, eliminando licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários.

Visando reduzir os encargos administrativos e promover a competitividade e atratividade do investimento, através da eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas em determinados casos, substituindo-as por procedimentos de comunicação prévia ou isenção de controlo prévio.

Procurando reduzir a burocracia e acelerar os processos de licenciamento, permitindo uma maior eficiência na gestão dos projetos urbanísticos, em resultado da reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, que aquele diploma promove.

3 - Deste modo, reconhecendo a necessidade de readaptação do regulamento municipal às novas realidades, materiais e formais, decorrentes das disposições e orientações daquele diploma referido anteriormente, procurou-se desenvolver um documento cuja linha orientadora foi alcançar os objetivos definidos no RJUE para os regulamentos municipais de urbanização e de edificação, atendendo à realidade própria do Município de Sabrosa.

A primeira fase do procedimento de elaboração do projeto de regulamento que aqui se apresenta, consistiu na definição do âmbito da regulação, o que exigiu a análise do regulamento existente e a sua

avaliação, à luz dos objetivos pretendidos: rever o atual Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) para o Município de Sabrosa, assegurando a introdução de normas jurídicas gerais e abstratas que:

a) regulamentem as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e aquelas cuja regulamentação se impõe, em complemento e conjugação com as demais regulamentações municipais existentes;

b) permitam sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares, bem como definir as condicionantes formais e funcionais a considerar na apresentação dos processos de operações sujeitas a controlo prévio.

Foi esta a metodologia seguida para decidir quais as matérias que deveriam ser incorporadas e quais as que seriam excluídas. Assim, e desde logo, optou-se por excluir matéria já regulada pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), assim como pelos regulamentos dos restantes instrumentos de gestão territorial (PMOT) em vigor no Município.

4 - Numa segunda fase, procedeu-se à redação do projeto de regulamento, que se iniciou com a definição da sua estrutura, através da delimitação e identificação das matérias em que era necessário complementar o RJUE e os regulamentos dos PMOT em vigor, atendendo à natureza específica do nível de atuação municipal que se pretende, dentro da liberdade conferida pelos diplomas já referidos, para a área do urbanismo.

Posteriormente, cada uma daquelas matérias foi densificada através da sua divisão em capítulos e, em alguns casos, em seções que contêm, respetivamente, a regulamentação específica de cada matéria.

Seguiu-se a redação propriamente dita do documento, com a incorporação de matérias contidas no regulamento já existente, as quais foram objeto de reapreciação e atualização face aos regimes jurídicos em vigor e, com a introdução de novas matérias relativamente às quais não existia qualquer regulamentação.

5 - Estando em causa alterações que modificam, nuns casos, e extinguem, noutros casos, procedimentos de há muito consolidados na prática jurídico-urbanística, opta-se por proceder à revogação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) em vigor e à sua substituição por este novo regulamento.

Contudo, procurou-se manter a estrutura e as normas regulamentares anteriores, readaptando-as e simplificando-as, sempre que possível, como aconteceu por exemplo com a taxa para realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e, simultaneamente, proceder aos ajustamentos necessários constatados pela experiência adquirida durante a vigência do atual RMUE.

Esta simplificação dos procedimentos de controlo prévio urbanístico no Município, ao reduzir a burocracia e agilizar os processos, assegura aos munícipes procedimentos mais céleres, e proporciona um ambiente de maior previsibilidade e segurança jurídica, essencial para atrair investimentos, respeitando sempre o quadro legal vigente e sem esquecer o interesse público da gestão do território.

6 - Em cumprimento do anteriormente referido, efetuou-se uma cuidada ponderação dos interesses em presença, tendo em vista a sua necessária conciliação, nomeadamente, os interesses da livre iniciativa económica privada, por um lado, e por outro, a garantia da qualificação do território, assegurando a segurança e a qualidade de vida dos cidadãos em geral.

Atentas as crescentes exigências da sociedade moderna em matéria de qualidade de vida, em que a preservação ou promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais do Concelho, associados à qualificação do espaço público e do tecido urbano envolvente, numa perspetiva de criação de espaços de convivência e lazer urbanos em condições de conforto, segurança e acessibilidade, deixou de ser uma estrita questão de urbanização e edificação, sendo cada vez mais, uma questão com implicações na qualidade de vida, bem-estar e segurança dos munícipes, intervir nesta matéria constitui um imperativo de boa administração.

7 - Assim, foram introduzidas alterações, quer em termos da organização sistemática quer em termos substantivos, visando uniformizar os conceitos urbanísticos, nomeadamente os conceitos técnicos atualizados, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, definidos pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ajustando-se também o regulamento ao conjunto de soluções, de índole procedimental, técnica e administrativa, nomeadamente, em matéria de legalização das operações urbanísticas.

Para além disso, e como forma de manter um equilíbrio entre os vários e legítimos interesses, tendo em conta razões de segurança e proteção da qualidade de vida dos cidadãos, e os princípios do interesse público e da livre iniciativa privada, entendeu-se oportuno criar condicionamentos ao alinhamento, à implantação, à volumetria ou ao aspeto exterior das edificações.

Bem como critérios morfológicos e estéticos, ou normas para os projetos, nomeadamente de espaços verdes e de utilização coletiva, ou para a legalização de edificações, assim como para a ocupação do espaço público, para permitir a realização e execução das operações urbanísticas.

8 – Quanto à taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas foi tido em conta o programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, tendo sido introduzido no seu cálculo um fator que permite a sua diferenciação em função dos usos das edificações.

Assegurando que uma parte do custo com as infraestruturas gerais (incluindo também os equipamentos “gerais”) será suportado pelas novas intervenções (quando estas significarem o aumento da edificabilidade existente), uma vez que irão tirar partido dos investimentos já realizados pelo Município, porque significam um inevitável aumento dos custos com a respetiva manutenção, e ainda um eventual reforço (no futuro) das infraestruturas existentes, se a capacidade destas já não puder acomodar aquele aumento da carga.

Sendo desejável a simplificação do método de cálculo das taxas, quer para acelerar e simplificar o cálculo do valor das taxas a pagar, seja aos serviços municipais, seja a cada eventual interessado, essa simplificação foi orientada tendo presente o atrás referido.

Assim, é utilizado um fator como a quantidade de construção (aqui entendida como a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente), refletindo diretamente o impacto causado pelas edificações, já que mais área de construção, na maior parte dos casos, traduzirá maior ocupação e, por essa razão, maior impacto.

Verificou-se no período de 2015 a 2025 um rácio entre o investimento municipal em infraestrutura geral (de acordo com os valores registados nas contas de gerência) e a edificabilidade resultante de obras particulares (não considerando a resultante de intervenções de reconstrução e/ou de alteração) de 35,7 €/m<sup>2</sup>ac que equivale a 3,6% x C/m<sup>2</sup>ac. (considerando como custo de construção (C) o “custo de referência” estabelecido conforme art.º 9.º da Portaria 65/2019), tendo-se assumido que a comparticipação do custo com as infraestruturas gerais que deverá ser suportada pelas novas intervenções fosse fixado apenas num terço do custo padrão.

Quanto aos usos, foi introduzido um fator de diferenciação, de base 1 para os usos habitacionais, atingindo uma amplitude máxima de 1,3 para os usos considerados mais impactantes, nomeadamente indústria, comércio e serviços, por serem aqueles que se traduzem normalmente em maior movimento e estacionamento e/ou maior ocupação (temporária ou não) por área e, por isso, poderem ter maior impacto.

Evitando a utilização de fatores variáveis no tempo mas dependentes de decisão anual do Município, como acontece atualmente, optando antes pela utilização de fatores indexados a valores que periodicamente sejam publicados e disponibilizados pelo Estado e/ou INE, como acontece com o valor de construção.

9 - Conclui-se assim, numa ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas/adotadas, que as regras regulamentares relativas às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares e correspondentes condicionantes, não oneram significativamente ou de forma desproporcionada os interesses dos profissionais dos diversos setores de atividade abrangidos por estas matérias.

Sendo justificadas pela necessidade de preservar o direito a um ambiente de vida humana sadio e ecologicamente equilibrado e, através destes, o direito à saúde e qualidade de vida, criando em contrapartida um conjunto de atividades que os mesmos podem realizar, sem qualquer controlo prévio, desonerando assim a sua realização, e diminuindo os custos de contexto associados a essas mesmas atividades.

10 - Deste exercício de conceção surgiu esta primeira versão do projeto do novo Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação para o Município de Sabrosa, a qual deverá ser presente a uma reunião do Executivo Camarário, para apreciação e decisão, propondo-se que, neste âmbito, a Câmara Municipal delibere submetê-la a audiência dos interessados e consulta pública, nos termos previstos nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

A referida consulta pública deste projeto de regulamento deverá ser publicada pelo período de 30 dias úteis, no site institucional do Município, e ainda através de Edital e na 2.ª série do Diário da República.

Simultaneamente, em cumprimento do disposto no artigo 100.º do C.P.A. e na legislação habilitante de determinadas matérias inseridas no regulamento, propõe-se ainda que se proceda à audiência, por igual período, das entidades representativas dos vários interesses em causa.

Esta fase, de consulta pública e audiência dos interessados, reveste-se de extrema importância para o aperfeiçoamento do documento produzido, na medida em que permitirá aos Serviços Municipais e demais interessados, apresentar contributos e sugestões que, depois de analisados e devidamente ponderados, poderão, eventualmente, ser acolhidos e devidamente integrados no texto final do regulamento.

Neste domínio, reserva-se, pois, o aperfeiçoamento do texto para fase ulterior do processo de aprovação do regulamento que, apesar de tudo, se reconhece estar já bastante extenso, devido à necessidade de conformidade com o atual quadro legal e com o regime que, designadamente, resulta do Plano Diretor Municipal.

---

## **CAPÍTULO I - Disposições gerais**

### **Artigo 1.º - Lei habilitante**

O presente regulamento tem como legislação habilitante os diplomas que a seguir se enunciam:

a) Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações que lhe foram conferidas pela Declaração n.º 5-B/2000, de 29 de fevereiro, DL n.º 177/2001, de 4 de Junho, Declaração n.º 13-T/2001, de 30 de junho, Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro, Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, DL n.º 157/2006, de 08 de agosto, Lei n.º 60/2007, de 04 de setembro, DL n.º 18/2008, de 29 de janeiro, DL n.º 116/2008, de 04 de julho, DL n.º 26/2010, de 30 de março, Lei n.º 28/2010, de 02 de setembro, DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, DL n.º 136/2014, de 09 de setembro, Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro, DL n.º 214-G/2015, de 02 de outubro, DL n.º 97/2017, de 10 de agosto, Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, DL n.º 121/2018, de 28 de dezembro DL n.º 66/2019, de 21 de maio, Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro, Lei n.º 56/2023, de 06 de Outubro, DL n.º 10/2024, de 08 de Janeiro, e DL n.º 43/2024, de 02 de Julho.

b) Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, e alterado pelo Decreto n.º 38 888, de 29 de agosto de 1952, pelo Decreto-Lei n.º 44258, de 31 de março de 1962, pelo Decreto-Lei n.º 45 027, de 13 de maio de 1963, pelo Decreto-Lei n.º 650/75, de 18 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 43/82, de 8 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 463/85, de 4 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 172-H/86, de 30 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 64/90, de 21 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 61/93, de 3 de março, pelo Decreto-Lei n.º 409/98, de 23 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 410/98, de 23 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 414/98, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, pela Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelo Decreto-Lei n.º 290/2007, de 17 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 50/2008, de 19 de março, pelo Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro, e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

c) Artigo 25.º n.º 1, alínea g), Artigo 33.º n.º 1, alínea k) e alíneas ss) e tt) do Artigo 35.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com a Retificação n.º 50-A/2013, de 11 de novembro e Retificação n.º 46-C/2013, de 01 de novembro, e alterada e republicada pela Lei n.º 25/2015, de 30 de março, pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, pela Lei n.º 66/2020, de 04 de novembro, pela Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro, pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

d) Artigo 14.º, alínea i) da Lei n.º 73/13 de 3 de setembro na sua versão atual, conferida pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro.

e) Decreto-Lei n.º 433/82 de 27 de outubro na sua versão atual, conferida pelo Decreto-Lei n.º 91/2024, de 22 de novembro.

f) Decreto-Lei n.º 48/2011 de 1 de abril na sua versão atual, conferida pelo DL n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

## Artigo 2.º - Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente regulamento estabelece a disposições normativas aplicáveis às diferentes operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante designado por RJUE, que sejam levadas a efeito no território que integra o Município, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 - O presente regulamento tem por objeto, designadamente, concretizar ao nível municipal, as normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas no RJUE e nos PMOT plenamente eficazes, e demais legislação em vigor, estabelecendo os princípios e fixando as regras e os procedimentos aplicáveis àquelas operações urbanísticas, complementares às definidas no RJUE, e no âmbito do previsto naquele diploma.

3 - A concretização referida no número anterior é realizada através da:

a) pormenorização dos aspetos morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação, assim como as condições exigíveis para avaliar a idoneidade da utilização dos edifícios e suas frações;

b) definição dos aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização, mediante o estabelecimento de normas para o controlo da qualidade da execução e fixação de critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;

c) fixação dos aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;

d) 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;

e) regulação do novo procedimento de legalização das operações urbanísticas.

4 - As taxas aplicáveis a cada uma das operações urbanísticas e atividades conexas, assim como as caucões aplicáveis, constam e fazem parte integrante da Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Sabrosa.

5 — O disposto na presente regulamento não prejudica a aplicação de outras disposições sobre a matéria, de fonte legal ou regulamentar.

## Artigo 3.º - Princípios urbanísticos

1 - Sem prejuízo dos parâmetros de análise definidos em disposições legais e das condicionantes estabelecidas na legislação em vigor, a realização das operações urbanísticas no Município está condicionada à observância das regras aqui estabelecidas com vista à preservação e ao respeito da melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem, da ocupação sustentável do solo, da estética própria dos aglomerados, da preservação e da valorização do património, da qualificação e requalificação dos espaços públicos, e da compatibilidade de usos, atividades e mobilidade e ainda da salubridade e segurança das edificações.

2 - Independentemente da isenção de prévio controlo administrativo das obras de escassa relevância urbanística, tal qual qualificadas no RJUE e neste regulamento, o respetivo promotor não se encontra desonerado do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à execução das mesmas, tendo por princípio o disposto no número anterior e o n.º 7 do artigo 15.º.

3 - Relativamente à segurança das edificações em matéria do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, os condicionalismos à edificação são os referidos no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação vigente.

## Artigo 4.º - Definições

1 - Todo o vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é conferido pelo RJUE, pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na sua atual redação, pela legislação, regulamentação e instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, e para efeitos de aplicação do presente regulamento, entende-se por:

a) *Alinhamento dominante* – o alinhamento em maior extensão das vedações dos prédios ou das fachadas das edificações neles implantadas de uma dada frente urbana em relação ao espaço público com que confinam;

b) *Área de impermeabilização* – também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>) resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

c) *Área habitável* – incluem-se na área habitável todos os compartimentos de uma habitação, com exceção de vestíbulos, circulações, instalações sanitárias e arrumos e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaços até 0,3 metros, paredes interiores, divisórias e condutas;

d) *Áreas comuns do edifício* - as áreas de pavimentos cobertos, expressas em metros quadrados, correspondentes a átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios, com estatuto

de parte comum em regime de propriedade horizontal ou aptos a esse estatuto, medidas pela meação das paredes;

e) *Balanço* – a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local;

f) *Corpo balançado* – elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de uma edificação;

g) *Espaço e via privada de uso público* - as áreas do domínio privado da propriedade abertas à presença e circulação pública de pessoas e ou veículos;

h) *Espaço e via públicos* - a área do domínio público destinada à presença e circulação de pessoas e ou veículos;

i) *Estendal* – estrutura, geralmente feita de corda ou de varas metálicas, onde se coloca a roupa para secar;

j) *Estufa agrícola* - construção em estrutura ligeira e modular, do tipo estufa ou abrigo, de carácter permanente e destinada exclusivamente ao cultivo e resguardo de plantas, caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

k) *Estufas de jardim* - as instalações destinadas exclusivamente ao cultivo e resguardo de plantas, constituídas por estruturas amovíveis de carácter ligeiro que não impliquem obras em alvenaria;

l) *Equipamentos lúdicos ou de lazer* - as estruturas destinadas ao desenvolvimento de atividades de desporto, recreio e lazer, destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, e cuja edificação não envolva soluções construtivas dependentes de estudo de estabilidade, não podendo configurar edificações cobertas;

m) *Forma da fachada* - o conjunto de fatores caracterizadores da leitura arquitetónica da fachada e que incluem designadamente o seu desenho, composição, revestimento e cor;

n) *Frente urbana* – a superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas das edificações confinantes com uma determinada via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

o) *Infraestruturas locais* - as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta e ainda as de ligação às infraestruturas gerais, da responsabilidade, parcial ou total, do ou dos promotores da operação urbanística;

p) *Infraestruturas gerais* - as que, tendo um carácter estruturante ou estejam previstas em plano municipal de ordenamento do território (PMOT), servem ou visam servir mais de uma operação urbanística, sendo da responsabilidade da autarquia ou do promotor, se se mostrarem necessárias para a viabilização das operações urbanísticas envolvidas;

- q) *Mansarda* - Designação de um telhado de águas quebradas de duas inclinações, que permite um bom aproveitamento do sótão.
- r) *Marquise* – estrutura envidraçada com que se protegem geralmente as varandas, constituindo um corpo balanceado fechado, total ou parcialmente;
- s) *Obras em adiantado/avançado estado de execução* - consideram-se, para os efeitos previstos no RJUE, aquelas que:
- (i) No caso de edificações tenham a estrutura de betão armado e as redes de infraestruturas concluídas, e falte concluir pinturas e limpezas no interior dos edifícios, arranjos dos logradouros e de espaços públicos adjacentes ao edifício ou lote;
  - (ii) No caso de obras de urbanização quando os lotes já estejam servidos com arruamento pavimentado (em que falte apenas a camada de desgaste final de pavimentação), iluminação pública, abastecimento de água e saneamento ou quando a sua conclusão seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização;
- t) *Obras em fase de acabamentos* - aquelas que, no caso das obras de urbanização, apenas falte executar as pavimentações dos passeios e, no caso das edificações, apenas falte executar as pinturas e acabamentos interiores;
- u) *Pala* - o coberto constituído por uma superfície contínua, não visitável e projetado em relação ao plano da fachada;
- v) *Piso recuado* – recuo do espaço coberto de um só piso ou andar (geralmente o último) de uma edificação, relativamente ao plano da fachada, podendo ser consequência da determinação da sua altura por aplicação da regra da cércea;
- x) *Telas finais* - o conjunto de desenhos finais do projeto, integrando as retificações e alterações introduzidas no decurso da obra e que traduzem o que foi efetivamente construído;
- y) *Terraço* - o pavimento descoberto sobre um edifício ou nível de andar, com ligação aos espaços interiores do edifício, podendo funcionar como prolongamento dos espaços cobertos;
- z) *Varanda* - o avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada.

## Artigo 5.º - Normas de apresentação dos projetos

1 - Das peças que acompanham os projetos sujeitos a licença/admissão municipal, constarão todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, devendo obedecer às seguintes regras:

- a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas no formato A4 (210 × 297 mm), redigidas na língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos

documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;

b) Todas as peças desenhadas devem possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto e incluir um índice, seguindo a sequência adotada na portaria que define os elementos instrutórios no âmbito do RJUE;

c) Todas as peças escritas ou desenhadas só poderão ser aceites se tiverem uma data sobre a qual não tenha ainda decorrido o prazo de seis meses ou outro fixado em legislação específica;

d) As plantas devem indicar o norte geográfico e representar a delimitação da propriedade na sua totalidade, quando aplicável;

e) Os perfis longitudinais e transversais devem ser rigorosos e indicarão a topografia existente, a interseção das construções com o terreno e as eventuais alterações pretendidas;

f) As escalas indicadas nas peças desenhadas não dispensam a apresentação das cotas definidoras dos pisos e da indicação do dimensionamento dos vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras;

g) O levantamento topográfico terá de ser devidamente georreferenciado no sistema PT-TM06/ETRS89, com a identificação das coordenadas nos 4 cantos do desenho, e apresentado nos formatos dwg, dwfx e pdf;

h) A planta de implantação deverá ser desenhada sobre o levantamento topográfico, com os afastamentos ao limite da parcela e às vias existentes devidamente cotados e com um polígono fechado, nos formatos referidos na alínea anterior;

i) As peças desenhadas com a delimitação das áreas das parcelas e das áreas objeto da pretensão (usos e ações previstos) terão de ser devidamente georreferenciadas no sistema PT-TM06/ETRS89, preferencialmente em formato aberto OGC geoPACKAGE, - ou outro formato Sistema de Informação Geográfica (SIG) – utilizando polígonos em formato vetorial, sendo aceites geometrias do tipo polígonos, de linhas ou de pontos, devendo cada um dos elementos geométricos conter, na tabela de atributos, a identificação do limite da parcela de terreno, bem como cada um dos usos e ações pretendidos;

j) As peças desenhadas em formato dwfx devem estar à escala 1/1.

2 - Todos os processos devem ser apresentados em formato digital, devendo este cumprir com as regras de representação dos projetos que constam da portaria que define os elementos instrutórios.

3 - Os projetos sujeitos a aprovação de entidades exteriores à Câmara Municipal, deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.

## **Artigo 6.º - Avisos**

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

## **Artigo 7.º - Extratos de plantas**

A Câmara Municipal disponibilizará os extratos das Plantas de Localização, das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, das Plantas de Zonamento, de Implantação ou de Síntese dos Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e de Loteamentos aprovados, assim como os extratos do Mapa de Ruído e dos Ortofotomapas do Município, mediante a sua requisição e pagamento da taxa devida.

## **Artigo 8.º - Forma dos lotes ou parcelas**

Só serão licenciadas ou autorizadas construções em prédios autónomos desde que a dimensão da frente da parcela confrontante com a via pública seja igual ou superior a 4 m, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

## **Artigo 9.º - Número de edificações por cada lote ou parcela**

Sem prejuízo do disposto no Regulamento do PDM ou legislação específica, não é permitida a construção de mais do que uma edificação por cada lote ou parcela, salvo os casos de anexos com um uso complementar da edificação principal, e de edificações contíguas suscetíveis de constituição em regime de propriedade horizontal ou de edificações complementares e funcionalmente ligadas entre si.

## **Artigo 10.º - Critérios morfológicos e estéticos**

1 - Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

a) Contribuir para a qualificação do espaço objeto de intervenção e do tecido urbano envolvente, privilegiando uma interação harmoniosa entre os novos espaços criados, bem como entre estes e os espaços urbanos consolidados;

b) Qualificar e diversificar os novos espaços públicos, atendendo ao seu destino básico de convivência e lazer urbanos em condições de conforto, segurança e acessibilidade;

c) Não constituir uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes;

d) No que respeita aos projetos de urbanização, para se garantir a coerência da morfologia urbanística dos lugares será seguido, como princípio básico, o critério de dar continuidade funcional e formal das urbanizações confinantes, podendo ser sempre estabelecidas pelos serviços da Câmara Municipal orientações no que respeita ao traçado de vias, larguras de passeios, localização de zonas livres e verdes públicas, alinhamentos e alturas de muros, orientação, alinhamentos e afastamento de polígonos de implantação das edificações, cêrceas específicas, sem prejuízo dos parâmetros e índices admitidos pelos PMOT.

2 - Os novos espaços públicos destinados ao lazer a criar no âmbito de uma operação de urbanização e/ou de edificação, deverão utilizar materiais de reconhecida qualidade e ser equipados com mobiliário urbano que permita a respetiva utilização para os fins pretendidos, privilegiando a criação de ambientes destinados à satisfação das necessidades urbanas particulares e efetivas dos munícipes.

3 - As novas construções deverão assegurar uma correta integração na envolvente e deverão ter em conta os seguintes requisitos básicos ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

a) Respeitar as especificidades e características dos lugares e espaços envolventes, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista, em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;

b) Nos projetos devem ser adotadas normas de composição básicas de desenho arquitetónico tais como o equilíbrio, o ritmo, a harmonia e a proporção;

c) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, deverão subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se inserem, podendo estas ser sugeridas ou impostas pelos serviços municipais.

4 - Sem prejuízo dos parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pelo PMOT, bem como das normas técnicas e regulamentares em vigor, na realização de operações urbanísticas de edificações existentes, sempre que o edifício a intervir tenha valor arquitetónico (singular ou de conjunto), deverão prevalecer todos os elementos estruturais, arquitetónicos e decorativos que lhe conferem o reconhecido valor, sendo admissível, sob parecer dos serviços da Câmara Municipal, introduzir inovações de linguagem arquitetónica ou de tecnologia construtiva, desde que o resultado arquitetónico final seja coerente e igualmente valorizado.

## **CAPÍTULO II - Procedimentos e instrução de pedidos**

### **SECÇÃO I - Disposições gerais**

#### **Artigo 11.º - Licença e comunicação prévia**

1 - Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas constantes do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

2 - Estão sujeitas a comunicação prévia as operações urbanísticas constantes do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE e aquelas que por força de legislação específica estejam correspondentemente obrigadas.

#### **Artigo 12.º - Utilização e ocupação do solo**

Considera-se utilização dos edifícios ou do solo, para efeitos do disposto na alínea j) do artigo 2.º do RJUE, todas as utilizações ainda que com caráter temporário, de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e/ou exposição de bens ou produtos, incluindo estaleiros, ainda que se trate de áreas que constituam logradouro de edificações licenciadas ou admitidas.

#### **Artigo 13.º - Requerimento, comunicação e respetiva instrução**

1 - Todos os procedimentos previstos no RJUE iniciam-se através de requerimento ou comunicação e obedecem ao estabelecido nesse regime, devendo ser acompanhados dos elementos instrutórios previstos na portaria que define os elementos instrutórios, e dos documentos especialmente referidos no presente regulamento.

2 - O requerente deve apresentar o pedido integralmente em formato digital, autenticado através de assinatura digital qualificada, cujas peças devem ser apresentadas nos termos da Portaria aplicável.

3 - A preparação dos ficheiros é da inteira responsabilidade do seu autor, sejam peças escritas ou peças desenhadas, estando vedada à Câmara Municipal efetuar qualquer alteração aos Ficheiros entregues.

4 - A substituição de elementos entregues no âmbito dos números 1 e 2 deste artigo, consiste na entrega de um novo ficheiro com a totalidade dos elementos exigidos para cada procedimento.

5 - Os demais pedidos que não estejam previstos no n.º 1 devem ser apresentados em formato digital, nos termos definidos neste artigo e na portaria que define os elementos instrutórios, com as necessárias adaptações.

#### **Artigo 14.º - Obras isentas de controlo prévio**

Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º do RJUE estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas referidas no artigo 6.º do mesmo regime jurídico.

## Artigo 15.º - Obras de escassa relevância urbanística

1 - São consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico, de acordo com o disposto na alínea l) do artigo 2.º do RJUE.

2 - Para efeitos do disposto no artigo 6.º -A do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística as que se enquadrem nas seguintes condições:

a) As edificações contíguas ou não ao edifício principal, com altura não superior a 2.5 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup> e que não confinem com via pública, desde que salvaguardadas as questões de cheiros, fumos, vibrações;

b) Reconstrução de coberturas em estrutura de madeira ou substituição desta por elementos com vigotas prefabricadas em betão ou metálicos, quando não haja alteração da forma do telhado, nomeadamente no que se refere à inclinação das águas, sendo que os materiais de revestimento da cobertura ou telhado podem ser substituídos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;

c) Construção ou instalação de abrigos para animais de estimação, de pequena criação, de caça ou de guarda, cuja área não seja superior a 8m<sup>2</sup>, com altura não superior a 2,2 m, não confinantes com a via pública, desde que sejam salvaguardados os afastamentos aplicáveis às edificações e não originem direta ou indiretamente qualquer prejuízo para a salubridade e conforto das habitações;

d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações, tais como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local e não impliquem o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;

e) Edificações de equipamentos lúdicos ou de lazer, isto é, o conjunto de materiais e estruturas descobertas destinadas a recreação privativa, bem como edificações de quaisquer outras estruturas descobertas, destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, com exclusão das piscinas;

f) Floreiras, toldos, estendais ou outros elementos semelhantes em edifícios de habitação unifamiliar, que não ocupem o espaço público e desde que devidamente integrados na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma ou do conjunto em que se insira;

g) Construção de muros de vedação, decorrente da demolição de imóveis degradados, e em parcelas livres inseridas na zona urbana, com estrutura em alvenaria, de altura igual a 2 m, com porta metálica, pintado a cor branca e cujos cabos de telecomunicações e eletricidade devem ser fixados no próprio muro;

h) A simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes ou não com espaço público, com exceção das áreas sob jurisdição da EP - Estradas de Portugal, S. A., desde que a largura após intervenção não exceda os 3 m, apresente(m) características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, com abertura para o interior

da propriedade e seja criada uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;

i) Vedações com prumos e rede até à altura máxima de 2,0 m, a não menos de 4,0 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a não menos de 5,0 m do eixo das estradas municipais;

j) A construção de rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada, plataformas elevatórias, eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas como muretes e degraus para os mesmos fins e arranjos exteriores simples do tipo ajardinamento e pavimentações, quando localizadas dentro do logradouro ou edifícios legalmente construídos;

k) Fechos de vãos com marquises, nos termos do disposto no presente regulamento;

l) Instalação de equipamentos de ar condicionado e/ou de evacuação de fumos e similares, nos termos do disposto no presente regulamento;

m) Alteração de caixilharias em espaços comerciais para vidro sem caixilhos e adaptação de fachadas de instituições bancárias com vista à instalação de caixas multibanco;

n) Estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará da licença ou da comunicação prévia admitida;

o) Obras de construção referentes a instalações qualificadas como classe B1 do Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro e Portaria n.º 1188/2003, de 10 de outubro, ambos na sua atual redação, e correspondente rede de distribuição de GPL;

p) Em zonas rurais construções de apoio aos setores da agricultura, pecuária, floresta, indústria e recursos geológicos, situados fora do perímetro urbano, desde que não confinantes com a via pública e que não excedam 25 m<sup>2</sup> de área de implantação, de apenas um só piso e até 2,5 m de altura medidos desde a cota de soleira, apresentem cobertura inclinada, revestida por material cerâmico do tipo telha ou idêntico e com as paredes exteriores rebocadas e pintadas, admitindo-se paredes construídas em granito ou xisto da região;

q) Tanques de uso agrícola, com área de implantação não superior a 25 m<sup>2</sup>, até 1,20 m de profundidade, e afastamento do limite ao arruamento público não inferior a 5 m;

r) A edificação de estufas agrícolas em simples estrutura metálica, até ao máximo de 200 m<sup>2</sup> da área de implantação e altura inferior a 3,0 m, que se destinem exclusivamente a fins agrícolas, desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos legais quer a edificações quer a vias de comunicação, sem impermeabilização do solo, seja garantida a drenagem de águas pluviais, o índice máximo de ocupação do solo seja 0.5, e que não se incorporem no solo com caráter de permanência, cumprindo o disposto no presente regulamento;

s) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de espigueiros na sua forma tradicional;

t) Abertura de acessos rurais com a largura máxima de 3 m, excluindo a abertura de serventias;

u) Estruturas provisórias para feiras, festas ou espetáculos, nomeadamente palanques, estrados, barracas ou palcos;

v) Construções funerárias, com exceção dos jazigos com capela e reconstruções sem alteração das características do existente;

x) Demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos, edificações de um só piso com área inferior a 25 m<sup>2</sup> e outras de construção precária.

3 - As construções referentes às instalações mencionadas na alínea o) do n.º 2 devem respeitar escrupulosamente todas as normas de segurança e requisitos específicos correspondentes.

4 - A construção das edificações previstas neste artigo, devem observar os índices estipulados no Regulamento do PDM ou as especificações dispostas na licença de loteamento e nos planos municipais de ordenamento do território, assim como as normas legais e regulamentares aplicáveis.

5 - Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes, deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

6 - A integração das operações previstas nos números anteriores na noção de operação de escassa relevância urbanística não isenta estas operações do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, sob pena de contraordenação e da aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística legalmente previstas.

7 - Atendendo à sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, poderão outras obras ser ponderadas de escassa relevância urbanística, desde que sejam consideradas pela Câmara Municipal de Sabrosa dispensadas de licença ou de apresentação de comunicação prévia, mediante exposição escrita acompanhada de extratos das plantas de ordenamento e condicionantes.

8 - Não obstante se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, as obras referidas no presente artigo devem ser comunicadas ao Município até 5 dias antes do início dos trabalhos, com a indicação do local assinalado em extrato de plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM, a descrição do tipo de trabalhos que vão ser realizados, e o prazo previsível para a conclusão dos mesmos, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE.

## SECÇÃO II - Procedimentos de controlo prévio

### **Artigo 16.º - Comunicação prévia para obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terrenos e obras de edificação em lote**

1 - Para efeitos do n.º 1 do artigo 53.º do RJUE, a comunicação prévia para obras de urbanização ou trabalhos de remodelação de terrenos fica sujeita às seguintes condições:

a) O requerente deve instruir a comunicação com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor da caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras;

b) Prestação do valor da caução nos termos do disposto no presente regulamento.

2 - Para efeitos do n.º 1 do artigo 57.º do RJUE, a comunicação prévia para a realização de obras de edificação em loteamentos antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ser apresentadas quando:

a) As obras de urbanização se encontrem em adiantado estado de execução, sendo esta avaliação executada pelos serviços municipais;

b) Todos os lotes se apresentem devidamente piquetados e assinalados.

3 - Para efeitos do previsto no número anterior, considera-se adiantado estado de execução as situações em que os lotes, para os quais é apresentada a comunicação prévia, estejam servidos com arruamento pavimentado (em que falte apenas a camada de desgaste final de pavimentação), iluminação pública, abastecimento de água e saneamento ou quando a sua conclusão seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

## **Artigo 17.º - Cálculo e prestação de Caução**

1 - A caução a que alude o artigo 54.º do RJUE deve ser prestada antes da emissão do alvará, nos casos de licenciamento, ou até ao momento da autoliquidação, nos casos de comunicação prévia.

2 - O montante da caução, referida no número anterior, é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pelo Município, sempre que considere que o mesmo não corresponde ao interesse público, considerando os preços correntes praticados na região aferidos pelos últimos concursos promovidos pelo Município e ou preços praticados por organismo independente, a que é acrescido um montante de 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração nos termos previstos no RJUE, e ainda o IVA à taxa em vigor.

3 - Os preços unitários dos trabalhos a realizar deverão ser ajustados de acordo com os correntemente praticados pelo Município em obras similares.

## **Artigo 18.º - Redução de caução**

Nos termos do artigo 54.º do RJUE, os pedidos de redução de caução são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

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

- b) Declaração do técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização, atestando a conformidade das obras já realizadas com os projetos aprovados;
- c) Certificados, relatórios ou declarações das entidades fiscalizadoras, concessionárias ou reguladoras sobre o estado dos trabalhos de infraestruturas de gás, eletricidade e telecomunicações, atestando que a obra já executada está em conformidade com o projeto aprovado e o orçamento das obras em falta;
- d) Auto de medição dos trabalhos executados e respetivos custos, com base no orçamento aprovado pelo Município, elaborado pelo técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização.

## **Artigo 19.º - Contratos de Urbanização**

1 - Quando a execução das obras de urbanização envolva, em virtude de disposição legal ou regulamentar ou por força de convenção, mais de um responsável, e assuma uma especial complexidade quanto à determinação da responsabilidade de cada um dos intervenientes, a realização das mesmas deve ser objeto de contrato de urbanização, nos termos do disposto no artigo 55.º do RJUE.

2 - O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início das obras de urbanização;
- e) Prazo para a conclusão e garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade de prestação de caução e condições de eventual redução ou devolução do seu montante;
- h) Consequências decorrentes do incumprimento do contrato e condições a que fica sujeito o licenciamento ou a admissão de comunicação prévia das obras de urbanização;
- i) Regulamentação da cedência de posição das partes do contrato;
- j) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente, da sua interpretação ou aplicação;
- k) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao Município;

l) Condições em que se fazem a receção provisória e definitiva dos trabalhos.

**Artigo 20.º - Execução e receção provisória e definitiva das obras de urbanização**

1 - A execução das obras de urbanização é acompanhada pelos serviços municipais, devendo o requerente informar o Município do início da obra e solicitar o respetivo acompanhamento e fiscalização.

2 - Após a conclusão dos trabalhos, deve ser solicitada a vistoria e respetiva receção provisória, que tem por pressuposto que as obras estejam concluídas e com todas as infraestruturas operacionais, de acordo com o respetivo projeto.

3 - À receção provisória e definitiva das obras de urbanização, bem como às respetivas vistorias, é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime aplicável à receção provisória e definitiva das empreitadas de obras públicas.

4 - Nos termos do artigo 87.º do RJUE, os pedidos de receção provisória de obras de urbanização são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

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

b) Declaração do técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização, atestando a conformidade das obras realizadas com os projetos aprovados;

c) Certificados, relatórios ou declarações das entidades fiscalizadoras, concessionárias ou reguladoras sobre o estado dos trabalhos de infraestruturas de gás, eletricidade e telecomunicações, atestando que a obra executada está em conformidade com o projeto aprovado e em condições de serem recebidas provisoriamente;

d) Licenciamento por parte das entidades competentes, caso aplicável;

e) Telas finais dos seguintes projetos, caso se justifique:

i) Redes de águas e esgotos;

ii) Planta de síntese do loteamento;

iii) Rede de esgotos pluviais;

iv) Rede viária e pedonal;

v) Planta dos arranjos exteriores.

**Artigo 21.º - Prorrogação do prazo de execução**

1 - O pedido de prorrogação de prazo de execução de obras de urbanização previsto no n.º 3 do artigo 53.º do RJUE deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Declaração do diretor de obra sobre o estado de execução das obras, com indicação detalhada das condições em que estas se encontram e dos trabalhos que se encontram por realizar;
- b) Fotografias a cores que demonstrem o estado de execução das obras;
- c) Descrição dos trabalhos e quantificação dos valores das obras por executar, para efeitos de eventual reforço da caução, caso a mesma se mostre insuficiente para conclusão dos trabalhos;
- d) Declaração do empreiteiro relativa a validade da apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual.

2 - O pedido de prorrogação de prazo de execução de obras de edificação previsto no n.º 5 do artigo 58.º do RJUE deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Declaração do diretor de obra sobre o estado de execução das obras, com indicação detalhada das condições em que estas se encontram e dos trabalhos que se encontram por realizar;
- b) Fotografias a cores que demonstrem o estado de execução da obra;
- c) Declaração do empreiteiro relativa a validade da apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual.

3 - O pedido de prorrogação nos casos previstos no n.º 4 do artigo 53.º do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Declaração do diretor de obra sobre o estado de execução das obras, com indicação detalhada das condições em que estas se encontram e dos trabalhos que se encontram por realizar;
- b) Fotografias a cores que demonstrem o estado de execução da obra;
- c) Declaração do empreiteiro relativa a validade da apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual.

4 - Os pedidos de prorrogação dos prazos da licença ou da comunicação prévia, previstos nos números anteriores, devem ser apresentados nos 20 dias úteis que antecedem o seu termo.

5 - O deferimento dos pedidos de prorrogação dos prazos nos termos dos números anteriores dá lugar a averbamento no alvará, licença ou na comunicação prévia existentes.

## **Artigo 22.º - Licença especial para a conclusão de obras inacabadas**

1 - Nos termos e para os efeitos no artigo 88.º do RJUE, considera-se que atingiram um avançado estado de execução aquelas obras em que já se encontra executada a estrutura, cobertura e paredes exteriores do edifício.

2 - O pedido de licença especial para a conclusão de obras inacabadas pode ser solicitado por uma única vez e deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Relatório das obras executadas e estado das mesmas, subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra;
- c) Calendarização dos trabalhos em falta;
- d) Fotografias exteriores e interiores do edifício.

## **Artigo 23.º - Utilização e alteração de utilização de edifícios ou suas frações**

1 - Considera -se que a obra de edificação se encontra concluída quando todos os trabalhos estiverem executados, bem como removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas.

2 - O alvará de utilização ou título equivalente, especifica o uso ou usos admissíveis podendo contemplar utilizações mistas que, por força da lei ou PMOT sejam com eles compatíveis ou complementares, e tomará, preferencialmente, as seguintes designações, sem prejuízo do disposto em legislação especial:

- a) Utilização para habitação;
- b) Utilização para comércio;
- c) Utilização para serviços;
- d) Utilização para armazém;
- e) Utilização para indústria;
- f) Utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado, designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo, empreendimentos turísticos, etc.

3 - A alteração de utilização está condicionada pela legislação em vigor e, nomeadamente, à compatibilidade dos usos pretendidos, não sendo para este efeito permitidas atividades suscetíveis de:

- a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
- c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Descaracterizar o ambiente e esteticamente a envolvente;
- f) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na Lei.

4 - A comunicação de utilização, a que alude o artigo 62.º-A do RJUE, para edifícios ou suas frações, deve ser instruída com os elementos previstos na portaria que define os elementos instrutórios no âmbito do RJUE.

5 - No caso de utilização de edifício ou fração isentos de controlo prévio urbanístico ou de alteração à utilização de edifício ou fração sem operação urbanística prévia, as respetivas comunicações prévias de utilização ou de alteração de utilização devem ser instruídas com os elementos previstos na portaria que define os elementos instrutórios no âmbito do RJUE.

### **Artigo 24.º - Vedação das obras com ocupação de espaço público**

1 - A concessão de licença para execução de vedação das obras previstas na Secção II do Capítulo V deste regulamento que implique a ocupação da via pública, nomeadamente com tapumes, andaimes, depósitos de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas, ficará dependente da prévia aprovação pelo Município de um pedido de ocupação de espaço público, que deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento mencionando o prazo necessário à ocupação pretendida, podendo o mesmo ser prorrogado, nos casos em que tal se justifique;
- b) Declaração de responsabilidade pelos trabalhos e atividades a realizar, assinado pelo técnico responsável pela direção técnica de obra ou por técnico devidamente habilitado;
- c) Plano de ocupação de via pública, assinado por técnico devidamente habilitado, que defina as condições dessa ocupação, constituído por memória descritiva e justificativa, acompanhada das respetivas peças desenhadas, que obrigatoriamente deverão incluir a quantificação da área de domínio público a ocupar, com referência à largura e comprimento, a especificação do tipo de ocupação e a natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio, nomeadamente andaimes, máquinas e aparelhos elevatórios, áreas de depósito de materiais e de trabalho, vedações, e outros

referidos na Secção II do Capítulo V deste regulamento, o esquema de implantação respetivo, e a duração da ocupação;

d) Fará parte obrigatoriamente das peças desenhadas referidas na alínea anterior, uma planta cotada, com delimitação correta da área de domínio público que se pretende ocupar, representando a vedação e assinalando a localização de máquinas e aparelhos elevatórios, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública, bem como a sinalização de trânsito existente que se situem no espaço delimitado pela vedação;

e) Declaração do requerente, responsabilizando-se pelos danos causados em equipamentos públicos ou nos utentes da via pública, que será garantida por seguro, a comprovar pela exibição da respetiva apólice, quando aplicável;

2 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia, o requerente pode optar por englobar o pedido referido no número anterior no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, sendo a permissão para aquela ocupação englobada no título aplicável à operação urbanística, tal como previsto nos números 7 e 8 do art.º 4.º do RJUE.

3 - Nas operações urbanísticas não sujeitas a controlo prévio, o pedido de ocupação de espaço público deverá ser entregue e instruído nos termos previstos neste artigo, sendo obrigatório que naquele pedido seja referida a operação urbanística que lhe está associada e o justifica.

## SECÇÃO III - Disposições especiais

### **Artigo 25.º - Consulta pública de operações de loteamentos**

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

### **Artigo 26.º - Procedimento da consulta pública**

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

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

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

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

## **Artigo 27.º - Alterações a licença de loteamento**

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

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

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

4 - Quando o número de proprietários dos lotes constantes do alvará seja superior a vinte cinco, a notificação será efetuada nos termos do disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (C.P.A.).

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

6 - Os proprietários podem, dentro do prazo a que se refere o n.º 5 do presente artigo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação.

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

## **Artigo 28.º - Determinação de execução de obras de conservação a pedido de interessado**

Os pedidos formulados por qualquer interessado, no âmbito da verificação do dever de conservação conforme referido no artigo 89.º do RJUE, devem ser apresentados por escrito nos termos da legislação aplicável, e serem instruídos com os seguintes documentos:

a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, com a exposição dos factos de forma clara e sucinta;

b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente nos termos do Artigo 68.º do CPA;

- c) Planta de localização à escala 1:10 000 ou superior, onde será assinalado o local exato da pretensão;
- d) Levantamento fotográfico do imóvel;
- e) Outros elementos complementares que se mostrem necessários para a sua correta compreensão.

## **Artigo 29.º - Emissão de parecer sobre constituição de compropriedade em prédios rústicos**

1 - O pedido de emissão de parecer favorável formulado nos termos do artigo 54.º da Lei n.º 64/2003, de 23 de agosto, deve ser apresentado com requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal que contenha:

- a) Identificação do requerente, com indicação de residência, sede ou domicílio social e número de identificação fiscal;
- b) Indicação do pedido em termos claros e precisos, incluindo a identificação do local exato, ou do bem imóvel, a que se refere o pedido;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial há menos de 6 (seis) meses, referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala de 1:10.000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- e) Extratos das plantas de ordenamento do PMOT, assinalando a área objeto da operação.

2 - Os elementos previstos no número anterior deverão ser entregues em suporte digital, nos termos referidos no artigo 5.º deste regulamento.

## **Artigo 30.º - Instrumentos de desenvolvimento e de gestão territorial**

O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e gestão territorial é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento, instruído com a planta de localização à escala 1:10.000 ou superior, onde será assinalado o local exato relativo ao pedido.

### SECÇÃO IV - Certidões

#### **Artigo 31.º - Operações de destaque**

Os pedidos de certidão comprovativa dos requisitos do destaque de uma única parcela de um prédio que se situe em perímetro urbano e ou fora deste, devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial com descrição atualizada do prédio e das inscrições em vigor, exceto nos casos devidamente justificados em que, deve apresentar a respetiva certidão

negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os respetivos artigos matriciais;

b) Planta de localização e enquadramento à escala de 1:10.000 com os limites do prédio devidamente assinalados;

c) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM delimitando a área objeto da pretensão;

d) Memória descritiva com indicação das confrontações e áreas do prédio e da parcela a destacar;

e) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico do prédio, à escala de 1:500 ou superior, com toda a informação que caracteriza a operação, isto é, delimitação total do prédio, identificação da parcela a destacar e da área remanescente, bem como indicação das respetivas áreas, com marcação dos limites a cores diferenciadas, do prédio original, da parcela a destacar e da parcela restante, e respetivas confrontações;

f) Levantamento fotográfico do local;

g) Caso se situe fora de aglomerado urbano, certidão do Ministério da Agricultura com indicação da área da unidade de cultura do local do prédio, fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.

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

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

## **Artigo 32.º - Emissão de certidão comprovativa de que a edificação é anterior à vigência do RGEU no Município**

1 - O pedido de emissão de certidão comprovativa de isenção de licenciamento de edificação, é apresentado mediante requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e instruído com os seguintes elementos:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, exceto nos casos devidamente justificados em que deve apresentar a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os respetivos artigos matriciais;

b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito para solicitar a petição;

c) Planta de localização à escala 1/10.000 devidamente assinalada com a localização da edificação;

d) Fotografias a cores da parcela e de todos os alçados da edificação objeto do pedido, com enquadramento da envolvente.

e) Levantamentos aerofotogramétricos ou mapa de cadastro, caso existam;

f) Documentos comprovativos da data de construção ou da existência da edificação isenta de licenciamento.

2 - Do pedido referido no número anterior deve constar que a construção foi realizada antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (13 de agosto de 1951), caso esta esteja localizada dentro da sede do concelho, ou ainda que a construção foi realizada anteriormente a 18 de fevereiro de 1992, caso se situe fora da sede do Concelho.

3 - Nos casos em que não seja possível fazer prova da data da construção ou existência da edificação, mediante a apresentação dos elementos mencionados na alínea f) do número um deste artigo, poderá ser apresentado relatório elaborado por técnico legalmente habilitado, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da conclusão das correspondentes obras.

4 - Independentemente dos elementos apresentados, e sempre que os serviços técnicos tenham dúvidas sobre o pedido formulado, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar vistoria à edificação, sujeita a pagamento de taxa nos termos do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Sabrosa, para confirmação no local da situação.

5 - A certidão é válida apenas para um único ato administrativo, extinguindo-se a sua validade com a celebração do mesmo, o qual terá de ser praticado no prazo máximo de um ano após a data da sua emissão, findo o qual a mesma certidão deixará de ter qualquer validade.

### **Artigo 33.º - Propriedade horizontal**

1 - O pedido de emissão de certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração de propriedade horizontal de edifício ou conjunto de edifícios deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento com a identificação completa do titular da licença de construção, indicação do número e ano da referida licença ou do processo que deu origem à mesma, localização do prédio (rua e número de polícia);

a) Peças escritas, contendo:

i) Descrição sumária do edifício, incluindo nomeadamente a indicação do número de frações autónomas designadas pelas respetivas letras maiúsculas, e da sua conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil;

ii) Discriminação por fração, incluindo nomeadamente a indicação do andar, tipo de utilização, número de polícia (quando exista e se aplicável), designação de áreas e compartimento afetas à mesma, incluindo nomeadamente varandas e terraços, indicação de áreas cobertas e descobertas, e valor relativo da fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio;

iii) Discriminação das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações.

b) Peças desenhadas, contendo:

i) Plantas do edifício com a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, incluindo nomeadamente a delimitação de cada fração autónoma, das zonas comuns e logradouros envolventes, e a designação de todas as frações pela letra maiúscula respetiva;

ii) Corte que evidencie o pé-direito dos diferentes pisos da edificação, caso tenha sido construída em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) ou a deliberação municipal que a sujeitasse a licenciamento.

2 - Consideram-se como fazendo parte integrante das frações as garagens ou os lugares de estacionamento privados fixados em cumprimento das proporções regulamentares, sem prejuízo de, quando excedidas aquelas, poderem constituir frações autónomas.

3 - As dependências destinadas a arrumos e o desvão do telhado não podem constituir frações autónomas.

4 - Nos edifícios possuindo dois fogos ou frações por piso, com entrada comum, as designações de “direito” e de “esquerdo” cabem ao fogo ou fração que se situe à direita ou à esquerda, respetivamente, de quem aceda ao patamar respetivo pelas escadas, e a todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

5 - Se em cada andar houver três ou mais frações ou fogos, estes deverão ser referenciados segundo a chegada ao patamar nos termos do número anterior, começando pela letra A e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

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

### **Artigo 34.º - Reabilitação urbana para efeitos de benefícios fiscais**

1 - Em todas as intervenções nos edifícios localizados dentro das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho, deverá ser solicitada à Câmara Municipal a realização de vistoria para determinação e certificação do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, assim como a comprovação do início e da conclusão daquelas ações de reabilitação.

2 - As obras de intervenção em cada edifício deverão ser realizadas de acordo com os critérios de intervenção urbanística para o respetivo edifício, quando estes estejam definidos e fixados na correspondente Operação de Reabilitação Urbana, se for o caso.

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

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada relativa ao prédio;
- b) Caderneta predial relativa ao prédio;
- c) Plantas de localização e enquadramento à escala de 1:1.000 ou de 1:2.000, com indicação precisa da localização do prédio;
- d) Relatório com descrição das obras a realizar ou realizadas;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório, que ateste que se trata de obra de reabilitação urbana;
- f) Declaração emitida pela associação pública profissional e seguro de responsabilidade civil.

4 - As obras a serem realizadas só podem iniciar-se após a realização da vistoria técnica preliminar, pelo que caso estas tenham ocorrido anteriormente à realização da vistoria, não poderá ser estabelecido o estado de conservação do imóvel, não sendo assim admitido o requerimento.

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

### SECÇÃO V - Procedimentos específicos

#### **Artigo 35.º - Regras gerais**

Salvo disposição legal em contrário, tratando-se de procedimento regulado em legislação específica, ao abrigo da qual se impõe a articulação com o procedimento constante do RJUE, o pedido ou a comunicação prévia de operações urbanísticas deve ser instruído nos termos da legislação específica aplicável, da portaria que define os elementos instrutórios no âmbito do RJUE, com as necessárias adaptações e, ainda, do disposto no presente regulamento, em função do procedimento e operação urbanística em causa.

#### **Artigo 36.º - Instalações de combustíveis**

1 - Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na Secção I do Capítulo II deste regulamento e regime do licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de instalação de postos de abastecimento combustíveis e respetiva legislação de desenvolvimento.

2 - Os elementos previstos no número anterior deverão ser entregues em suporte digital, nos termos referidos no artigo 5.º deste regulamento.

**Artigo 37.º - Instalações de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios**

1 - Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na Secção I do Capítulo II deste regulamento e regime do licenciamento de redes e estações de radiocomunicações e respetiva legislação de desenvolvimento.

2 - Os elementos previstos no número anterior deverão ser entregues em suporte digital, nos termos referidos no artigo 5.º deste regulamento.

**Artigo 38.º - Licenciamento zero e regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração**

1 - Os pedidos referentes a mera comunicação prévia e a comunicação prévia com prazo da instalação, modificação e encerramento dos estabelecimentos previstos no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, deverão ser devidamente organizados e instruídos com planta de localização e enquadramento à escala de 1:1.000 ou de 1:2.000, com indicação precisa da localização do prédio, e autorização de utilização ou comprovativo da entrega dos documentos exigidos para a utilização, para além dos documentos previstos na respetiva legislação aplicável.

2 - Os elementos previstos no número anterior deverão ser entregues em suporte digital, nos termos referidos no artigo 5.º deste regulamento.

**Artigo 39.º - Sistema da Indústria Responsável**

1 - Pode ser autorizada a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio, serviços, armazenagem ou em prédio urbano destinado a habitação, desde que não haja impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

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;

b) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

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) Existência de um sistema de extração de fumos e cheiros devidamente eficaz.

3 - Em cumprimento do n.º 4 do artigo 18.º do diploma referido no n.º 1, deve o requerente apresentar com o pedido de declaração, um termo de responsabilidade a verificar o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito.

4 - A autorização referida no n.º 1, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento no título de utilização existente.

### **Artigo 40.º - Estufas agrícolas**

1 - A instalação de estufas agrícolas deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e prever o tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

2 - Sem prejuízo do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor, após a cessação da exploração, cabe ao proprietário da estufa o desmantelamento da estrutura e a limpeza do terreno.

3 - O titular da estufa deverá informar o Município da cessação da exploração e apresentar documento comprovativo do encaminhamento da estrutura e respetivos revestimentos para um destino final adequado, não podendo permanecer abandonados no terreno mais que 90 dias após a cessação da atividade.

4 - Sem prejuízo do disposto do número anterior, presume-se que houve cessação da exploração quando se verifica o abandono da estufa decorridos doze meses sobre a última colheita efetuada.

## **SECÇÃO VI - Disposições complementares**

### **Artigo 41.º - Projetos de especialidade e outros estudos**

1 - Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE e sem prejuízo da legislação específica aplicável, os projetos de especialidades são de apresentação obrigatória, no prazo previsto naquele artigo, podendo ser exigidos pela Câmara Municipal no mesmo prazo a apresentação de outros estudos de especialidades, no caso de obras de reconstrução, ampliação ou alteração de imóveis classificados ou em via de classificação e/ou em edifícios cuja complexidade se considere serem necessários.

2 - A apresentação de projetos de execução de especialidades, apenas é obrigatória no caso de obras de urbanização ou de trabalhos de remodelação de terrenos, sujeitas a controlo prévio municipal.

### **Artigo 42.º - Estimativa orçamental das obras**

1 - Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental das obras de edificação, deve ter-se como referência o valor médio de construção por metro quadrado a que se refere a alínea d) do n.º 1 do

artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI), fixado e atualizado anualmente por portaria publicada para o efeito.

2 - As estimativas do custo total da obra a apresentar nos pedidos das operações urbanísticas devem ser elaboradas em função dos diferentes tipos de uso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = Q \times Cm \times K$$

em que:

*E* - estimativa do valor do custo de construção/intervenção por metro quadrado de área bruta;

*Q* - quantidade estimada de construção/intervenção, expressa em ml, m<sup>2</sup> ou m<sup>3</sup>, consoante a natureza da obra;

*Cm* - corresponde ao custo de metro quadrado de construção, fixado pela portaria referida no n.º 1;

*K* - corresponde ao fator a aplicar a cada tipo de obra, sendo:

- a) Habitação (€/m<sup>2</sup>): 0,8;
- b) Reabilitação de edifícios (€/m<sup>2</sup>): 0,5;
- c) Comércio e serviços (€/m<sup>2</sup>): 0,8;
- d) Empreendimentos turísticos (€/m<sup>2</sup>): 0,9;
- e) Indústria e armazéns (€/m<sup>2</sup>): 0,6;
- f) Anexos, garagens e arrumos (€/m<sup>2</sup>): 0,5;
- g) Muros (€/ml): 0,15;
- h) Vedações (€/ml): 0,05;
- i) Piscinas, tanques e similares (€/m<sup>2</sup>): 0,3;
- j) Remodelação de terrenos (€/m<sup>3</sup>): 0,05;
- k) Trabalhos de demolição (€/m<sup>2</sup>): 0,10;
- l) Trabalhos de escavação e contenção periférica (€/m<sup>3</sup>): 0,05.

### **CAPÍTULO III - Procedimento especial de legalização de operações urbanísticas**

#### **Artigo 43.º - Âmbito**

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

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

2 - Para esse efeito, entende-se por legalização o procedimento específico previsto no artigo 102.º-A do RJUE que visa a regularização das operações urbanísticas ilegais compreendidas num determinado prédio ou fração autónoma de edifício, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor.

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

#### **Artigo 44.º - Procedimento de Legalização**

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

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

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

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

## Artigo 45.º - Pedido de Informação

O pedido de informação previsto no n.º 6 do artigo 102.º-A do RJUE, 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 planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde foi executada a obra;
- c) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento PDM, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- d) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;
- e) Levantamento arquitetónico do existente;
- f) Memória descritiva e justificativa, que deverá incluir os quesitos que os requerentes pretendem formular;
- g) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

## Artigo 46.º - Instrução do pedido de legalização

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

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

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

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

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação da caução;

- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra.

### **Artigo 47.º - Dispensa de projetos de especialidade**

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

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

3 - O pedido de dispensa do projeto de estabilidade deverá ser acompanhado por termo de responsabilidade subscrito por técnico com qualificação profissional legalmente reconhecida e adequada para subscrever a especialidade, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada, assumindo a conformidade quanto às condições de estabilidade, segurança e solidez da obra, e por elementos que fundamentem o cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis.

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

### **Artigo 48.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 os meios de prova referidos no artigo 70.º do presente regulamento.

3 - A memória descritiva e justificativa apresentada a acompanhar o pedido 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 vigentes, neste último caso recorrendo também a projeção de custos.

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

5 - No caso previsto no número anterior são levadas a cabo as consultas que sejam aplicáveis, nos termos do artigo 13.º do RJUE.

## **Artigo 49.º - Tramitação**

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

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

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

## **Artigo 50.º - Ato administrativo**

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

a) Deferimento do pedido (com obra a executar);

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

c) Indeferimento do pedido.

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

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

## **Artigo 51.º - Utilização**

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

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

### **Artigo 52.º - Prorrogação de prazo**

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

### **Artigo 53.º - Legalização oficiosa**

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

2 - Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

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

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

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

### **Artigo 54.º - Taxas**

1 - As taxas devidas pela legalização de operações urbanísticas nos termos do n.º 1 do artigo 102.º-A do RJUE são as fixadas no regulamento municipal respetivo.

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

**Artigo 55.º - Reposição da legalidade urbanística**

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

2 - Se o procedimento não se concluir por motivos imputáveis ao requerente, não obstante o procedimento de legalização ter merecido decisão favorável ou favorável condicionada, deve ser iniciado processo de legalização oficiosa, se verificados os pressupostos previstos no nº 1 do artigo 53.º.

## **CAPÍTULO IV - Urbanização e edificação**

### **SECÇÃO I - Operações de loteamento e obras de urbanização**

#### **Artigo 56.º - Dimensionamento**

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

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

a) Operações de loteamento ou suas alterações, entendendo-se como tal apenas as áreas das parcelas objeto dessa alteração;

b) As operações urbanísticas com impacte relevante ou as obras de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento.

3 - As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos no n.º 1 deste artigo, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, poderão ser afetas a um único destes três fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.

4 - As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, a integrar no domínio municipal devem sempre possuir acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização será tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

#### **Artigo 57.º - Operações urbanísticas com impacte relevante**

1 - Para efeitos da aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE e no presente regulamento, consideram-se com impacte relevante, em área não abrangida por operação de loteamento, as operações urbanísticas de que resulte uma das seguintes situações:

a) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 15 frações ou unidades autónomas, ou que disponha de 5 ou mais frações ou unidades autónomas com acesso direto e autónomo a partir do espaço exterior, público ou privado, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;

b) Toda e qualquer construção destinada ao uso de atividades económicas ou mistas, com área de construção do edifício superior a 1.500 m<sup>2</sup>;

c) Toda e qualquer construção destinada a equipamentos privados, designadamente a equipamentos de ensino, de saúde ou apoio social, com área de construção do edifício superior a 2.500 m<sup>2</sup>;

d) Toda e qualquer construção de que resulte uma alteração do uso em área superior a 500 m<sup>2</sup>;

e) Toda e qualquer construção de que resulte uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas existentes no local, nomeadamente em termos de vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, abastecimento de água, drenagem de águas residuais ou outras.

2 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser consideradas como de impacte relevante desde que resulte da totalidade da edificação, existente e a ampliar, a ocorrência das condições descritas no presente artigo.

3 - No caso de obras de ampliação, 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 58.º - Impacte semelhante a uma operação de loteamento**

1 - Para efeitos da aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE e no presente regulamento, considera-se como gerador de um impacte semelhante a um loteamento, a construção, ampliação ou alteração, em área não abrangida por operação de loteamento, de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, de que resulte uma das seguintes situações:

a) Toda a obra de edificação que comporte, ou passe a comportar, um número igual ou superior a 15 frações ou unidades autónomas, ou que disponha de 5 ou mais frações ou unidades autónomas com acesso direto e autónomo a partir do espaço exterior, público ou privado, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;

b) Todo o conjunto edificado, que apesar de funcionalmente ligado abaixo da cota de soleira ou por elementos estruturais ou de acesso, pela sua distribuição no terreno e tipologia de ocupação, se apresente acima da cota de soleira como edificações autónomas, de uma forma semelhante à que habitualmente dá origem a uma operação de loteamento, nomeadamente toda a obra de edificação que configure ou passe a configurar uma situação semelhante a moradias em banda, ainda que unidas por caves, com 5 ou mais frações autónomas;

c) Toda a obra de edificação que possua ou passe a possuir mais de uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;

d) Toda e qualquer construção destinada ao uso de atividades económicas ou mistas, com área de construção do edifício superior a 1.500 m<sup>2</sup>;

e) Toda e qualquer construção de que resulte uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas existentes no local, nomeadamente em termos de vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, abastecimento de água, drenagem de águas residuais ou outras.

2 - Em operações de edificação com as características mencionadas no número anterior deve ser considerada, no mínimo, uma ligação entre todas as suas unidades independentes destinada a permitir a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e cumulativamente observar as disposições inseridas nos vários regulamentos de segurança contra incêndios aplicáveis e relativas à acessibilidade e movimentação de veículos de bombeiros em caso de incêndio.

### **Artigo 59.º - Execução e manutenção**

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

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

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

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

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

### **Artigo 60.º - Equipamentos de utilização coletiva**

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

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

## Artigo 61.º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva

1 - As áreas globais afetas a espaços verdes e de utilização coletiva (EVUC) devem articular e estruturar o tecido urbano e constituir sistemas indissociáveis da paisagem urbana promovendo a criação de espaços com escalas e funções naturais adequadas ao local onde se inserem, privilegiando a concentração dos mesmos, em detrimento de muitos espaços verdes dispersos e de dimensão reduzida, dotando sempre que possível cada loteamento de um polo estruturante, constituído por um jardim, praceta ou largo, devidamente equipado, que detenha uma percentagem significativa da área verde total a ceder, de modo a cumprir as disposições previstas no PDM que lhe são aplicáveis.

2 - A execução dos espaços verdes e de utilização coletiva a integrar no domínio municipal é da responsabilidade do promotor da operação urbanística, devendo ser devidamente infraestruturadas e tratadas por este, mediante o projeto de arranjos exteriores e integração paisagística, a apresentar com os restantes projetos de obras de urbanização, e que deverá obedecer às condições definidas neste regulamento, devendo ser dada particular atenção às seguintes situações:

a) As áreas referidas no número anterior devem ficar localizadas preferencialmente numa zona central do loteamento para que todos os proprietários das frações possam usufruir de igual forma desses espaços, não podendo resultar do aproveitamento de espaços residuais da operação urbanística que advenham;

b) Sempre que se destinem a integrar no domínio municipal, os espaços verdes e de utilização coletiva (EVUC) devem possuir acesso direto a vias ou espaços públicos ou integrar áreas que já possuam esse acesso, bem como forma adequada, e declive inferior a 8 % (em pelo menos 30 % da área total afeta a EVUC), exceto se tal não puser em causa a sua adequação ao uso previsto;

c) Na conceção dos projetos de arquitetura paisagista para aquelas áreas devem ser considerados critérios de natureza funcional, estética e económica, designadamente quanto à manutenção futura dos espaços e adequação do projeto à capacidade de carga inerente a cada tipo de revestimento preconizado;

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

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

f) Na conceção daquelas áreas devem ser utilizadas as espécies da flora local ou regional com maior possibilidade de sucesso e menor necessidade de manutenção, devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas do local, sendo aceitáveis exóticas em situações de maior urbanidade;

- g) Devem evitar-se situações de taludes com pendentes muito acentuados, de difícil estabilização e manutenção, como forma de resolver desníveis, considerando-se aceitáveis inclinações estáveis de cerca de 1:3, convenientemente revestidos com espécies vegetais adequadas;
- h) Em loteamentos, ou intervenções urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, que disponham de 40 ou mais fogos, deve ser prevista a execução de uma área com recreio ativo, através da introdução de equipamentos lúdicos dimensionado de acordo com as exigências locais;
- i) Em loteamentos, ou intervenções urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, que disponham de 80 ou mais fogos, deve ser prevista a execução de um recinto para prática de atividades desportivas, de acordo com as instruções a definir com os serviços municipais competentes.

## Artigo 62.º - Compensação

1 - Não havendo lugar a cedências, por o prédio a lotear já se encontrar servido de infraestruturas ou quando não se justificar a localização de espaços verdes públicos, de qualquer equipamento de utilização coletiva, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, nos termos definidos no RJUE, o pagamento da compensação poderá se efetuado em numerário e ou em espécie, sem prejuízo de a Câmara Municipal optar pela compensação em numerário.

2 - A compensação em espécie poderá ser efetuada através da cedência de lotes de terreno, prédios urbanos ou prédios rústicos, edificações ou obras de infraestruturas ou equipamentos de interesse público.

3 - O valor da compensação será calculado nos termos definidos no artigo seguinte deste regulamento.

4 - Quando o pagamento da compensação seja efetuado em espécie, após ter-se determinado o montante em numerário, a dação em pagamento terá de ser precedida de avaliação, devidamente fundamentada, a efetuar pela Câmara Municipal.

5 - O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente às operações urbanísticas com impacte relevante ou às obras de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, definidas nos termos do presente Regulamento Municipal.

## Artigo 63.º - Valor da compensação

1 - A compensação referida no artigo anterior, quando for prestada em numerário, será calculada através da seguinte fórmula:

$$VC = 0,1 \times (Pinf + Pev + Peh) \times E \times C$$

sendo:

**VC** — valor da compensação;

***Pinf*** - área da parcela de cedência mínima para arruamentos, incluindo estacionamento e passeios, definida em plano municipal de ordenamento do território, ou, quando tal definição não existir, a área de cedência calculada de acordo com os parâmetros mínimos fixados na regulamentação aplicável, expressa em m<sup>2</sup>;

***Pev*** - área da parcela de cedência mínima para espaços verdes e de utilização coletiva, definida em plano municipal de ordenamento do território, ou, quando tal definição não existir, a área de cedência calculada de acordo com os parâmetros mínimos fixados na regulamentação aplicável, expressa em m<sup>2</sup>;

***Peh*** - área da parcela de cedência mínima para equipamentos de utilização coletiva e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, definida em plano municipal de ordenamento do território, ou, quando tal definição não existir, a área de cedência calculada de acordo com os parâmetros mínimos fixados na regulamentação aplicável, expressa em m<sup>2</sup>;

***E*** - edificabilidade do prédio objeto da operação urbanística, calculada através do quociente da área de construção proposta, pela área total do prédio, expressa em m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>;

***C*** - “custo de referência” estabelecido conforme art.º 9.º da Portaria 65/2019, expresso em €/m<sup>2</sup>ac.

2 - A compensação calculada nos termos definidos no número anterior só incluirá a parcela referente à área de cedência para arruamentos, incluindo passeios e estacionamento (*Pinf*) quando não for de todo possível garantir a criação dessas áreas na operação urbanística em causa, por esta se inserir em Zona urbana consolidada, nos termos em que esta última foi definida no RJUE.

## **Artigo 64.º - Compensação em espécie**

1 - Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município e o seu valor será obtido de acordo com o estipulado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

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

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

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

3 - Se o valor proposto no relatório final de avaliação não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á ao preceituado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

## **Artigo 65.º - Fiscalização e controle de qualidade**

1 - Sem prejuízo da fiscalização que o Município exerce sobre as obras de urbanização que se desenvolvem na área do município, a responsabilidade pela adequada execução e respeito pelos projetos, assim como pelo nível de qualidade exigido, é do seu promotor, através da equipa de fiscalização e seu responsável que forem indicados para o efeito, antes da emissão do título autorizante da obra.

2 - Para os efeitos referidos no número anterior, a equipa de fiscalização indicada, deve ser composta no mínimo por um diretor de fiscalização e um fiscal de obras com as formações legalmente adequadas e indicada pelo promotor, acompanhada do termo de responsabilidade do seu principal responsável.

3 - A equipa de fiscalização, através do seu diretor responde diretamente perante o Município, no que respeita ao âmbito do seu trabalho específico de fiscalização da obra para a qual é nomeada, quanto ao modo e qualidade de execução dos trabalhos e adequação ao projeto aprovado.

4 - A equipa de fiscalização é responsável pela elaboração dos autos de medição dos trabalhos executados, a apresentar ao Município para efeitos de redução das cauções relativas à boa e regular execução das obras, nos termos legalmente estabelecidos.

5 - Os autos apresentados, nos termos do n.º 4, depois de validados pelos serviços municipais são suporte suficiente para deliberação municipal quanto à redução das cauções prestadas.

6 - A equipa de fiscalização participa obrigatoriamente nas vistorias para efeitos de receção provisória e definitiva das obras de urbanização, a par e em conjunto com as demais entidades.

## SECÇÃO II - Edificação

### **Artigo 66.º - Condições necessárias de edificabilidade**

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

a) Tenha edificabilidade de acordo com o estipulado em PMOT e reúna as condições da legislação aplicável;

b) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, salubridade e acessos;

c) Seja servido por via pública com infraestruturas mínimas com capacidade para servir diretamente as futuras edificações, designadamente redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade e telecomunicações.

2 - Exceto nas zonas urbanas consolidadas e sem prejuízo do disposto no PDM sobre esta matéria, as vias públicas existentes ou a criar devem assegurar as boas condições de acessibilidade de veículos e de peões a edificações, prevendo-se, quando isso seja possível e justificável, a beneficiação dos arruamentos existentes, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado, à largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, de baias de estacionamento e de espaços verdes, sem prejuízo das limitações que decorrem da manutenção de valores paisagísticos e patrimoniais que devam ser preservados.

### **Artigo 67.º - Compatibilidade de usos e atividades**

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

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

### **Artigo 68.º - Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais**

1 - A Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento, implantação, à volumetria ou ao aspeto exterior das edificações, assim como ao índice de impermeabilização do solo ou à alteração do coberto vegetal, com fundamento na preservação ou promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais da área objeto de intervenção e do Concelho de Sabrosa, no seu conjunto.

2 - A Câmara Municipal pode impedir, com fundamento em condicionantes patrimoniais e ambientais devidamente justificadas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor botânico e paisagístico para o Concelho de Sabrosa.

3 - As obras de demolição, totais ou parciais, só serão deferidas nos termos da legislação aplicável, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou ainda por ações no âmbito da higiene e salubridade autorizadas pela Câmara Municipal.

4 - Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitetónico ou histórico - *elementos cerâmicos de revestimento ou decoração, cantarias lavradas, elementos em ferro* - existentes em edifícios a

demolir devem ser inventariados e preservados, com vista à sua reutilização ou aquisição pela Câmara Municipal.

## **Artigo 69.º - Construção**

1 - A edificação em cave não deve afetar os níveis freáticos para além da fase de construção, devendo ser adotadas técnicas construtivas que tornem a estrutura dos edifícios estanque.

2 - Não é admitida a construção sobre aterros realizados nas zonas ameaçadas pelas cheias com o fim de a elevar acima da cota de cheia.

## **Artigo 70.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 estabelecidos os seguintes meios de prova:

a) Provas fortes: verificação de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação através relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma ou por intermédio de vistoria municipal, ou ainda escrituras públicas e outros contratos;

b) Provas complementares: levantamentos aerofotogramétricos, certidão de teor das descrições e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, e certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz (de datação anterior ao RGEU), fotos e mapas do cadastro, a prova testemunhal e os atestados das Juntas de Freguesia.

2 - Quando não for possível satisfazer as exigências de dimensionamento do RGEU, e sem prejuízo do regime da garantia das edificações existentes, referido no número anterior, recomenda-se que sejam utilizadas, como referência, sempre que for tecnicamente viável, as condições mínimas de habitabilidade previstas na Portaria n.º 243/84, de 17 de julho, que foram definidas para a reabilitação de edifícios clandestinos.

## **Artigo 71.º - Condições estéticas da envolvente física das edificações**

1 - Quando os edifícios a construir venham a ficar contíguos a outros já existentes, deverá manter-se uma harmonia arquitetónica entre fachadas de uns e outros, sendo que no caso especial das fachadas dos edifícios contíguos existentes possuírem um carácter arquitetónico que não convenha perpetuar, os novos projetos não devem submeter-se às suas características conceptuais.

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

3 - Os paramentos das empenas, não colmatáveis por encostos de construções existentes ou futuras, devem ter tratamento adequado, com preocupações de ordem estética e arquitetónica.

4 - Os edifícios devem apresentar a sua envolvente física (fachadas e coberturas) em condições que valorizem a imagem urbana.

5 - Nos edifícios que possuam valor arquitetónico, só serão admitidas alterações que não modifiquem no todo a sua arquitetura, nem contribuam para a sua descaracterização parcial.

### **Artigo 72.º - Cores e revestimentos exteriores**

1 - As cores das fachadas dos edifícios e de todos os elementos que a constituem como caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, deverão promover a uniformidade cromática da edificação e a harmonização com a envolvente em que se inserem, sendo que por norma não serão permitidas mais que duas cores na mesma edificação, podendo contudo os algerozes assumir a cor da cobertura cerâmica.

2 - Podem ser admitidas cores que não estejam previstas no número anterior mediante autorização prévia, devendo em todos os casos, ser indicadas as referências cromáticas pretendidas através dos sistemas RAL ou NCS (*natural color system*) nos respetivos pedidos.

3 - Mediante parecer favorável da Câmara Municipal, poderá admitir-se a aplicação de pequenos painéis decorativos de mosaicos vidrados ou azulejos nas fachadas dos edifícios e de outros materiais naturais ou cerâmicos de revestimento.

4 - Não será autorizada nos edifícios em alvenaria de granito a pintura das juntas à vista.

5 - Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá promover-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.

### **Artigo 73.º - Afastamentos**

1 - Sem prejuízo do disposto em legislação especial, bem como nos artigos 59.º e 60.º do RGEU, em PMOT ou área sujeita a operação de loteamento, os afastamentos das edificações aos limites das parcelas deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nas parcelas ou lotes adjacentes, devendo ainda, obedecer às condições referidas nos números seguintes.

2 - Os afastamentos laterais e posterior de qualquer edificação aos limites da propriedade, deverão respeitar o disposto no RGEU, sem prejuízo da exceção prevista no número seguinte.

3 - A implantação de edificações até ao limite lateral ou posterior da parcela apenas poderá ser admitida nas seguintes condições:

- a) A altura máxima da fachada não poderá exceder os 6 m;
- b) Nos casos em que exista desnível entre terrenos confrontantes, a soma do desnível com a empena não poderá exceder os 7 m.

4 - O recuo dos novos edifícios ao eixo da via confinante deverá ser de 7 m, garantindo-se um mínimo de 3 m ao muro de vedação respetivo.

5 - Excluem-se do disposto no número anterior, os seguintes casos:

- a) As intervenções que impliquem a continuidade do conjunto;
- b) Quando exista alinhamento dominante e desde que devidamente fundamentado;
- c) Em terrenos com pendentes acentuadas de declives iguais ou superiores a 35 %.

6 - No caso de existirem corpos salientes em relação ao plano geral de fachada, nomeadamente escadas, varandas, marquises, ou corpos balançados, os afastamentos são medidos a partir desses elementos, excetuando-se apenas palas ou cobertos similares, elementos quebra-luz, cornijas e beirados.

7 - O disposto no presente artigo não é aplicável aos procedimentos relativos à alteração do uso para comércio ou serviços, quando respeitem a moradias unifamiliares licenciadas ao abrigo de normas regulamentares anteriores à entrada em vigor do RMUE e desde que seja mantido o uso habitacional em parte do edifício e se mostre garantido, face ao uso pretendido, o cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

### **Artigo 74.º - Alinhamentos e alargamentos**

1 - Quando e sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedações, acessos, etc.

2 - Para além da cedência graciosa do terreno, será da responsabilidade do particular, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pela Câmara Municipal.

3 - Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença ou comunicante da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.

4 - Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.

5 - Poderá a Câmara Municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baias” ou “zonas” de estacionamento.

6 - Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em PMOT e/ou noutros regulamentos em vigor.

7 - Os alinhamentos dos muros de vedação com o espaço público, devem ser definidos paralelamente ao eixo das vias ou arruamentos com os quais confinam e formados por alinhamentos retos e respetivas curvas, respeitando o previsto no n.º 2, do artigo 58.º da Lei n.º 2110 de 19 de agosto de 1961.

8 - Nas situações onde já existe passeio e muros executados na envolvente, deverá ser garantida uma solução de compatibilização.

9 - Nas situações em que se verifique a existência de circunstâncias particulares decorrentes da estrutura urbana local, pode ser justificada e convencionada, pelos serviços técnicos competentes da câmara municipal, a adoção de medidas mais adequadas e integradas.

### **Artigo 75.º - Edificações nos logradouros e áreas permeáveis**

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

a) A implantação destas construções deve garantir o encontro das empenas com os dos anexos dos lotes contíguos, quando existam, garantindo as condições de salubridade, iluminação e ventilação das construções e espaços adjacentes;

b) Não ter mais de um piso.

2 - Os anexos e os prolongamentos construtivos das edificações, localizados nos limites do prédio, não podem ter altura superior a 3,0 metros, quando afetos ao uso habitacional e a 3,5 metros quando afetos a uma atividade cujo pé-direito regulamentar não possa ser inferior a 3,0 metros.

3 - Nas construções previstas no número anterior só são admitidas coberturas planas acessíveis quando tais coberturas não exijam a construção de muros tapa-vistas que colidam com o disposto no Artigo 95.º deste regulamento.

4 - Excetuam-se do disposto no número anterior as soluções urbanísticas de conjunto que não agravem as condições de insolação e ventilação e não comprometam, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, dos edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico e não prejudiquem a beleza das paisagens.

5 - Para verificação do cumprimento da área de impermeabilização e/ou do índice de impermeabilização do solo, nos termos do Regulamento do PDM de Sabrosa, todos os materiais propostos para pavimentação dos espaços exteriores deverão ser acompanhados de ficha técnica que indique a sua permeabilidade e de pormenor construtivo, subscrito por técnico autor do projeto, pormenor este que deverá referir a área de impermeabilização do solo após o seu revestimento e/ou o cálculo do respetivo índice de impermeabilização do solo.

### **Artigo 76.º - Coberturas**

1 - As coberturas das edificações poderão ser de águas do tipo tradicional na região e com revestimento a telha cerâmica na cor natural do tipo “marselha”, “lusa” ou de canudo, sendo admitidos outros tipos de cobertura e respetivos revestimentos, desde que apresentem forma e materiais consonantes com a envolvente em que se inserem.

2 - As coberturas das edificações do tipo tradicional, quer se trate de novas edificações ou reabilitações de edifícios, não poderão apresentar inclinação superior a 45 %.

3 - As águas das coberturas não deverão ser lançadas diretamente sobre a via pública, sempre que possível, sendo desejável a sua recolha através de algerozes ou caleiras e posterior encaminhamento através de tubos de queda, até 0,10 m do solo e, sempre que possível, através de tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais, quando este existir, sendo admitidos os beirais livres, desde que essa solução exista na envolvente em que se inserem os prédios.

4 - O disposto no número anterior é aplicável quer às edificações novas quer aos edifícios existentes.

### **Artigo 77.º - Condições de utilização da cobertura para espaços habitáveis**

1 - A área habitável resultante do aproveitamento do desvão das coberturas inclinadas ou de aproveitamento de coberturas planas é contabilizada como área de construção e é autorizada desde que reúna os seguintes requisitos:

- a) Esteja definida em alvará de loteamento, se for o caso;
- b) Esteja diretamente ligada em termos funcionais com o piso imediatamente inferior;
- c) O número de pisos não ultrapasse o estipulado no Regulamento do PDM.

2 - Em caso algum, as áreas previstas no n.º 1 poderão constituir unidades de utilização independentes.

3 - Nos edifícios de habitação unifamiliar o aproveitamento do desvão das coberturas inclinadas é autorizado, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no Artigo 79.º do RGEU.

4 - A iluminação e ventilação do aproveitamento do desvão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas, mansarda, ou terraços, desde que a solução se revele esteticamente aceitável e respeite a distância mínima de 3 m das linhas divisórias dos prédios contíguos.

### **Artigo 78.º - Piso recuado**

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

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

### **Artigo 79.º - Altura útil e áreas técnicas de pisos destinados a atividades económicas**

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

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

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

### **Artigo 80.º - Corpos balançados**

1 - Nas fachadas dos edifícios confinantes com espaços públicos, só podem ser admitidos corpos balançados relativamente aos planos das fachadas nas condições estabelecidas neste regulamento, impondo-se, para o efeito, uma altura mínima livre de 3 metros acima do passeio.

2 - O balanço máximo admitido para os corpos balançados é de 1,80 m, não podendo ultrapassar 70% da largura do passeio existente situado por debaixo dos corpos balançados.

3 - Nos edifícios de gaveto, os corpos salientes em cada uma das fachadas são fixados de acordo com a largura do respetivo arruamento, sendo a concordância entre as duas fachadas executada de modo que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.

4 - Os corpos balançados devem ser localizados na zona superior da fachada e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos em distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se, deste modo, entre os corpos balançados e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.

5 - Excetuam-se dos números anteriores:

- a) As novas edificações em espaços de colmatação e as intervenções em edifícios existentes localizados em Zona urbana consolidada, nas quais não são admitidos balanços que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos;
- b) Todos os elementos meramente decorativos ou acessórios, podem estender-se até às linhas divisórias dos prédios, desde que respeitem o disposto nos números 1 a 3 do presente artigo, o enquadramento urbanístico e as demais normas aplicáveis.

6 - No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos, corpos salientes, varandas, ornamentos ou quebra -luzes, não pode ser excedido para o conjunto o balanço estabelecido para os corpos salientes.

### **Artigo 81.º - Marquises**

1 - A construção de marquises apenas é permitida na fachada principal e nas fachadas confrontantes com espaço público, desde que seja efetuada em execução de projeto de arquitetura conjunto para toda a fachada e, fique contida dentro dos limites da projeção vertical das varandas ou outros corpos salientes existentes nos pisos superiores, de acordo com os condicionalismos previsto no n.º 2 do artigo 71.º do RGEU, na redação vigente.

2 - Nas fachadas que não se encontrem previstas no número anterior, nos terraços e nos pátios, a construção de marquises está isenta de licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do disposto no Artigo 14.º do presente regulamento, sendo porém proibida a sua construção quando as marquises:

- a) Não se enquadrem esteticamente com a arquitetura da edificação e os materiais aplicados não estejam em consonância com o resto do edifício;
- b) Comprometam pela sua localização, aparência ou proporções o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico;
- c) prejudiquem a beleza das paisagens ou
- d) Agravem os índices de construção e de impermeabilização definidos nos PMOT para as categorias de espaço.

3 - Excetuam-se dos números anteriores as novas edificações em espaços de colmatação e as intervenções em edifícios existentes localizados em Zona urbana consolidada, nas quais não são admitidos balanços de corpos salientes e varandas envidraçadas que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos.

## **Artigo 82.º - Guardas**

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

## **Artigo 83.º - Elementos adicionais fixos — Alpendres, ornamentos e quebra-luzes**

- 1 - Os alpendres devem deixar sempre livre uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados a nível superior ao do pavimento do 1.º andar.
- 2 - A saliência dos alpendres não pode ser superior a 50 % da largura do passeio confrontante, devendo afastar-se do eixo do arruamento, no mínimo, de 3 m.
- 3 - Os ornamentos e quebra-luzes, quando situados 3 m acima da altura do passeio, podem ser salientes até 2 % da largura da rua, com um máximo de 0,60 m, contudo, a saliência não pode exceder 0,20 m quando se situar abaixo dos 3 m de cota.
- 4 - As soluções especiais ou diversas das previstas no presente regulamento, nomeadamente as que se referem à colocação de condutas exteriores de ventilação e de exaustão, só serão admitidas depois de uma apreciação da qual resulte um parecer da autarquia que contemple os aspetos formais, urbanísticos e de segurança.

## **Artigo 84.º - Elementos adicionais amovíveis**

- 1 - Os elementos adicionais amovíveis colocados acima de 3 m de altura do passeio não podem ultrapassar o plano das guardas das varandas, devendo ser colocados por forma a não prejudicar a circulação, segurança e conforto de terceiros.
- 2 - Excetua-se da obrigatoriedade estatuída no número anterior os elementos amovíveis considerados como toldos, devendo ser colocados por forma a não prejudicarem a segurança e conforto de terceiros.

## **Artigo 85.º - Estendais**

- 1 - Os projetos de arquitetura destinados ao uso de habitação devem prever, na organização dos fogos, um espaço para lavandaria e estendal, não podendo este último existir em compartimento habitável, devendo situar-se em zona com ventilação direta do exterior.
- 2 - Não são admitidas alterações de fachada que diminuam as condições adequadas de localização dos estendais.
- 3 - Não é permitida a colocação de estendais, qualquer que seja a fachada do edifício, no seu exterior, admitindo-se contudo que se localizem no interior das varandas e nos terraços resguardados de visibilidade exterior ou sejam dissimulados através de tratamento condigno.

4 - Excepcionalmente, podem admitir-se soluções diferentes das previstas no presente regulamento, desde que tais soluções se revelem estética e urbanisticamente adequadas e não diminuam as condições de salubridade dos fogos.

### **Artigo 86.º - Equipamentos e infraestruturas nos edifícios**

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 tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.

### **Artigo 87.º - Antenas emissoras de radiação eletromagnéticas**

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

- a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 m a estabelecimentos escolares, creches e unidades de saúde;
- b) Apresentar para análise urbanística e arquitetónica os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

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

### **Artigo 88.º - Antenas de receção de sinais audiovisuais**

1 - Nos edifícios de habitação multifamiliar apenas é autorizada a colocação de um único sistema de receção dos vários sinais audiovisuais, incluindo os sistemas de receção por satélite, cuja localização deve constar do projeto de licenciamento.

2 - A aplicação do sistema de receção dos vários sinais audiovisuais nas zonas urbanas consolidadas do Município, e ou num raio de 50 m de imóveis classificados, fica condicionado à aprovação pelo Município.

3 - Nas restantes áreas, as antenas são colocadas em locais de reduzido impacto visual e de preferência enquadradas noutros elementos arquitetónicos ou paisagísticos, sendo proibidas as antenas existentes nas fachadas.

## **Artigo 89.º - Eficiência energética**

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

## **Artigo 90.º - Disposição solar e ventilação natural**

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

## **Artigo 91.º - Energias renováveis**

A instalação de sistemas de aproveitamento de energias renováveis que sejam obrigatórios nos termos da legislação em vigor devem ser integrados na solução global definida para o projeto de arquitetura, sendo a sua localização, preferencialmente, ao nível da cobertura.

## **Artigo 92.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 futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal.
- 2 - A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos eletromecânicos, no exterior de edifícios existentes apenas é permitida caso seja possível garantir uma correta integração desses elementos no conjunto edificado, devendo localizar-se preferencialmente atrás de platibandas, na cobertura, em terraços, no interior de varandas e pátios, de modo a privilegiar a sua ocultação a partir do espaço público, e dissimulados através de tratamento condigno, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros.
- 3 - Para isso, deve ficar garantida a recolha das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado para a rede apropriada do edifício, preferencialmente para a respetiva rede de águas pluviais, bem como a insonorização do sistema, assegurando o cumprimento do disposto no Regulamento Geral do Ruído e demais legislação aplicável.
- 4 - Quando prevista a sua colocação na cobertura de edifícios, os aparelhos e equipamentos referidos nos números anteriores deverão integrar o projeto geral de arquitetura.

## **Artigo 93.º - Chaminés de ventilação ou extração de fumos**

- 1 - Não é permitida a colocação de chaminés de ventilação ou extração de fumos pelo exterior das fachadas dos edifícios.
- 2 - Em casos especiais devidamente justificados pela impossibilidade de executar as condutas pelo interior do edifício poderá ser autorizada a colocação destas na fachada, desde que demonstrada a correta inserção desses elementos no conjunto edificado.
- 3 - As condutas dos equipamentos de evacuação de fumos e similares, bem como aquelas que servem grelhadores, devem possuir dispositivos de retenção de faúlhas nas respetivas chaminés.

## **Artigo 94.º - Estabelecimentos comerciais e equipamentos**

- 1 - Os estabelecimentos comerciais, bem como os equipamentos abrangidos por legislação específica, face às suas características particulares e ao impacto que têm nas infraestruturas urbanísticas, devem localizar-se preferencialmente no piso térreo e com acesso direto à via pública.
- 2 - Excecionalmente pode ser autorizada a sua localização em cave ou em pisos elevados desde que:
  - a) O acesso seja efetuado por intermédio de rampa com inclinação máxima de 6 % e configurada de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 163/06, de 8 de agosto, na sua atual redação;
  - b) A ventilação e a iluminação do piso seja natural, bem como a de todos os espaços de uso afeto ao público;
  - c) A altura livre entre lajes preparadas para revestimento final seja igual ou superior a 3 m, ou superior a 2,7 m no caso de edifícios adaptados;
  - d) Sempre que a introdução de tetos falsos e ou pavimentos técnicos conduza a uma altura livre inferior a 3 m, desde que se situe no limite dos 80 % do RGEU, é obrigatória a apresentação do projeto de aquecimento, ventilação e ar condicionado, se a este houver lugar, subscrito por técnico responsável legalmente habilitado.
- 3 - Para a instalação da atividade de restauração e bebidas em edifícios ou estabelecimentos independentes é obrigatória a existência de sistemas de evacuação de fumos, ventilação e insonorização, sendo sempre de salvaguardar as condições de habitabilidade das edificações envolventes.
- 4 - Para além do disposto nos números anteriores, as instalações, funcionamento e regime de classificação aplicáveis aos estabelecimentos de restauração e bebidas, incluindo os integrados em empreendimentos turísticos e às secções acessórias de restauração e bebidas instaladas em estabelecimentos comerciais com outra atividade principal, devem cumprir os requisitos estabelecidos na legislação em vigor.

## Artigo 95.º - Muros e Vedações

1 - Sem prejuízo da demais legislação aplicável, à face da via pública, os muros de vedação não podem ter altura superior a 1,80 m, a contar da cota do terreno exterior, extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da edificação.

2 - Em casos devidamente justificados são permitidas vedações com altura superior à fixada no número anterior em sebes vivas, rede de arame ou material que se considere adequado, desde que sejam garantidas as condições de insolação e ventilação das propriedades confinantes.

3 - Os muros de vedação que não confinem com a via pública não podem exceder 2,20 metros de altura, a contar da cota natural do terreno, até 5,0 m do arruamento ou do recuo da edificação, referido no número um anterior, admitindo-se um máximo de 3 m se forem enquadrados por eventuais anexos, sendo, em casos devidamente justificados e avaliados, permitidas vedações com altura superior em rede de arame ou material que se considere adequado, na apreciação.

4 - Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, a altura é contada a partir da cota natural mais elevada.

5 - A referência das cotas é efetuada tendo por base a topografia original do terreno, não sendo de considerar eventuais aterros.

6 - Em casos devidamente justificados podem ser admitidas alturas diferentes para os muros de vedação, desde que não agravem as condições de insolação e ventilação das propriedades confinantes e não comprometam, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico e não prejudiquem a beleza das paisagens

7 - Da execução de aterros ou desaterros não devem resultar muros de suporte superiores a 3,5 m em relação ao terreno e a eventuais parcelas vizinhas, devendo sempre ser acautelada a sua correta integração no conjunto.

8 - A localização nos muros de vedação de terminais de infraestruturas ou outros elementos, designadamente, contadores de energia elétrica, abastecimento de águas, de gás, armários de distribuição de energia e de telecomunicações e caixas do correio, deve ser prevista em projeto e integrada na composição arquitetónica do conjunto.

9 - A reconstrução de muros com demolição total tem de cumprir as novas regras para efeitos de alinhamento.

10 - Podem ser exigidas e ou admitidas outras soluções de forma a preservar o meio envolvente contribuindo para a estética das povoações ou inserções no ambiente urbano, beleza da paisagem ou por questões de segurança.

11 - Não é permitida a utilização de arame farpado em vedação, nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento dos muros de vedação.

12 - Sem prejuízo dos números anteriores, poderão ser exigidas outras dimensões de modo a evitar soluções dissonantes relativamente à envolvente existente.

### **Artigo 96.º - Construção de serventias**

1 - A criação de rampas de serventia a garagens, logradouros e as suas características constarão dos respetivos processos de obras e deverão atender ao disposto no Regime da Acessibilidade.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a instalação de serventias viárias ou pedonais deve ser prevista de forma a evitar qualquer risco de acidente respeitando as seguintes condições:

a) No caso de passeios existentes, por rampeamento da guia, ou seja, chanfro do lancil existente que o torne galgável;

b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma, de modo que a altura máxima não ultrapasse 0,3 m na situação mais desfavorável;

c) A instalação de serventias deve garantir a continuidade das águas pluviais provenientes da valeta e evitar a sua escorrência para a via pública;

d) Qualquer tipo de intervenção na via pública apenas poderá ser executada pelos serviços camarários ou sob a sua supervisão e a expensas do requerente.

## SECÇÃO III - Estacionamento e desenho urbano

### **Artigo 97.º - Âmbito e objetivo**

1 - A presente secção destina-se a disciplinar determinados aspetos relativos aos projetos de obras de urbanização e de obras de edificação, fixando nomeadamente critérios relativos ao desenho urbano e ao estacionamento a exigir nas operações urbanísticas, a que os projetos devam conformar-se, de forma a compatibilizar as necessidades geradas pelas diversas atividades a instalar.

2 - Para além das áreas mínimas obrigatórias de estacionamento a exigir nas operações urbanísticas e definidas no presente regulamento, podem ser criadas áreas suplementares de estacionamento como forma de suprir carências existentes.

3 - Esta secção aborda ainda aspetos relacionados com a limpeza de terrenos urbanos nas áreas urbanas do município de Sabrosa, pela importância que estes têm do ponto de vista de disciplinar aspetos relativos à segurança, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, conservação e utilização daqueles espaços e instalações.

## Artigo 98.º - Desenho urbano

1 - Os projetos das novas urbanizações e das intervenções que visam alterar o tecido urbano consolidado devem pautar-se pela necessidade de coesão do contínuo edificado e das infraestruturas, sendo de evitar o recurso a impasses e a criação de espaços sobrantes e de soluções de continuidade, por razões de cadastro ou outras.

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

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

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

## Artigo 99.º - Limpeza de terrenos urbanos

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

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

3 - Os proprietários, ou detentores a qualquer título, de logradouros ou terrenos sem construção integrados em zonas urbanas devem proceder à respetiva gestão de combustível, isto é, o corte ou remoção, total ou parcial, da vegetação ou biomassa de origem vegetal quando esta cubra mais de 30 % do solo e apresente mais de 30 cm de altura, e mantê-los limpos de resíduos, materiais combustíveis ou que favoreçam a proliferação de pragas e proceder à respetiva desmatação.

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

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

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

7 - A infração ao disposto no presente artigo será punida nos termos da alínea f), do art.º 72.º, do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.

## **Artigo 100.º - Lugares para estacionamento**

1 - Os projetos terão de incluir espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, de acordo com as seguintes regras:

a) Os lugares de estacionamento interno previstos nos projetos de operações urbanísticas são definidos pelo Regulamento do PDM de Sabrosa e, quando tal não sucede, devem obedecer aos parâmetros constantes do presente regulamento;

b) Os parâmetros a que devem obedecer os lugares de estacionamento externo previstos nos projetos de operações urbanísticas são definidos pelo Regulamento do PDM de Sabrosa.

2 - Os lugares de estacionamento obedecem ao disposto na legislação sobre acessibilidades, designadamente o disposto na secção 2.8 do anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

## **Artigo 101.º - Dotação de estacionamento**

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

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

3 - Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento no interior dos edifícios são os indicados no artigo seguinte.

## **Artigo 102.º - Parâmetros de dimensionamento de lugares de estacionamento**

1 - O estacionamento no interior dos edifícios deve ser constituído por lugares de estacionamento, devidamente identificados no projeto de arquitetura com indicação da estrutura resistente, devendo possuir as dimensões mínimas de 2,5 m x 5 m.

2 - Os corredores de circulação automóvel nos pisos de estacionamento devem contemplar espaço adequado de manobra com as seguintes dimensões mínimas:

a) 3,5 m no caso de estacionamento organizado longitudinalmente e com um único sentido de circulação;

- b) 5,5 m no caso de estacionamento organizado perpendicularmente à faixa de circulação.
- 3 - Os lugares devem ser assinalados no pavimento e numerados admitindo-se, contudo, os lugares múltiplos interdependentes, desde que afetos à mesma fração autónoma.
- 4 - Os lugares de estacionamento exigidos por força do número de fogos criados destinados a habitação, não podem constituir frações autónomas e devem ficar, a exemplo do que sucede com os arrumos, integrados nas frações constituídas pelas habitações.
- 5 - Os lugares de estacionamento exigidos por força do número de fogos criados que não sejam destinados a habitação devem ficar, sempre que possível, separados das habitações, e devem ser integrados nas respetivas frações autónomas que os motivaram.
- 6 - Os estacionamentos criados para além do legalmente exigível, podem constituir frações autónomas como lugares de garagem ou garagens individuais.
- 7 - No caso de constituírem garagens individuais devem prever as dimensões mínimas de 3 m x 5 m para cada veículo.
- 8 - São admitidos compartimentos em área não superior a 40 m<sup>2</sup>, delimitados por paredes a toda a altura em apenas três dos seus lados, sem prejuízo da exigência de boas condições de ventilação em toda a zona de estacionamento.
- 9 - Os espaços de estacionamento reservados ao uso habitacional obedecem ao disposto na legislação sobre acessibilidades, designadamente o estabelecido na secção 3.2 - 3.2.6 do anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.
- 10 - Para cada lugar de estacionamento em espaço privado destinado a veículos pesados, deve prever-se, como mínimo, uma área de 75 metros quadrados por cada lugar de estacionamento à superfície, e de 130 metros quadrados por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, independentemente de a forma de organização do conjunto de lugares ser paralela, oblíqua ou perpendicular às vias de acesso.
- 11 - Em aparcamentos privados com mais de 50 lugares para veículos ligeiros, devem verificar-se os seguintes condicionalismos:
- a) A largura dos acessos a parques não deve ser inferior a 5 metros, se existirem dois sentidos de circulação, e a 3 metros, se existir apenas um sentido de circulação;
  - b) A largura referida na alínea anterior inclui a faixa de rodagem e as guias laterais de proteção e deve ser respeitada na entrada do parque e no tramo correspondente pelo menos nos 5 metros iniciais a partir da entrada;
  - c) Deve ser previsto pelo menos um acesso para peões desde o exterior, separado do acesso de veículos ou adequadamente protegido e com largura mínima de 0,90 metros.
- 12 - Excecionam-se das situações descritas na alínea a) os casos em que a existência de semáforos garanta o adequado comportamento do tráfego.

13 - Todos os espaços de estacionamento privado devem ter um pavimento adequado à situação e ao tipo de uso previsto e, no caso de estacionamento ao ar livre, devem privilegiar-se soluções que não impliquem a impermeabilização do solo, por forma a garantir uma boa drenagem das águas pluviais, sendo ainda aconselhável uma adequada arborização.

14 - A arborização, a que se refere o número anterior, é preferencialmente constituída por alinhamentos de árvores caducifólias de porte adequado ao contexto em que se inserem, em caldeiras de dimensão de 2 m<sup>2</sup> mínimos, e proteções definitivas adaptadas ao tipo de parqueamento.

### Artigo 103.º - Exceções

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

a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservadas;

b) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;

c) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas e da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos.

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

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

4 - Nas situações previstas nos números anteriores a Câmara Municipal deve condicionar as operações urbanísticas à materialização do estacionamento em falta noutros locais, designadamente através da participação dos requerentes noutras soluções que se destinem à satisfação de estacionamento permanente de moradores, e apenas nos casos em que essas soluções estejam em curso e se localizem a menos de 300 m da operação em licenciamento.

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

6 - Pode a Câmara Municipal aceitar exceções às capacidades de estacionamento previstas nos artigos 100.º e 101.º, desde que devidamente justificadas, nomeadamente nos casos de legalização de construções, ou de impossibilidade técnica de localizar os lugares necessários.

7 - As isenções previstas nos números anteriores aceites por deliberação de Câmara, estão sujeitas à aplicação de respetiva taxa por lugar de estacionamento, de acordo com o estipulado no regulamento municipal respetivo.

### **Artigo 104.º - Qualificação do espaço público**

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

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

### **Artigo 105.º - Rampas**

1 - As rampas de acesso dos veículos ao estacionamento no interior dos prédios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço da via pública, e deve contemplar um patamar de espera com comprimento de pelo menos 2,0 m.

2 - Nos casos de construção, reconstrução e alteração, a inclinação máxima das rampas de acesso dos veículos ao estacionamento é de 17%, podendo excepcionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, e desde que revestidas com pavimento antiderrapante, atingir os 20 %, devendo salvar-se entre a rampa e o plano horizontal, o adequado tramo de concordância.

3 - A aplicação dos elementos mecânicos ou comandos eletrónicos (portões, portas de lagarto, portas basculantes, etc.) para o encerramento do espaço destinado a estacionamento, deve ser feita para que o seu movimento de abertura ou fecho não atinja espaço público nem constitua situação de conflito com os transeuntes, e de modo algum devem prejudicar a evacuação em caso de sinistro.

### **Artigo 106.º - Mobilidade em espaços públicos**

1 - Os projetos dos arruamentos e dos espaços públicos, a construir ou a remodelar, devem atender às seguintes normas de promoção da mobilidade:

a) A montante das passagens de peões deverá ser colocado um sumidouro a fim de evitar a circulação das águas pluviais na zona da passadeira;

b) A colocação de obstáculos, assim como a abertura de valas na via pública, será limitada sobretudo em passadeiras e passagens de peões, devendo ser rigorosamente controladas; o período em que os

mesmos poderão permanecer, as condições de sinalização e de proteção contra quedas, sem prejuízo da aplicação das normativas em vigor para a ocupação de via pública;

c) Os lancis de passeios devem ser rebaixados nas zonas de passadeiras de peões de modo a facilitar a circulação de pessoas com mobilidade condicionada.

2 - Nas novas urbanizações, os passeios terão uma dimensão mínima de 2,75 m de largura, devendo ainda garantir em todo o seu desenvolvimento a plantação de árvores e um canal de circulação contínuo e desimpedido de obstruções com largura não inferior a 1,50 m.

3 - Devem incluir-se nas obstruções referidas no número anterior o mobiliário urbano, as árvores, as placas de sinalização, as bocas-de-incêndio, as caldeiras sobrelevadas, as caixas de eletricidade, as papeleiras ou outros elementos que bloqueiem ou prejudiquem a progressão das pessoas. Acresce referir que:

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

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

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

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

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

### **Artigo 107.º - Rede viária**

1 - A conceção da rede viária obedece ao cumprimento dos valores fixados no PMOT, da portaria aplicável em vigor e/ou da demais legislação específica.

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

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

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

5 - No caso de impasses, quer em arruamentos, quer em estacionamento exteriores, as soluções a adotar devem comportar dimensões adequadas dos raios de viragem e larguras de vias que garantam a manobrabilidade dos veículos a que se destinam.

6 - Poderá ser admitida dimensão inferior ao referido no número um deste artigo, justificada pela necessidade de continuidade das características da malha urbana.

### **Artigo 108.º - Estudo de tráfego e de circulação**

1 - Nas operações urbanísticas de impacte urbanístico relevante ou com um impacte semelhante a uma operação de loteamento, os serviços podem exigir, como elemento complementar da apreciação do projeto, a apresentação de um estudo de tráfego e de circulação na envolvente, sempre que se perspetiva que o volume de tráfego gerado possa alterar expressivamente as condições de circulação no sistema viário envolvente.

2 - Do estudo de tráfego e de circulação devem constar, entre outros julgados necessários, os seguintes elementos, em termos de caracterização e de proposta:

- a) Indicação e avaliação da acessibilidade ao local, em relação ao transporte individual e coletivo;
- b) Esquema da circulação na área de influência direta do empreendimento;
- c) Acessos aos prédios que são motivo da operação urbanística;
- d) Estudo da capacidade da rede viária envolvente;
- e) Capacidade de estacionamento nos prédios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- f) O funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique, e respetiva influência na fluidez do trânsito;
- g) Impacte causado pela operação urbanística na rede viária existente;
- h) Proposta de colocação de sinalização de trânsito vertical e horizontal.

**Artigo 109.º - Projeto de deposição de resíduos urbanos**

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

2 - No caso de projetos de urbanizações, deverá ser comprovado pelo urbanizador a existência de um percurso rodoviário constituído pelo menos por uma faixa de rodagem de largura não inferior a 3 m e com diâmetros de viragem não inferiores a 16 m que abranja todos os pontos do sistema de deposição de RU.

3 - Os projetos de sistemas de deposição, bem como a conformidade da respetiva realização, estão sujeitos a fiscalização pelos serviços técnicos municipais ou por quem estes indiquem, quando se demonstre necessário.

## **CAPÍTULO V - Execução de Operações Urbanísticas**

### **SECÇÃO I - Condições**

#### **Artigo 110.º - Condições de eficácia das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio**

1 - O comprovativo da prestação da caução a que alude o n.º 6 do artigo 23.º do RJUE ou o n.º 1 do artigo 81.º do RJUE, quando aplicável, bem como o recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, são condição de eficácia da licença, exceto nos casos em que ocorra deferimento tácito.

2 - A caução a que alude o n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, será libertada após a emissão da licença de construção.

3 - A caução a que alude o n.º 1 do artigo 81.º do RJUE, será libertada a pedido do requerente, se os trabalhos tiverem iniciados ou nos casos em que esteja emitida a licença de construção.

4 - A caução referida nos números anteriores deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será no mesmo valor da estimativa orçamental das obras, calculada de acordo com o artigo 42.º deste regulamento e incluída nos respetivos projetos das especialidades e/ou outros estudos.

#### **Artigo 111.º - Informação do início dos trabalhos**

Para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE, na comunicação de início de obras, com ou sem controlo prévio, a apresentar pelo promotor até cinco dias antes do início dos trabalhos, e instruída de acordo com a Portaria instrutória, deve constar também o número do alvará, ou de registo, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra, quando aplicável e não tenha sido previamente entregue, nomeadamente em obras de escassa relevância urbanística, e ainda prova do pagamento das taxas, sempre que tal pagamento tenha sido efetuado através de autoliquidação.

#### **Artigo 112.º - Prazo de execução das operações urbanísticas**

1 - O prazo máximo para execução de operações urbanísticas de edificação sujeitas a comunicação prévia não pode exceder 3 anos, no caso de edificações com área de construção até 500 m<sup>2</sup>, e 4 anos no caso de área de construção superior.

2 - O prazo máximo para execução de operações urbanísticas de urbanização sujeitas a comunicação prévia é de dois anos quando o valor estimado seja igual ou inferior a € 50.000 (cinquenta mil euros), ou três anos, quando se verificar um valor superior.

3 - O prazo máximo fixado pelo Município para a execução das obras objeto de licenciamento, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 53.º e no n.º 4 do artigo 58.º, ambos do RJUE, não pode exceder os prazos referidos nos números anteriores deste artigo.

4 - Quando o interessado opte pela execução faseada, e para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 56.º do RJUE, a mesma depende de aceitação pelo Município, a notificar ao comunicante nos termos do artigo 121.º do mesmo diploma legal.

5 - O prazo máximo para execução de operações urbanísticas referidas nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE não pode exceder 3 anos.

6 - O prazo máximo para a execução das obras referidas na alínea a), b) e c) e de operações urbanísticas referidas na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE é de 3 meses.

7 – O prazo máximo para a execução das obras referidas na alínea g) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE será fixado caso a caso pela Câmara Municipal, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade das obras a realizar.

8 - Podem ser admitidos prazos superiores ao previsto nos números anteriores a pedido expresso do titular e desde que tecnicamente justificáveis, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade das obras.

9 – Os prazos referidos nos números anteriores deste artigo aplicam-se à execução de operações urbanísticas referidas na alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, com as devidas adaptações.

### **Artigo 113.º - Elementos a disponibilizar no local da obra**

No local das obras devem estar disponíveis e ser facultados aos trabalhadores municipais responsáveis pela fiscalização de obras, os seguintes elementos que devem ser conservados em bom estado:

- a) Livro de obra;
- b) Cópia do projeto aprovado pela Câmara Municipal ou objeto de comunicação prévia;
- c) Alvará, licença ou o comprovativo da apresentação de comunicação prévia acompanhado do documento comprovativo do pagamento das taxas e ainda, quando aplicável, por documento comprovativo da prestação de caução, sob pena de presunção de que o interessado não efetuou aquele pagamento ou não prestou aquela caução;
- d) Outros documentos camarários indispensáveis à execução da obra, designadamente o comprovativo da entrega da declaração prevista no artigo 80.º -A do RJUE.

### **Artigo 114.º - Condições específicas para a execução de obras de urbanização**

Para efeitos do disposto no RJUE, a execução das obras de urbanização sujeitas ao procedimento de licenciamento ou comunicação prévia obedece às seguintes condições:

- a) Os andaimes devem ser bem instalados, em materiais adequados, devendo ser apresentado termo de responsabilidade pela sua montagem e instalação;

- b) A localização do estaleiro é dada através da apresentação de planta da área de estaleiro da obra, que deverá incluir a quantificação da área, privada e de domínio público, e especificação do tipo de ocupação, nomeadamente: andaimes, escritórios, guias, dormitórios, WC, refeitórios, áreas de depósito de materiais e de trabalho, vedações, máquinas e outras;
- c) A planta referida na alínea anterior, bem como a implementação e cumprimento em obra do estaleiro da obra ali previsto, será da total responsabilidade do técnico responsável pela direção técnica de obra, sendo que esta, apenas deverá ser sujeita a avaliação dos serviços municipais, caso exista ocupação do domínio público e/ou conflitua com interesses de terceiros;
- d) É obrigatório a vedação da área de obra e área de estaleiro com a colocação de tapume, salvaguardando a necessária faixa de rodagem e o percurso para peões devidamente assinalado e protegido;
- e) O estaleiro deve ser arrumado de forma a evitar qualquer estorvo à via pública e às parcelas vizinhas e deve mostrar cuidado estético na sua organização;
- f) Os veículos de transporte ou outros, quando abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados em condições de não largarem detritos na via pública, devendo à saída do estaleiro existir um sistema de lavagem de rodado das viaturas;
- g) Assegurar o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição, quando for o caso;
- h) As parcelas destinadas a equipamentos devem ser vedadas, limpas, devolutas e livres de quaisquer ónus ou encargos;
- i) Os trabalhos de vedação referidos na alínea anterior devem ser executados mediante a utilização de prumos de madeira ou metálicos, ligados entre si por rede metálica, com a altura de 2.00 m e estar concluídos aquando da receção provisória das obras de urbanização;
- j) Afixação no local da obra do aviso que a publicita, nos termos do RJUE.

### **Artigo 115.º - Condições específicas para a execução de obras de edificação**

Para efeitos do disposto no RJUE, a execução das obras de edificação sujeitas ao procedimento de licenciamento ou comunicação prévia obedece às seguintes condições:

- a) Os andaimes devem ser bem instalados, em materiais adequados, devendo ser apresentado termo de responsabilidade pela sua montagem e instalação;
- b) A localização do estaleiro é dada através da apresentação de planta da área de estaleiro da obra, que deverá incluir a quantificação da área, privada e de domínio público, e especificação do tipo de ocupação, nomeadamente: andaimes, escritórios, guias, dormitórios, WC, refeitórios, áreas de depósito de materiais e de trabalho, vedações, máquinas e outras;

- c) A planta referida na alínea anterior, bem como a implementação e cumprimento em obra do estaleiro da obra ali previsto, será da total responsabilidade do técnico responsável pela direção técnica de obra, sendo que esta, apenas deverá ser sujeita a avaliação dos serviços municipais, caso exista ocupação do domínio público e/ou conflitua com interesses de terceiros;
- d) É obrigatório a vedação da área de obra e área de estaleiro com a colocação de tapume, salvaguardando a necessária faixa de rodagem e o percurso para peões devidamente assinalado e protegido;
- e) O estaleiro deve ser arrumado de forma a evitar qualquer estorvo à via pública e às parcelas vizinhas, e deve mostrar cuidado estético na sua organização;
- f) Sempre que o estaleiro ocupe a via pública é obrigatória, em princípio, a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos; quando isso não seja possível ou conveniente, o empreiteiro fica obrigado a repor os pavimentos nas condições anteriores à intervenção;
- g) Os veículos de transporte ou outros, quando abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados em condições de não largarem detritos na via pública, devendo à saída do estaleiro existir um sistema de lavagem de rodado das viaturas;
- h) Assegurar o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição, quando for o caso;
- i) Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, bem como à reposição desta mesma área nas condições previstas no estudo do arranjo dos espaços exteriores e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado nas infraestruturas públicas, sendo o cumprimento destas obrigações condição para a respetiva utilização, sem prejuízo do disposto no RJUE;
- j) As áreas destinadas a estabelecimentos comerciais devem ser dotadas de condutas interiores independentes, para eventual exaustão de fumos e ventilação, com saída ao nível da cobertura;
- k) A eventual verificação das dimensões e áreas do lote, por parte por parte dos técnicos municipais, poderá levar à suspensão ou anulação dos pareceres técnicos favoráveis, entretanto expressas no processo, caso se venha a concluir discrepância significativa com o projeto;
- l) A transição do desnível entre o arruamento e o interior dos lotes e construções deverá ser resolvido no espaço particular, de modo que não apareçam rampas de transição ou degraus, que afetem o espaço público, garantindo assim as condições normais de passeio;
- m) Afixação no local da obra do aviso que a publicita, nos termos do RJUE.

## **Artigo 116.º - Controlo de implantação dos edifícios**

1 - O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o responsável pela direção técnica da obra, será sempre o responsável pela correta implantação da obra, pelo que é obrigatório que conste do livro de obra a realização pelo empreiteiro dos trabalhos necessários à prévia marcação da implantação do edifício, nos termos indicados no número seguinte deste artigo, e que os mesmos foram acompanhados pelo responsável pela direção técnica da obra, que terá de verificar a implantação e confirmar que esta está realizada de acordo com o projeto aprovado.

2 - Todas as obras de edificação deverão ser previamente e devidamente implantadas, de acordo com o projeto aprovado, com estacas listadas a branco e vermelho que permitam uma correta definição da implantação, alinhamento e indicação das cotas de soleira, de modo a permitir a sua eventual verificação pela fiscalização municipal.

## **Artigo 117.º - Receção provisória das obras de urbanização**

1 - A receção provisória tem por pressuposto que as obras estejam concluídas, e com todas as infraestruturas operacionais, de acordo com o respetivo projeto, pelo que no momento da receção provisória das obras de urbanização, devem verificar-se as seguintes condições:

a) Os arruamentos e restantes infraestruturas, incluindo espaços verdes, e iluminação pública devem estar executados de acordo com o definido em alvará de loteamento ou contrato de urbanização, o que no caso de espaços verdes privados de uso coletivo ou de espaços verdes públicos, cedidos no âmbito de operações urbanísticas, significa que toda a vegetação esteja plantada, as árvores devidamente tutoradas, as sementeiras germinadas e os sistemas de rega (se existentes) programados e em funcionamento;

b) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos;

c) O mobiliário urbano deve estar instalado;

d) Devem estar colocadas, nos arruamentos e outros espaços públicos, as placas toponímicas, assim como efetuada a sinalização das vias públicas, de acordo com o projeto apresentado;

e) Limpeza da área e reparação dos estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas, nos termos do artigo 86.º, n.º 1, do RJUE.

2 - Até à receção provisória, compete ao promotor efetuar os seguintes trabalhos de manutenção ou conservação dos espaços verdes, com uma periodicidade quinzenal:

a) substituição de plantas mortas ou que manifestem doenças, e ressementeiras;

b) cortes de relvados e prados;

c) escarificações, adubações e tratamentos fitossanitários;

d) mondas, sachas e retanchas;

e) reparação de estruturas existentes nos espaços verdes, nomeadamente, pavimentos, muros, escadas, rega, drenagem e mobiliário urbano;

f) substituição de equipamentos com defeito ou com mau estado de funcionamento.

## **Artigo 118.º - Conclusão da obra de edificação**

1 - Considera-se que uma obra de edificação está concluída, quando estiverem executados:

a) Todos os trabalhos previstos nos projetos aprovados e nas condições de licenciamento ou da comunicação prévia, designadamente, muros de vedação, arranjo dos logradouros e arranjos exteriores, incluindo a colocação de iluminação pública, mobiliário urbano, plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos;

b) A remoção de todos os materiais e resíduos da obra;

c) A reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas.

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

a) Exteriormente a obra terá de se encontrar completamente acabada, bem como no que respeita aos espaços comuns;

b) As instalações sanitárias devem estar completamente acabadas e em pleno estado de funcionamento;

c) As paredes interiores devem ser rebocadas e pintadas, ou estucadas;

d) O pavimento deverá ser em betonilha afagada;

e) Os tetos serão descofrados, minimamente acabados, com ou sem pintura, mesmo que apresentem tubagens das infraestruturas (ar condicionado, iluminação, splitters, etc);

f) Existência de pelo menos um ponto de luz para além da iluminação da(s) instalação(ões) sanitária(s), e de uma tomada de corrente elétrica, em funcionamento;

g) Instalação e equipamentos de segurança contra incêndios, em funcionamento;

h) Existência de um ponto de ligação e em funcionamento para cada uma das redes, gás e telecomunicações, caso seja prevista a sua existência no espaço;

i) Existência de toda a documentação exigida pela legislação em vigor.

3 - Concluída a obra de edificação, os proprietários são obrigados a numerar o respetivo prédio, segundo a ordem estabelecida pelo regulamento municipal, devendo a numeração das portas ser sempre conservada em bom estado, não sendo permitido, em caso algum, retirar ou, de qualquer modo, alterar a numeração de polícia sem prévia autorização da Câmara Municipal.

## Artigo 119.º - Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 - A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de edificação, exceto se estas últimas se situarem no âmbito de uma operação de loteamento urbano onde aquelas taxas já tenham sido pagas, e varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

2 - Esta taxa relativa a infraestruturas urbanísticas que passa a designar-se como TRIU, diz respeito às infraestruturas gerais (TIG), sendo que os encargos com obras de infraestrutura a suportar por cada promotor de operações urbanísticas integram não apenas o pagamento daquela taxa, mas também a realização de obras de urbanização, de acordo com o atual quadro legal que obriga a um tratamento perequativo de todas as operações urbanísticas, as sistemáticas e as não sistemáticas, as que necessitam de realizar obras de urbanização e aquelas que apenas se aproveitam das já existentes.

3 - A TRIU a suportar por cada promotor de operações urbanísticas resultará da aplicação seguinte fórmula:

$$TRIU = (Ec \times 1,2\% C) \times T$$

sendo:

*Ec* - a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente, expressa em m<sup>2</sup>ac;

*C* - o “custo de referência” estabelecido conforme art.º 9.º da Portaria 65/2019, expresso em €/m<sup>2</sup>ac (atualmente é de 997,57€ €/m<sup>2</sup>ac);

*T* - fator que depende do tipo de uso associado a cada operação, e toma os valores seguintes:

Uso habitacional: 0,100;

Usos não habitacionais. 0,130;

Usos mistos (habitacional e não habitacional): 0,115.

4 - O custo das infraestruturas exteriores ao loteamento mas que sejam necessárias por força deste e construídas pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento da emissão do alvará, será descontado na taxa referida no n.º 3, até ao limite desta.

5 - Nas obras de edificação e no caso de reapreciação de processos por intenção de indeferimento resultante da falta de infraestruturas, o custo das infraestruturas a construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento do pagamento das taxas devidas pelo licenciamento ou comunicação prévia, será descontado na taxa referida no n.º 3, até ao limite desta.

6 - O pagamento desta taxa deverá ser efetuado nos termos previstos no RJUE.

## SECÇÃO II - Vedação das obras

### Artigo 120.º - Proteção da obra

1 - É obrigatória a vedação de cada obra com meios que tornem inacessível, aos transeuntes, as áreas destinadas aos trabalhos, à deposição de entulhos e de materiais e aos amassadouros, protegendo-os, nomeadamente através da construção de tapumes, com ou sem palas de proteção, e/ou a colocação de resguardos ou balizas, respeitando sempre as normas de segurança.

2 - A eventual ocupação de área do domínio municipal está sujeita a prévio parecer dos serviços municipais, sujeito inclusivamente ao cumprimento das seguintes condições:

a) Não abranger a faixa de rodagem (exceto em casos devidamente ponderados), garantindo as condições de proteção, segurança, e fruição de tráfego de peões;

b) Ser vedada com tapume, quando confinante com vias ou outros espaços públicos;

c) Reposição ou execução por parte do construtor dos arranjos exteriores aprovados.

3 - Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionalismos existentes no local, poderá ser imposta a construção de tapumes ou outros meios de proteção com características específicas.

4 - Se existirem árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de vegetação ou mobiliário urbano junto da obra, devem fazer -se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.

5 - Sempre que seja necessário remover árvores, mobiliário urbano ou equipamentos, as despesas de remoção e posterior colocação são por conta do interessado.

6 - A remoção de árvores deverá ser precedida de informação dos serviços municipais competentes na matéria.

### Artigo 121.º - Tapumes, vedações e outras proteções

1 - Em todas as obras de construção, ampliação, demolição, grandes reparações em telhados ou em fachadas, desde que confinantes com a via pública ou que exijam a instalação de andaimes, é obrigatória a colocação de tapumes:

a) Até à respetiva conclusão, nas obras de demolição e ou escavação;

b) Até à conclusão de todos os trabalhos na fachada do edifício em obras, nos restantes casos.

2 - Independentemente da existência de andaimes, poderá dispensar-se a colocação de tapumes, nomeadamente nos casos em que a sua existência prejudique a salubridade dos edifícios ou a atividade comercial nestes exercida.

3 - Os tapumes devem ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, devidamente acabados e pintados, e com altura não inferior a 2,20 m em toda a sua extensão e em caso algum poderão ser provenientes de demolições ou utilizada rede de vedação tipo rede malhasol.

4 - Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração, de modo a valorizar se a imagem de conjunto, sendo o licenciamento da publicidade independente.

5 - É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas, refletoras, nas cores convencionais.

6 - É obrigatória a manutenção dos tapumes e respetiva área circundante em bom estado de conservação.

7 - Os materiais e equipamentos utilizados na execução de obras, assim como os entulhos, situar-se-ão obrigatoriamente no interior dos tapumes, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito.

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

9 - Nos edifícios e obras com dois ou mais pisos a partir do nível da via pública é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o exterior, que será colocada a uma altura nunca inferior a 2,50 m em relação ao passeio e que terá sempre um rebordo em toda a sua extensão com a altura mínima de 15 cm.

10 - Em todas as obras para as quais não seja exigida a construção de tapumes, será obrigatória a colocação de pelo menos duas balizas, de comprimento não inferior a 2 m, e não distantes mais de que 15 m umas das outras, com a secção mínima de 0,040 m × 0,025 m, pintadas alternadamente em branco e vermelho, obliquamente encostadas da rua para as paredes da obra e a estas seguras.

### **Artigo 122.º - Amassadouros e depósitos**

1 - Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais deverão ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.

2 - Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos poderão situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo neste caso serem resguardados com taipais devidamente sinalizados e nunca de modo a prejudicar o trânsito.

3 - Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre os pavimentos construídos das faixas de rodagem e dos passeios.

4 - Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.

## **Artigo 123.º - Remoção de tapumes, andaimes e materiais**

- 1 - Concluída qualquer obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respetiva licença ou comunicação prévia, deverão ser imediatamente removidos da via pública os entulhos e materiais sobrantes, e no prazo de cinco dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.
- 2 - O dono da obra responderá pela reposição dos pavimentos que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.
- 3 - O prazo para a reposição das anomalias referidas no n.º 2 do presente artigo será de 5 dias ou superior, sempre que o volume dos trabalhos a executar assim o justifiquem.
- 4 - A emissão de licença ou autorização de utilização, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido nos números anteriores.
- 5 - Para garantia da reposição das condições iniciais do espaço público ocupado, deverá ser prestada caução de valor a definir, conforme o caso, pelo Município.

## **Artigo 124.º - Cargas e descargas na via pública**

- 1 - A ocupação do espaço público com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamentos de bombagem de betão é permitida nas seguintes condições:
  - a) Durante as horas de menor intensidade de tráfego, por período estritamente necessário à execução dos trabalhos;
  - b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5,0 m em relação ao veículo estacionado.
- 2 - Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza do espaço público.

## **Artigo 125.º - Resíduos de construção e demolição (RCD)**

- 1 - A descarga e depósito de resíduos de construção e demolição deve obedecer ao disposto na legislação aplicável.
- 2 - A reutilização de materiais e ou o encaminhamento de RCD para reciclagem, ou outras formas de valorização obrigam à criação de condições em obra no sentido da adequada triagem de materiais e resíduos, sendo obrigatória a aplicação em obra de uma metodologia de triagem, ou, em alternativa, o encaminhamento para operador de gestão licenciado para realizar essa operação.
- 3 - O dono de obra deve apresentar no Município, após a conclusão da obra, o registo de RCD com a indicação do operador de gestão licenciado para onde foram encaminhados os RCD.

## **Artigo 126.º - Realização de eventos públicos**

1 - Sempre que, para realização de qualquer evento público, se verifique ser incompatível a existência de materiais, tapumes, andaimes, contentores, stands de venda ou a coexistência dos trabalhos, o Município pode notificar o dono da obra para a remoção e limpeza do local e suspensão dos trabalhos, fixando um prazo para esse efeito.

2 - Em caso de incumprimento, o Município substituir-se-á ao dono da obra, procedendo à remoção e limpeza, a expensas deste, nos termos do artigo 107.º do RJUE.

## **Artigo 127.º - Reparação dos danos no espaço público**

1 - A reparação dos danos provocados no espaço público, em consequência da execução de obras ou outras ações, constitui encargo dos responsáveis pelas mesmas que, sem prejuízo da comunicação ao Município, devem proceder ao início da sua execução no prazo máximo de 48 horas, a partir da produção do dano.

2 - Ultrapassado o prazo previsto no número anterior, o Município pode substituir-se ao responsável, nos termos do artigo 107.º do RJUE.

## **CAPÍTULO VI - Disposições finais**

### **Artigo 128.º - Responsabilidade contraordenacional**

A violação das normas previstas neste regulamento constitui ilícito contraordenacional punível nos termos definidos no RJUE e demais legislação aplicável.

### **Artigo 129.º - Conta para autoliquidação de taxas**

O depósito dos montantes para pagamento, por autoliquidação, das taxas devidas pela realização de determinadas operações urbanísticas pode ser efetuado à ordem do Município de Sabrosa, na sua conta bancária, que se encontra divulgada no sítio da internet ([www.cm-sabrosa.pt](http://www.cm-sabrosa.pt)) e nos serviços de atendimento e tesouraria do Município.

### **Artigo 130.º - Taxas devidas pela realização de operações urbanísticas**

A emissão de títulos e a prática de atos inerentes a operações urbanísticas e, bem assim, a prestação de informações ou fornecimento de elementos para instrução de pedidos encontra-se sujeita ao pagamento de taxas previstas no regulamento municipal respetivo.

### **Artigo 131.º - Delegação de competências**

As competências atribuídas pelo presente regulamento à Câmara Municipal podem ser delegadas no Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação, nos termos previstos na lei.

### **Artigo 132.º - Norma revogatória**

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

### **Artigo 133.º - Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas serão submetidos para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

**Artigo 134.º - Entrada em vigor**

- 1 - O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.
- 2 - O presente regulamento não é aplicável aos procedimentos em curso à data da sua entrada em vigor.
- 3 - Aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor do presente regulamento, pode o órgão competente para a aprovação do procedimento, mediante requerimento do interessado, autorizar que ao mesmo se aplique o presente regulamento.