



MUNICÍPIO DE CAMINHA

**Regulamento Municipal da Urbanização e
Edificação**

Índice:

Preâmbulo.....	4
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º - Leis habilitantes	5
Artigo 2.º - Objeto e âmbito de aplicação.....	5
Artigo 3.º - Definições	5
Artigo 4.º - Siglas	6
CAPÍTULO II - TÉCNICOS.....	6
Artigo 5.º - Técnicos responsáveis pelos projetos de loteamento.....	6
CAPÍTULO III - INSTRUÇÃO E TRAMITAÇÃO PROCESSUAL	7
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	7
Artigo 6.º - Regras de apresentação dos projetos	7
Artigo 7.º - Estimativa orçamental.....	7
Artigo 8.º - Prazo e forma de pagamento de taxas de comunicação prévia.....	8
SECÇÃO II - PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS	8
Artigo 9.º - Escassa relevância urbanística.....	8
Artigo 10.º - Telas finais	10
Artigo 11.º - Destaque de parcela	10
Artigo 12.º - Obras de demolição, escavação e contenção periférica	10
Artigo 13.º - Remodelação de terrenos	11
Artigo 14.º - Apresentação de projeto de instalação de gás.....	11
Artigo 15.º - Autorização de utilização.....	11
Artigo 16.º - Legalização de obras executas sem licença ou comunicação prévia.....	12
Artigo 17.º - Dos edifícios construídos em data anterior a 7 de Agosto de 1951	12
CAPÍTULO IV - URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	13
SECÇÃO I - DA URBANIZAÇÃO	13
Artigo 18.º - Obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia.....	13
Artigo 19.º - Impacte semelhante a loteamento e impacte urbanístico relevante	13
Artigo 20.º - Consulta Pública	14
Artigo 21.º - Alterações à operação de loteamento	14
Artigo 22.º - Obrigatoriedade de cedências.....	15
Artigo 23.º - Compensação em numerário ou em espécie	15
Artigo 24.º - Valor da Compensação	16
Artigo 25.º - Sistemas de deposição de resíduos sólidos urbanos.....	16
SECÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO	17
Artigo 26.º - Condições gerais	17
Artigo 27.º - Obras de edificação sujeitas a comunicação prévia	18

Artigo 28.º - Compatibilidade de usos e atividades	18
Artigo 29.º - Afastamentos.....	18
Artigo 30.º - Caves.....	19
Artigo 31.º - Edificações nos logradouros	19
Artigo 32.º - Corpos balançados.....	19
Artigo 33.º - Fachadas	20
Artigo 34.º - Empenas	20
Artigo 35.º - Coberturas	20
Artigo 36.º - Fecho de varandas/marquises.....	20
Artigo 37.º - Muros de vedação	21
SECÇÃO III - DO ESTACIONAMENTO E RAMPAS.....	21
Artigo 38.º - Âmbito e objetivo	21
Artigo 39.º - Parâmetros de dimensionamento.....	21
Artigo 40.º - Rampas	22
SECÇÃO IV - ELEMENTOS ACESSÓRIOS DA CONSTRUÇÃO.....	22
Artigo 41.º - Equip. de aquecimento, climatização, exaustão e energias renováveis	22
Artigo 42.º - Telecomunicações, Energia ou outras.....	23
Artigo 43.º - Estendais.....	23
CAPÍTULO V - EXECUÇÃO	23
Artigo 44.º - Informação sobre o início dos trabalhos	23
Artigo 45.º - Avisos.....	23
Artigo 46.º - Caução	23
Artigo 47.º - Livro de obra.....	24
CAPÍTULO VI - TAPUMES E VEDAÇÕES.....	24
Artigo 48.º - Tapumes e vedações	24
CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS	25
Artigo 49.º - Outros Regulamentos municipais em vigor.....	25
Artigo 50.º - Regime transitório	25
Artigo 51.º - Norma revogatória	25
Artigo 52.º - Entrada em vigor	25

PREÂMBULO

O novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, prevê no artigo 3.º que os Municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e de edificação.

O presente projeto de Regulamento visa estabelecer e definir as normas necessárias à plena aplicação do RJUE na área do concelho de Caminha, nomeadamente os princípios aplicáveis à urbanização e à edificação e ainda as matérias e respetivas regras que este diploma expressamente remete para previsão em Regulamento deste tipo.

O presente projeto de regulamento tem como objetivos:

- Regular as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território municipal, em complemento e conjugação com as demais regulamentações municipais existentes;
- Clarificar e tornar mais transparentes os critérios de análise dos projetos e mais célere a sua apreciação por parte dos serviços municipais;
- Sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares, procurando uma melhor e mais célere prestação de serviços ao munícipe;
- Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar nos projetos que visem intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, cujo conteúdo não é detalhado no âmbito do Plano Diretor Municipal de Caminha em vigor.

Assim nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º conjugada com a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/ 2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, submete-se à aprovação a presente proposta de regulamento que posteriormente, será submetida a discussão pública e posterior aprovação em Assembleia Municipal.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Leis habilitantes

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

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 — O presente Regulamento estabelece os princípios e fixa as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, de urbanização ou edificação do solo e a qualidade da edificação, a preservação e defesa do meio ambiente, da salubridade, segurança e saúde pública no Município.

2 — O presente Regulamento aplica-se à área do Município, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e de outros Regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

Artigo 3.º

Definições

1 — Para efeitos deste Regulamento e com vista à uniformização do vocabulário utilizado em todos os documentos no âmbito da atividade urbanística do município, aplicam-se as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e do Regulamento do Plano Director Municipal de Caminha e, ainda, as seguintes:

a) *Zona Urbana Consolidada* – Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, apenas são zonas urbanas consolidadas as áreas classificadas no PDM como Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada: a frente urbana em que o alinhamento do plano marginal e a cêrcea, consoante a categoria de espaço prevista pelo Plano Diretor Municipal estão estabilizadas.

b) *Alpendre* – Espaço coberto, não fechado, que poderá ser ou não suportado por pilares, excluam-se deste conceito corpos balançados ou palas.

c) *Alinhamento Dominante* – Projeção horizontal do conjunto de planos de fachada que num determinado arruamento dista a mesma distância do eixo da via e que constituem o número maioritário de casos.

d) *Estudo de Enquadramento (EE)* – Conjunto de peças escritas e desenhadas que se julguem relevantes para a sua compreensão, com a definição dos princípios gerais de ocupação do solo, alinhamentos, volumetria dos edifícios, rede viária, mediante a apresentação de plantas, alçados e cortes às escalas convenientes, bem como axonometrias e fotografias da maqueta de estudo, sempre que se justifique. O EE deve abranger uma área envolvente à da intervenção que permita avaliar o impacto e a adequabilidade da pretensão relativamente ao incumprimento de um determinado parâmetro urbanístico, sendo capaz de justificar o seu enquadramento

arquitetónico e paisagístico no espaço em que se insere.

e) *Compartimentos de habitação* – os constantes do artigo 66º do RGEU, cuja área se encontre de acordo com o aí previsto e cujo pé-direito total respeite o previsto no mesmo diploma, para o fim a que se destine.

2 — Relativamente ao disposto no n.º 1 do artigo 6.º - A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual, entende-se que:

a) Consideram-se estufas de jardim, as instalações destinadas ao cultivo e resguardo de plantas, constituídas por estruturas amovíveis de carácter ligeiro que não impliquem obras em alvenaria.

b) Serão considerados como 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.

3 — Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE, na restante legislação aplicável e ainda na publicação da DGOTDU intitulada Vocabulário do Ordenamento do Território, na versão publicada à data da entrada em vigor do presente regulamento municipal.

Artigo 4.º

Siglas

Para efeitos deste Regulamento, utilizam-se as seguintes siglas:

AVAC: aquecimento, ventilação e ar condicionado;

DGOTDU: Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

PMOT: Plano municipal de ordenamento do território;

RGEU: Regulamento Geral de Edificações Urbanas;

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

RPDMC: Regulamento do Plano Diretor Municipal de Caminha;

RGR: Regime Geral do Ruído;

RSU: Resíduos sólidos urbanos;

CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

CAPÍTULO II

Técnicos

Artigo 5.º

Técnicos responsáveis pelos projetos de loteamento

1 — Os projectos de operações de loteamento urbano são elaborados por equipas multidisciplinares, conforme legalmente estabelecido.

2 — Para além das exceções previstas na legislação aplicável e para efeitos da alínea a), do n.º 3, do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, excetuam-se do disposto no número anterior os projetos de operações urbanísticas que não excedam um dos limites fixados no n.º 2, do artigo 22.º, do RJUE.

CAPÍTULO III

Instrução e Tramitação Processual

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 6.º

Regras de apresentação dos projetos

1 — Os pedidos de informação prévia, de licença e de comunicação prévia, relativos a operações urbanísticas, obedecem ao disposto no RJUE, e serão instruídos com os elementos referidos na correspondente Portaria, acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias quantas as necessárias para a consulta às entidades externas ao Município, em papel e em suporte digital, na forma e contendo os elementos que respeitem à matéria sobre a qual cada uma delas emite parecer.

2 — A instrução dos pedidos referidos no n.º 1 obedecerá ainda ao seguinte:

a) Sempre que existentes, deverão ser utilizadas as minutas disponibilizadas pela autarquia, devidamente preenchidas assinadas e datadas à data da entrega nos serviços na Divisão de Urbanismo;

b) Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares;

c) Os levantamentos topográficos, quando exigíveis, deverão ser georreferenciados utilizando as coordenadas do IGP, no sistema HAYFORD / GAUSS - DATUM 73, com altimetria referenciada ao marégrafo de Cascais;

d) Os pedidos de realização de operações urbanísticas terão de ser acompanhados de uma cópia em suporte digital, contendo os seguintes elementos: em formato DWG, para a planta de implantação (georreferenciada no sistema indicado na alínea c)), com a delimitação da parcela de terreno objeto da operação urbanística, a implantação dos lotes, dos edifícios e das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos; em formato DWF para as peças desenhadas do projeto de arquitetura; e em formato PDF para as peças escritas.

3 — Os pedidos de informação prévia ou de operações urbanísticas sujeitas a procedimento de licença, comunicação prévia ou autorização devem ser instruídos aquando das alterações, reconstruções, ampliações ou legalizações, com peças desenhadas por forma a que a representação de cores seja feita de acordo com a seguinte convenção:

a) Amarelo – A demolir;

b) Vermelho – A construir;

d) Azul – A legalizar.

4 — Para apresentação de peças processuais em suporte digital, nos termos das alíneas d) do número 2, deverá ser utilizado como suporte magnético o CD-ROM ou o DVD, devidamente identificado através de etiqueta autocolante ou inscrição a tinta, com o nome do requerente, o número do processo de obra e a data da gravação do suporte digital.

Artigo 7.º

Estimativa orçamental

Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental necessária deve ter-se como referência o valor médio de construção por m², fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos

do artigo 39.º do CIMI e conforme a seguir indicado:

- a) Habitação unifamiliar: 100 %;
- b) Habitação coletiva: 100 %;
- c) Comércio e serviços: 100 %;
- d) Indústria, armazéns: 40 %;
- e) Anexos, garagens e arrumos: 35 %;
- f) Muros de suporte e/ou vedação (ml): 10%;
- g) Outros usos não especificados: 35 %.

Artigo 8.º

Prazo e forma de pagamento de taxas de comunicação prévia

1 — Para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 34.º estabelece-se que o prazo para a liquidação das taxas associadas ao procedimento de comunicação prévia é de um ano.

2 — Para efeitos da determinação do montante das taxas devidas e forma de pagamento, remete-se para o Regulamento Municipal de Taxas.

SECÇÃO II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 9.º

Escassa relevância urbanística

1 — São dispensadas de licença ou comunicação prévia as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância.

2 — Em complemento das tipologias de obras de escassa relevância urbanística, referidas no n.º 1 do artigo 6º-A do RJUE, e ao abrigo do disposto na alínea i) do mesmo articulado, considera-se ainda como de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

a) À exceção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, ou em imóveis integrados em conjuntos/ sítio classificados ou em vias de classificação e zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, e situados em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, são ainda consideradas como escassa relevância urbanística e, como tal, isentas de controlo prévio, as obras a seguir indicadas:

i. A construção de edificações com altura não superior a 2,20m e com área igual ou inferior a 10 m², desde que não exista no terreno qualquer outra edificação e sejam implantados a mais de 10m da via pública;

ii. A construção de pequenas edificações para abrigo de animais até 10m², com altura inferior a 3m e que se localizem para tardoz do alinhamento posterior da edificação principal;

iii. Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios licenciados, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento em espaço da via pública;

iv. Substituição ou alteração de caixilharias exteriores, estando dependente da prévia aceitação pela Câmara Municipal;

v. A introdução de pequenos elementos na fachada, com área não superior a 400 cm²,

designadamente grelhas de ventilação, torneiras ou elementos decorativos;

vi. Arranjos de logradouros, como ajardinamentos e pavimentações, desde que seja garantida a área mínima permeável fixada no n.º 4 do artigo 31.º do presente Regulamento e não impliquem o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;

vii. A edificação de estufas em simples estrutura metálica, recobertas com material plástico, que se destinem exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo, desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos legais quer a edificações quer a vias de comunicação, e seja garantida a drenagem de águas pluviais.

viii. As estruturas temporárias que destinem à promoção de operações urbanísticas em curso, e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia. A sua instalação em espaço público depende do prévio licenciamento de ocupação de via pública;

ix. Instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão climatização, energias alternativas e outros similares desde que colocados na cobertura e que respeitem os limites indicados na alínea g) do n.º 1 do artigo 6.º – A do RJUE;

x. As obras de beneficiação de fachada que se traduzam apenas na alteração de cores, estando dependente da prévia aceitação pela Câmara Municipal.

xi. A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outros de construção precária;

xii. Reparação e conservação de muros existentes.

xiii. Vedação de parte ou totalidade de um terreno, com recurso a rede metálica e com altura não superior a 2,00 m;

xiv. A simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que a intervenção não exceda a largura de 1,00 m, o portão introduzido apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, nomeadamente a sua altura anterior, excetuando-se as áreas sob jurisdição das EP - Estradas de Portugal.

xv. A construção de reservatórios e redes de GPL que, nos termos do diploma específico aplicável, estejam também isentos de controlo prévio.

xvi. Realização de obras que não obriguem ao redimensionamento do modelo estrutural preexistente, desde que na comunicação de início dos trabalhos, conste o termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado, que declare que a obra a realizar não implica qualquer redimensionamento do modelo estrutural preexistente e que cumpre todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — Às obras referidas no n.º 2 deste artigo, bem como as obras indicadas no n.º 1 do Artigo 6º e n.º 1 do Artigo 6º-A, ambos do RJUE, aplica-se o disposto no Artigo 80.º-A do mesmo diploma (comunicação do início dos trabalhos), por meio de requerimento próprio que deve ser instruído com os seguintes elementos:

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

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

c) Quando aplicável, ata do condomínio da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização da realização da obra, com identificação dos condóminos e do seu sentido de voto, bem como a fração de que são proprietários, ou mandatários;

- d) Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM à escala disponível;
- e) Levantamento fotográfico da área a intervir;

4 — O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente quanto aos índices urbanísticos estabelecidos pelo PMOT em vigor, atendendo-se ainda a que os limites de áreas indicados serão considerados em termos globais, para a totalidade das situações pretendidas, ficando sujeitas às medidas de tutela da legalidade urbanística.

5 — A dispensa de licença ou de comunicação prévia não isenta o dono da obra de comunicar por escrito à Câmara Municipal, o tipo de obra a executar, o local da obra e a data do seu início.

Artigo 10.º

Telas finais

1 — Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deverá ser instruído com plantas das infraestruturas executadas e ainda com levantamento topográfico atualizado, do qual constarão obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedências, os lotes e respetivas áreas, infraestruturas hidráulicas, com cotas de tampa e soleira.

2 — Os elementos previstos no número anterior devem também ser entregues em suporte digital, nos termos do artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 11.º

Destaque de parcela

1 — O pedido de destaque de parcela deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

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

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

c) Extratos do PMOT e planta de localização devidamente assinaladas;

d) Levantamento topográfico do prédio, a escala 1:500 ou superior, elaborado nos termos do artigo 6.º do presente regulamento, com a indicação precisa de:

- i. Limite da parcela de origem – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;
- ii. Limite da área a destacar – a azul;
- iii. Implantação rigorosa das edificações existentes, com indicação do uso e área de construção;
- iv. Áreas das parcelas resultantes do destaque.

e) No caso de o destaque incidir sobre terreno com pré-existências, deverá ser identificado o respetivo processo de obras correspondente ao licenciamento da(s) edificação(ões).

Artigo 12.º

Obras de demolição, escavação e contenção periférica

O pedido para a execução de obras de demolição, escavação e contenção periférica previstas no artigo 81.º do RJUE, deve ser instruído com os elementos constantes na Portaria

correspondente, e os seguintes elementos adicionais:

- a) Estimativa orçamental;
- b) Caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos;
- c) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I.P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra.

Artigo 13.º

Remodelação de terrenos

O pedido de licença ou a comunicação prévia devem ser instruídos com os elementos constantes na Portaria correspondente do RJUE, e os seguintes elementos adicionais:

- a) Fotografias do local, no mínimo duas, de ângulos complementares;
- b) Quadro sinóptico.

Artigo 14.º

Apresentação de projeto de instalação de gás

1 — Todo e qualquer edifício, independentemente do uso e do número de fogos ou frações que o formam, deverá apresentar projeto de instalação da rede de gás nos termos da legislação em vigor, independentemente do tipo de gás a utilizar e do sistema de abastecimento da rede.

2 — Os edifícios de tipologia unifamiliar, não enquadrados nas freguesias abaixo identificadas, poderão ser dispensados de apresentação de projeto de instalação de gás, a requerimento do interessado, devidamente justificado:

- a) Lanhelas;
- b) Seixas;
- c) União das freguesias de Caminha e Vilarelho;
- d) União das freguesias de Moledo e Cristelo;
- e) Vila Praia de Âncora
- f) Âncora.

3 — Os casos específicos, pela sua natureza ou dimensão, serão analisados em função das condicionantes específicas de cada situação.

Artigo 15.º

Autorização de utilização

1 — A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, carece de autorização municipal.

2 — Os pedidos de autorização de utilização, a que alude a Subsecção IV do RJUE, para edifícios ou suas frações, serão instruídos com os documentos previstos na Portaria correspondente e ainda com os seguintes elementos:

- a) Certificado de conformidade da instalação elétrica;

- b) Certificado de conformidade da instalação de gás;
- c) Certificado de exploração dos elevadores, quando prevista a sua instalação.

Artigo 16.º

Legalização de obras executadas sem licença ou comunicação prévia

1 — O processo de legalização de obras já edificadas será instruído como um processo de edificação nova, sujeito a licença ou comunicação prévia nos termos do RJUE, e dentro das normas previstas no presente Regulamento, e demais legislação em vigor, com as seguintes adaptações:

a) O projeto de arquitetura é de apresentação obrigatória, com a apresentação de todas as peças desenhadas e escritas exigíveis na portaria correspondente, com as devidas adaptações ao n.º 4 do artigo 102.º-A do RJUE e ao disposto no artigo 6.º, do presente Regulamento;

b) Os projetos de engenharia das especialidades poderão ser substituídos por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito, atestando a aparente conformidade das obras executadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como do comprovativo da utilização das redes existentes através da exibição dos recibos de pagamento emitidos pela entidade gestora respetiva, ou certificação nos casos em que a legislação específica exija;

c) Excetua-se do disposto na alínea anterior o Projeto de Segurança Contra Riscos de Incêndio (nos termos do Regime Jurídico de Segurança Contra Riscos de Incêndio em vigor), o Certificado Energético dos Edifícios (SCE) (de acordo com o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, em vigor), e a avaliação acústica quando o edifício seja geminado ou disponha de mais do que uma unidade suscetível de utilização independente, que são de apresentação obrigatória;

2 — O disposto nas alíneas b), do número anterior não é aplicável a estabelecimentos comerciais, industriais ou de serviços abrangidos por legislação específica.

3 — Apresentação do termo de responsabilidade subscrito por técnico, com habilitações para subscrever projeto de arquitetura, segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, declarando que a obra executada verifica a conformidade do uso com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido – em substituição dos demais elementos exigíveis relativos à execução de obras, respeitando a redação constante no modelo em uso no município.

Artigo 17.º

Dos edifícios construídos em data anterior a 7 de Agosto de 1951

1 — Sempre que o interessado alegue, para qualquer efeito, que o seu edifício ou a utilização nele promovida é anterior à data de publicação do RGEU, deverá prová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente:

- a) Certidão predial;
- b) Certidão matricial;
- c) Eventuais contratos celebrados referentes à transmissão do imóvel;
- d) Declaração devidamente fundamentada emitida por técnico legalmente habilitado;
- e) Levantamento fotográfico do imóvel;

2 — A requerimento do proprietário, a Câmara Municipal emite certidão que ateste que o imóvel foi construído em data anterior à publicação do RGEU.

3 — A certidão referida no ponto anterior não será emitida se se verificar que o imóvel em causa evidencia obras executadas em data posterior à da publicação do RGEU e que devam ser sujeitas a licença ou comunicação prévia.

CAPÍTULO IV

Urbanização e Edificação

SECÇÃO I

Da Urbanização

Artigo 18.º

Obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia

1 — Para efeitos do n.º 1, do artigo 53.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

a) O requerente deve instruir o pedido 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) O valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração;

c) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 5 anos, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE;

d) A Câmara Municipal reserva -se o direito de, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, corrigir o valor constante dos orçamentos bem como o prazo proposto para execução das obras.

e) Para feitos do disposto no n.º 3, do artigo 25.º, do RJUE, o valor da caução será calculado nos termos do presente artigo.

Artigo 19.º

Impacte semelhante a loteamento e impacte urbanístico relevante

1 — Consideram-se operações com impacto relevante as construções promovidas em área não abrangida por operação de loteamento que contenha as especificações constantes do artigo 77.º do RJUE actualmente em vigor e em que se verifique uma das seguintes situações:

a) Disponham de mais que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades susceptíveis de utilização independente;

b) Disponham de quatro ou mais fracções ou unidades susceptíveis de utilização independente, quando dispostas em banda;

c) todas as operações de que resulte uma construção acima do solo, superior a 1000m² independentemente do fim a que se destinem.

2 — As áreas que, por aplicação dos 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 podem ser afetadas a um único destes dois fins, quando o Município assim o entenda por razões de ordem urbanística.

3 — As cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva podem ser efetuadas para o domínio privado municipal.

4 — As áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes devem ser, sempre que possível, contíguas e constituírem elemento estruturante do espaço público.

5 — As parcelas cedidas para equipamento devem respeitar inclinações não superiores a 10% em 80% da sua área, sem prejuízo de outras soluções devidamente justificadas e aceites pelos serviços municipais.

6 — As parcelas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva devem respeitar inclinações não superiores a 20% em qualquer dos seus pontos, sem prejuízo de outras soluções devidamente justificadas e aceites pelos serviços municipais.

7 — Para cumprimento dos números 7 e 8, apenas é admissível o recurso a operações de modelação de terrenos desde que estas garantam a correta adequação às condições e características topográficas das parcelas adjacentes.

8 — As áreas destinadas para espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao Município devem ser devidamente infraestruturadas e tratadas pelo promotor da operação urbanística, assim como realizados os trabalhos de modelação de terreno necessários à materialização desses espaços, mediante projeto de arranjos exteriores a apresentar com os restantes projetos de obras de urbanização.

Artigo 20.º

Consulta Pública

1 — Para efeitos do disposto no n.º 1, do art. 22.º, do RJUE consideram-se isentas de consulta pública todas as operações de loteamento que não excedam um dos limites fixados no n.º 2, do artigo 22.º, do mesmo diploma.

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

Artigo 21.º

Alterações à operação de loteamento

1 — Para efeitos do disposto conjuntamente no n.º 3, do artigo 27.º e 121.º, do RJUE considera-se não ser possível a notificação da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará através de correio electrónico ou de outro meio, sempre que o pedido de alteração não venha instruído com o endereço de correio electrónico ou outro endereço da totalidade daqueles proprietários.

2 — Nos casos previstos no número anterior a notificação é efetuada nos termos do disposto no artigo 70.º, do C.P.A., considerando-se aplicável o disposto na alínea d), do seu n.º 1 sempre que se verifique uma das seguintes circunstâncias:

- a) o pedido de alteração da licença de operação de loteamento não seja instruído com certidão predial válida da totalidade dos lotes constantes do alvará ou;
- b) o loteamento possua mais de seis lotes ou;
- c) o número de proprietários dos lotes constantes do alvará seja superior a vinte.

3 — À atualização de documentos prevista no n.º 6, do artigo 27.º, do RJUE aplica-se o disposto no n.º 2, do artigo 11.º, do mesmo diploma.

4 — Para efeitos do disposto no artigo 48.º-A, do RJUE considera-se demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação sempre que, tendo sido publicado aviso de que se encontra em curso um procedimento de comunicação prévia de

uma alteração a uma operação de loteamento, nos termos do disposto no artigo 12.º, do RJUE, a maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação prévia não se tenha manifestado, durante o decurso do procedimento de alteração da operação de loteamento, junto do Município, contra tal alteração.

5 — O disposto no n.º 8, do artigo 27.º é aplicável, com as devidas adaptações, às alterações de operações de loteamento submetidas a comunicação prévia.

Artigo 22.º

Obrigatoriedade de cedências

1 — As operações urbanísticas que devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas e equipamentos de utilização colectiva devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos no Regulamento do PDM.

2 — As áreas referidas no número anterior devem concentrar-se em espaço único, com configuração regular e com uma topografia adequada a uma correta utilização.

Artigo 23.º

Compensação em numerário ou em espécie

1 — Nos termos do disposto no n.º 4, do artigo 44.º, do RJUE, se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação, calculada nos termos do disposto no artigo 24.º, do presente Regulamento.

2 — Nas operações urbanísticas geradoras de impacte semelhante a loteamento e nas consideradas de impacte urbanístico relevante em que haja lugar a compensação e se verifique um número deficitário de lugares de estacionamento público e um número excedentário de lugares de estacionamento privados face aos números mínimos exigíveis, poderá o número excedentário ser contabilizado para efeitos do número de lugares públicos de estacionamento em falta, desde que os mesmos fiquem, e se mantenham, afetos a utilização coletiva pública, livre de qualquer restrição, enquanto se mantiverem o uso e a atividade propostos no procedimento.

3 — Na alteração de uso de uma fração ou espaço destinado a comércio para serviços, não haverá lugar a compensação.

4 — A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de lotes, parcelas, prédios rústicos, edificações ou suas frações, podendo a Câmara Municipal não aceitar a compensação em espécie, sempre que tal se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.

5 — Para efeito do disposto no número anterior e em caso de cedência em espécie, esta só poderá ser aceite desde que devidamente registada a favor do Município com esse ónus, por iniciativa e a expensas do promotor.

6 — Nas operações urbanísticas que se traduzam na alteração de parâmetros urbanísticos, nomeadamente que envolvam ampliações, em que seja devida compensação, o valor devido resulta da diferença entre o valor calculado com a ampliação pretendida e o valor que seria atualmente devido sem aquela ampliação, sendo ambas as taxas calculadas de acordo com a mesma fórmula.

Artigo 24.º

Valor da Compensação

1 — Se o prédio a lotear ou no qual se pretende edificar já estiver servido das infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º do RJUE (obras de urbanização) ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público no referido prédio, não há lugar a cedências de parcelas para esses fins.

2 — Quando verificada a situação referida no número anterior, fica o proprietário obrigado ao pagar à câmara municipal de uma compensação em numerário calculada através da fórmula seguinte:

$$VC = (C1 + C2 + C3) \times C4$$

sendo:

VC – valor da compensação

C1 – 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 em portaria;

C2 – Área da parcela de cedência mínima para espaços verdes e de utilização coletiva definidos 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 em portaria;

C3 – Área da parcela de cedência mínima para equipamentos 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 em portaria;

C4 – Fração do custo do solo necessário a adquirir, noutras áreas, para a localização de equipamentos e que para cada ano toma o valor estimado em 10 % (sem prejuízo de alteração a decidir pelo órgão municipal competente), do valor médio de construção por m², publicado anualmente por portaria, para efeitos do artigo 39.º do CIMI.

3 — A compensação calculada nos termos definidos no número anterior só incluirá a parcela referente à área de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento (C1) quando não for de todo possível garantir a criação dessas áreas na operação urbanística em causa, por esta se inserir em área urbana consolidada com alinhamentos definidos.

Artigo 25.º

Sistemas de deposição de resíduos sólidos urbanos

1 — O sistema de deposição de resíduos sólidos é o conjunto de infraestruturas destinadas ao armazenamento de resíduos no local de produção RSU.

2 — Sem prejuízo de outras normas específicas, nas operações de loteamento ou impacte semelhante a loteamento e impacte urbanístico relevante, conforme definidos no artigo 19.º, deverá prever-se a colocação de equipamentos para a deposição seletiva (ecoponto) e indiferenciada dos RSU's, em profundidade, dimensionados por forma a satisfazer as necessidades, em quantidade e tipologia definidas nos n.º 6 e 7 do presente artigo.

3 — O cumprimento do número anterior é condição necessária para a receção provisória ou da autorização de utilização, consoante se trate de obras de urbanização ou edificação.

4 — A área ou o espaço destinado para esse efeito deve garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos, aprovada pela Câmara Municipal, devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração

urbanística, de modo a não afetar o bem-estar das pessoas que vivam ou usufruam o espaço envolvente bem como a salubridade e a estética das edificações e do local.

5 — Por razões de operacionalidade das empresas que operem no âmbito da recolha de RSU's, a obrigatoriedade de colocação dos equipamentos enterrados nas condições referidas no n.º 2 só será aplicável nas seguintes freguesias:

- a) Âncora;
- b) Vila Praia de Ancora;
- c) União das freguesias de Moledo e Cristelo;
- d) União das freguesias de Caminha e Vilarelho.

6 — No caso das operações de loteamento e sem prejuízo para o disposto nos números anteriores, a obrigatoriedade de colocação dos equipamentos enterrados será aplicável a todas as operações de que resulte um número de unidades de utilização igual ou superior a 6 (seis), independentemente do fim a que se destinem.

7 — Para efeitos da quantificação e definição da tipologia de contentores a adotar ficam estabelecidos os seguintes critérios:

a) Para recolha de resíduos indiferenciados: 1 m³ de capacidade por cada 6 unidades de utilização, adotando-se para o respetivo cálculo a seguinte fórmula:

$$\text{número de contentores} = \frac{\text{número unidades de utilização}}{6}$$

6

(arredondado à unidade mais próxima)

b) Para recolha de resíduos seletivos: 1 (uma) unidade de recolha de vidro + papel + embalagens, com capacidade mínima de 9 m³ (3 m³ para vidro + 3 m³ para papel + 3 m³ para embalagens) e por cada 50 habitantes, adotando-se para o respetivo cálculo a seguinte fórmula:

$$\text{número de contentores} = \frac{\text{número de habitantes}}{50}$$

50

(arredondado à unidade mais próxima)

SECÇÃO II

Da Edificação

Artigo 26.º

Condições gerais

São condições necessárias para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, que este 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 adequadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e salubridade;

c) Seja servido por via pública e esta disponha ou sejam asseguradas as infraestruturas, designadamente abastecimento de água, electricidade, acesso pavimentado e garantia do desembaraçamento dos esgotos;

d) Que, nos arruamentos existentes, sejam sempre salvaguardadas as boas condições de acessibilidade a veículos e peões, prevendo-se e impondo-se, se necessário, a sua beneficiação,

nomeadamente no que se refere ao traçado longitudinal e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.

e) 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 27.º

Obras de edificação sujeitas a comunicação prévia

As obras devem ser concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 5 (cinco) anos, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º, do RJUE.

Artigo 28.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — São condições de emissão de informação prévia desfavorável, indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição de comunicação prévia, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

a) Provoquem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem permanentemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização e segurança da via pública;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado, ou

d) Não cumpram os limites regulamentares referidos no RGR ou disposições legais e regulamentares em vigor.

2 — Não é permitida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 150 metros do perímetro do recinto dos estabelecimentos de ensino básico e secundário.

3 — Os alvarás de utilização emitidos para a atividade genérica de comércio até Fevereiro de 2006 incluem a possibilidade de utilização para outras atividades de serviços, com exceção da actividade de restauração e/ou bebidas;

4 — O disposto no número anterior não prejudica a necessidade de promoção do procedimento de alteração de utilização sempre que a atividade específica a promover deva cumprir requisitos de funcionamento cuja verificação seja da competência do Município.

Artigo 29.º

Afastamentos

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, bem como nos artigos 59.º e 60.º, do RGEU, em PMOT ou em 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 — Com a exceção prevista no número seguinte e sem prejuízo do disposto no artigo 62.º do RGEU, os afastamentos laterais e posterior de qualquer edificação, aos limites da propriedade, deverão respeitar o equivalente a metade da altura máxima da respetiva fachada

ou empena, num mínimo de 5,00 m ou 3,00 m, consoante nas respetivas fachadas existam ou não vãos de iluminação e ventilação de compartimentos de habitação.

3 — A edificação até ao limite lateral ou posterior da parcela será admitida nas seguintes condições:

a) A altura máxima da fachada não poderá exceder os 3,00 m para os edifícios habitacionais ou 6,00 m para edifícios destinados a armazéns e indústrias.

b) Nos casos em que exista desnível entre terrenos confrontantes, a altura da empena resultante (soma da altura do edifício com a altura do desnível) não deve exceder 4,00 m para os edifícios habitacionais e 7,00 m para edifícios destinados a armazéns e indústrias;

c) A profundidade máxima dessa fachada ou empena não exceda os 15,00 m.

4 — O afastamento das novas construções ao eixo da via confinante deverá ser de 6,00 m, garantindo-se um mínimo de 3,00 m ao muro de vedação respetivo.

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

a) Em intervenções que impliquem continuidade de conjunto;

b) Quando exista alinhamento dominante e desde que devidamente documentado.

Artigo 30.º

Caves

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 — Quando da aplicação da definição de cave constante no RPDMC, resultem critérios diferentes para terrenos servidos pelo mesmo espaço público será admissível a construção de caves quando esta parte do edifício seja enterrada em, pelo menos, 60% da superfície das suas paredes referenciada à morfologia e topografia inicial do terreno.

Artigo 31.º

Edificações nos logradouros

1 — Os anexos e os prolongamentos construtivos das edificações para além do alinhamento de tardo do corpo dominante, localizados nos limites do prédio, estão obrigados ao cumprimento do n.º 2 e n.º 3 do artigo 29.º.

2 — Nas construções previstas no número anterior só serão admitidas coberturas acessíveis se daí não resultar prejuízo para disposto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 29.º.

3 — Nas operações urbanísticas não inseridas em zona urbana consolidada, deverá garantir-se uma área mínima permeável correspondente a 20% da área inicial do terreno.

Artigo 32.º

Corpos balançados

1 — Só é permitida a construção de palas, ornamentos e varandas sobre passeios ou espaços públicos nas seguintes condições:

a) Não exceder 1,20 m de balanço, nem metade da largura do passeio, garantindo uma distância mínima de 0,50 m ao seu limite exterior;

b) Garantir uma altura mínima livre de 2,50 m até ao passeio adjacente à respetiva fachada;

c) Salvar um afastamento aos edifícios contíguos ou às empenas laterais pelo menos igual ou superior ao respetivo balanço.

2 — O previsto no número anterior pressupõe, como condição inultrapassável, a existência de passeio adjacente à edificação.

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

Artigo 33.º

Fachadas

1 — Nos edifícios em alvenaria de granito com juntas à vista, não será autorizado a sua pintura.

2 — Cada edifício ou conjunto edificado deverá apresentar uniformidade no revestimento das fachadas. Nos casos de elevação de cêrcea sobre fachadas existentes, nos novos panos, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que o integrem e valorizem.

3 — Os muros em alvenaria de granito e outros adjacentes ao edifício, em alvenaria de granito, que delimitem ou se integrem no mesmo lote, com face para a via pública, deverão manter aparente e sem pintura a respetiva estrutura.

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

5 — A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício.

Artigo 34.º

Empenas

Os paramentos das empenas laterais não colmatáveis por encostos de construções existentes ou futuras devem ter tratamento.

Artigo 35.º

Coberturas

1 — Quando na solução arquitetónica se preveja cobertura em telha cerâmica, esta será obrigatoriamente de à cor natural, vermelho ou bege, não vidrada.

2 — Nas demais situações será admissível a aplicação de outros materiais.

Artigo 36.º

Fecho de varandas/marqueses

1 — O fecho de varandas ou a construção de marqueses é proibida nas fachadas voltadas ao(s) arruamento(s) ou espaço público.

2 — No caso de edificios constituídos por mais de uma fracção ou unidade susceptível de utilização independente o fecho de varandas ou construção de marqueses, não incluídas no número anterior, fica condicionado a um estudo global.

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

Artigo 37º

Muros de vedação

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

2 — Os muros de separação de propriedades não podem exceder 2,00 m altura, a contar da cota do terreno.

3 — Sem prejuízo do disposto no capítulo II do RGEU (“Da edificação em conjunto”) e nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, as alturas máximas admitidas no número anterior são contadas a partir da cota mais elevada.

4 — São permitidas vedações com altura superior à fixada no número anterior em sebes vivas ou rede, desde que sejam garantidas as condições de salubridade, insolação e ventilação das propriedades confinantes.

5 — A localização 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 projecto e integrada na composição arquitetónica do conjunto.

6 — Para o efeito referido no número anterior deverá ser apresentado alçado/vista do muro a partir do arruamento.

SECÇÃO III

Do Estacionamento e Rampas

Artigo 38.º

Âmbito e objetivo

1 — Os lugares de estacionamento privativo previstos nos projectos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas devem obedecer aos parâmetros constantes do presente capítulo.

2 — Os parâmetros a que devem obedecer os lugares de estacionamento público previstos nos projectos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas são os que estão definidos no RPDMC.

Artigo 39º

Parâmetros de dimensionamento

1 — Para cada lugar de estacionamento em espaço privado deve prever-se, como mínimo, uma configuração equivalente a 2,30 m por 5,00 m, independentemente de a forma de organização do conjunto de lugares ser paralela, oblíqua ou perpendicular às vias de acesso.

2 — O dimensionamento das áreas para estacionamento privado deve ser feito por forma a que a área bruta seja sempre igual ou superior a:

- a) 11,50 m² por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos ligeiros;

b) 18,00 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos ligeiros.

3 — Em qualquer dos casos referidos no número anterior deverá ser garantido estacionamento privativo em número adequado e num mínimo de um lugar/unidade de utilização.

4 — Nos aparcamentos privados devem verificar-se ainda os seguintes condicionalismos:

a) A largura dos corredores de circulação automóvel nos parques não pode ser inferior a 5,00 m;

b) A largura referida na alínea anterior inclui a faixa de rodagem, as guias laterais de proteção e os corredores de circulação pedonal/evacuação;

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 m.

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

Artigo 40.º

Rampas

1 — As rampas de acesso ao interior do prédio ou da edificação não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço da via pública.

2 — Nos casos de construção, reconstrução e alteração, a inclinação máxima das rampas de acesso dos veículos ao estacionamento é de 25%, devendo salvaguardar-se entre a rampa e o plano horizontal o adequado tramo de concordância.

3 — A largura mínima das rampas referidas no número anterior não deverá ser inferior a 3,50 m.

SECÇÃO IV

Elementos Acessórios da Construção

Artigo 41.º

Equipamentos de aquecimento, climatização, exaustão e energias renováveis

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 e mecanismos de ventilação forçada e de aparelhos electromecânicos no exterior das edificações apenas é permitida caso seja possível garantir uma correcta integração desses elementos no conjunto edificado, devendo localizar-se preferencialmente na fachada tardoz, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, assim como da observância do disposto no RGR e demais legislação aplicável, designadamente as normas relativas à propriedade horizontal.

3 — Quando prevista a sua colocação na cobertura de edifícios, os aparelhos e equipamentos referidos no número anterior deverão integrar desde logo o projecto geral de arquitectura.

Artigo 42.º

Telecomunicações, Energia ou outras

1 — As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à execução de operações urbanísticas, incluindo as promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica da sua execução.

2 — As redes de infraestruturas e os respetivos terminais ou dispositivos aparentes devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores, não podendo conflitar com qualquer material vegetal já existente.

3 — Em casos excecionais, o Município reserva-se o direito de determinar a instalação das infraestruturas urbanísticas em galeria técnica subterrânea comum.

Artigo 43.º

Estendais

1 — Os projectos 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 directa 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 no exterior, qualquer que seja a fachada do edifício, admitindo-se contudo que se localizem no interior das varandas e nos terraços resguardados de visibilidade exterior.

CAPÍTULO V

Execução

Artigo 44.º

Informação sobre o início dos trabalhos

A comunicação de início de trabalhos estabelecida no artigo 80.º - A do RJUE, deve seguir a norma em vigor no município.

Artigo 45.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, por forma a que se mantenham em bom estado de conservação e colocados a uma altura não superior a 4,00 m, 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 46.º

Caução

1 — A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE, será libertada após a emissão da

licença de construção.

2 — A caução a que alude o n.º 1, do artigo 81.º, do RJUE, será libertada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a licença de construção.

3 — A caução referida nos números anteriores deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

$$VC = c \times a \times v$$

Em que:

c = 0,05 para obras de demolição e 0,02 para obras de escavação e contenção periférica;

a = (expresso em metros cúbicos) volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e/ou volume de escavação;

v = Valor médio de construção por m², publicado anualmente por portaria, para efeitos do artigo 39.º do CIMI.

4 — A caução a que alude o artigo 54.º, do RJUE, prestada no âmbito das obras de urbanização sujeitas ao regime de comunicação prévia, terá que ser sempre prestada a favor da Câmara Municipal, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9.º, do mesmo diploma legal, e nos termos da alínea a), do n.º 2, do artigo 10.º, da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.

Artigo 47.º

Livro de obra

Na obra deve constar, junto ao respectivo Livro de Obra de modelo homologado prova do pagamento das taxas, quando efectuada através de autoliquidação.

CAPÍTULO VI

Tapumes e vedações

Artigo 48.º

Tapumes e vedações

1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, fixam-se as seguintes condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes:

a) É obrigatória a construção de tapumes ou a colocação de resguardos que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos, resíduos, materiais e amassadouros em todo o tipo de obras.

b) Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionalismos existentes no local, pode ser imposta a construção de tapumes ou outros meios de protecção com características específicas.

c) No licenciamento e na construção dos tapumes ou de outros meios de protecção, deve ser cumprida a legislação existente, nomeadamente quanto às normas de segurança.

d) Quando se pretenda a construção de tapumes ou de outros meios de protecção na via pública, essa construção apenas é permitida após a obtenção da licença municipal de ocupação da via pública.

2 — Sem prejuízo do número anterior, os tapumes para obras devem obedecer às seguintes condições:

- a) Ser construídos em madeira ou material metálico, bem acabados e devidamente pintados;
- b) Ter altura mínima de 2,00 m;
- c) A restante fachada do edifício objecto de obra, deve ser resguardada com uma lona, pano, tela ou rede de ensombramento de forma a evitar a projeção de quaisquer resíduos ou poeiras para fora da área dos trabalhos;
- d) Esses materiais devem ser bem amarrados a uma estrutura rígida de suporte, por forma a impedir que se soltem.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 49.º

Outros Regulamentos municipais em vigor

O presente regulamento não afasta a aplicação dos demais Regulamentos Municipais em vigor, disponíveis no sítio da internet www.cm-caminha.pt, nas matérias que sejam complementares e necessárias à sua execução, sem prejuízo das alterações aos mesmos por legislação superveniente e dos demais Regulamentos municipais em vigor.

Artigo 50.º

Regime transitório

1 — O presente Regulamento não é aplicável aos processos de obras de urbanização, obras de edificação, operações de loteamento, utilização de edifícios e de trabalhos de remodelação de terrenos que estejam em curso na Câmara Municipal na data da sua entrada em vigor.

2 — A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento se aplique o regime constante do mesmo.

Artigo 51.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram – se revogados todos os Regulamentos, posturas municipais e editais aprovados pelo Município de Caminha, em data anterior à data da entrada em vigor do presente Regulamento, bem como despachos internos de orientação que com ele estejam em contradição.

Artigo 52.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.