

MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS**Edital n.º 872/2026**

Sumário: Consulta pública do projeto de alteração ao Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós.

José Jorge Couto Vala, Presidente da Câmara Municipal de Porto de Mós, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que a Câmara Municipal em reunião ordinária realizada em 25 de junho de 2026 deliberou submeter a consulta pública o "Projeto de Alteração ao Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós", conforme documento em anexo.

Assim, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, submete-se a consulta pública, para recolha de sugestões, o presente projeto de alteração ao regulamento, por um prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente Edital no *Diário da República*, podendo as sugestões ser apresentadas junto do Gabinete de Gestão Urbanística e Planeamento Territorial, durante as horas normais de expediente ou enviadas por correio eletrónico para lup@municipio-portodemos.pt

Para constar e devidos efeitos, será este Edital afixado no Edifício dos Paços do Concelho, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em www.municipio-portodemos.pt.

1 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, José Jorge Couto Vala.

**Projeto de Alteração ao Regulamento Municipal da Realização de Operações
Urbanísticas de Porto de Mós — RMROU**

Nota Justificativa

A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro introduziu medidas de promoção da habitação, redução de encargos e simplificação dos procedimentos administrativos em urbanismo e ordenamento do território. Destacam-se alterações relevantes no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, como a eliminação da obrigatoriedade de licenças urbanísticas, a criação de novos casos de comunicação prévia, isenção e dispensa de controlo prévio, a simplificação dos processos administrativos e o fim da emissão de alvarás.

Por força do citado decreto-lei, os Municípios deixam de analisar certos aspetos no âmbito do controlo prévio urbanístico, passando a vigorar uma lista não exaustiva de aspetos que não cabe ao Município analisar, valendo as declarações de cumprimento das normas legais aplicáveis por técnicos competentes.

A publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, demanda a necessidade de substituir o Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós, publicado na 2.ª série dos Diários da República, n.º 68, em 6 de abril de 2011 e n.º 88, em 8 de maio de 2013, uma vez que o mesmo passou a conter diversas normas incompatíveis com o novo regime legal, que se tornaram nulas e inaplicáveis, conforme o artigo 3.º, n.º 6, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na redação vigente, alterando e expurgando-o de normas que não poderão continuar a aplicar-se e incluindo outras que se consideram necessárias à boa prossecução do interesse público e consonantes com o atual quadro normativo.

Verifica-se, também, uma atualização dos conceitos técnicos no ordenamento do território, refletida nos instrumentos de gestão urbanística, nomeadamente nos indicadores, parâmetros, simbologia e sistematização gráfica adotados em programas e planos territoriais, com o objetivo de uniformizar e facilitar a aplicação dos parâmetros, conforme estabelecido pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que revogou o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

No ensejo, a revisão operada permitiu uma análise profunda do Regulamento, com vista à respetiva adequação à realidade atual do urbanismo e ordenamento do território, ajustando-o e introduzindo

normas no sentido de consolidar procedimentos já previstos e introduzir situações e procedimentos que não se encontravam regulamentados, tornando-o num documento normativo mais completo.

Adaptou-se o Regulamento às novas regras de desmaterialização, de simplificação e de tramitação eletrónica dos procedimentos, introduzidas pelo quadro normativo atualmente em vigor.

Foram avaliados os impactos práticos de determinadas disposições do Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós, agora revisto, com o objetivo de otimizar e agilizar os procedimentos, assegurando o cumprimento dos princípios da legalidade, da boa administração, da justiça, da razoabilidade, da boa-fé e da proporcionalidade. Mantêm-se os princípios orientadores da atividade municipal, nomeadamente a simplificação administrativa, a responsabilidade, a colaboração e confiança.

A presente alteração ao Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós, é elaborada ao abrigo do n.º 1 do artigo 142.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

Assim:

A Câmara Municipal de Porto de Mós, em cumprimento no disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 100.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPC), submete a consulta pública, para recolha de sugestões, mediante a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, a alteração do referido Regulamento, nos seguintes termos:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós, doravante RMROU ou Regulamento, é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso de competência conferida pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro e pelo Decreto-Lei n.º 43/2024, de 02 de julho, doravante RJUE.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as regras complementares à legislação em vigor sobre edificação e urbanização, aplicáveis às operações urbanísticas a realizar na área do Município de Porto de Mós, regulamentando ainda outras atividades e procedimentos com afinidade à realidade urbanística que a lei sujeite a controlo do Município de Porto de Mós.

2 — O presente Regulamento não prejudica o integral cumprimento dos Instrumentos de Gestão Territorial, Servidões Administrativas ou Restrições de Utilidade Pública, e de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relacionadas com o correto tratamento de Resíduos de Construção e Demolição e Resíduos Sólidos Urbanos.

3 — As operações urbanísticas estão, também, sujeitas ao cumprimento do disposto na Tabela Geral das Taxas e Outras Receitas Municipais de Porto de Mós e em todos os Regulamentos aplicáveis, em vigor no Município, à data da sua realização.

Artigo 3.º**Âmbito**

Sem prejuízo da legislação aplicável e dos Planos Municipais de Ordenamento do Território aplicáveis, o cumprimento deste Regulamento é obrigatório nos procedimentos de ocupação da via pública com obras ou outros trabalhos que impliquem alteração do solo, do seu uso ou de construções, mesmo que regulados por diploma próprio, salvo se houver isenção legal expressa.

Artigo 4.º**Objetivos e Princípios**

1 — O presente Regulamento tem como objetivo implementar mecanismos de simplificação administrativa, fundamentados nos princípios de boa administração, confiança, colaboração com os particulares e responsabilidade dos intervenientes nas operações urbanísticas.

2 — O Regulamento define regras e critérios claros para as operações urbanísticas de urbanização e edificação, conforme o RJUE, abrangendo intervenções relativas ao uso, ocupação e transformação do solo.

3 — Sem prejuízo dos parâmetros de análise definidos em lei e das condicionantes estabelecidas na legislação em vigor, a realização das operações urbanísticas no Município de Porto de Mós 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 do aglomerado, da qualificação e requalificação dos espaços públicos, e da compatibilidade dos usos, atividades e mobilidade.

4 — O presente Regulamento, rege-se pelos seguintes princípios:

a) Princípio da simplificação administrativa — Os procedimentos previstos neste Regulamento devem ser realizados de forma a minimizar os encargos para os interessados, limitando ao essencial a documentação e os atos exigidos pelas entidades competentes;

b) Princípio de administração eletrónica — A comunicação com os interessados deve ser realizada, preferencialmente, por meios eletrónicos, utilizando a plataforma eletrónica de procedimentos administrativos em urbanismo e edificação ou, em alternativa, por correio eletrónico, promovendo assim a eficiência, a transparência e a redução de deslocações;

c) Princípio da responsabilidade — No sentido de que todos os intervenientes no procedimento são responsáveis pelo seu cumprimento, com especial destaque para os técnicos com formação em matérias de urbanismo e edificação, cuja competência é comprovada através da apresentação de termo de responsabilidade. Esta obrigação estende-se, igualmente, às pessoas singulares ou coletivas responsáveis pela execução dos trabalhos, ao titular dos alvarás, ao diretor técnico e ao diretor de fiscalização da obra;

d) Princípio da boa-fé e da confiança — A aplicação e o cumprimento deste Regulamento, baseiam-se na atuação responsável e no respeito pela legislação por parte de todos os intervenientes;

e) Princípio da sustentabilidade e defesa da paisagem e meio urbano — Qualquer intervenção deve assegurar a adequada integração no contexto urbano e paisagístico, promovendo a sustentabilidade ambiental e a utilização eficiente dos recursos naturais;

f) Princípio da prevenção e da precaução — Impõe-se a adoção de medidas preventivas, para evitar ou minimizar impactos ambientais adversos;

g) Princípio de utilização das Melhores Técnicas Disponíveis — Os técnicos devem adotar as técnicas e equipamentos mais avançados e eficazes do ponto de vista ambiental, promovendo a redução das emissões de CO2 e do impacto ambiental das atividades, sempre que tal seja técnica e economicamente viável;

h) Princípio da coordenação e da compatibilização dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) – Garantia pelo respeito pela hierarquia dos planos e pela integração das políticas públicas com impacto territorial, promovendo a articulação com estratégias de desenvolvimento económico e social e assegurando uma ponderação equilibrada dos interesses públicos e privados;

Artigo 5.º

Responsabilidade civil

1 – Todos os intervenientes em operações urbanísticas, independentemente de estarem sujeitas a controlo prévio, são responsáveis pelo cumprimento dos deveres inerentes à sua atividade, nos termos do artigo 100.º-A do RJUE.

2 – Os intervenientes devem cumprir todas as determinações administrativas, vistorias e fiscalizações, respeitando os prazos estabelecidos e acatando as orientações dos serviços municipais, conforme a legislação e o Regulamento aplicável.

3 – A prestação de falsas declarações constitui crime, devendo ser comunicada imediatamente às autoridades e ordens profissionais competentes.

Artigo 6.º

Definições

1 – Para efeitos de aplicação das regras de gestão urbanística e outras presentes neste Regulamento, e sem prejuízo do estabelecido nos Regulamentos dos Planos Municipais de Ordenamento de Território (PMOT) em vigor, os vocábulos urbanísticos são entendidos conforme interpretação dominante da legislação aplicável, nomeadamente a constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, entende-se por:

a) Operações de impacte relevante – as ações que tenham por objeto ou por efeito a construção de edifícios, nos termos definidos deste Regulamento;

b) Operações de impacte semelhante a um loteamento – as ações que tenham por objeto ou por efeito a construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, nos termos definidos presente Regulamento;

c) Unidade de utilização – constitui uma parte ou a totalidade de um edifício destinado à instalação da função habitacional ou outra utilização;

d) Área de Reabilitação Urbana – é uma zona delimitada pelo Município de Porto de Mós para promover a reabilitação, com a concessão de benefícios fiscais e incentivos financeiros para a compra e reconstrução de imóveis, visando a requalificação urbana e habitacional.

CAPÍTULO II

Condicionantes Urbanísticas e Regras Gerais de Construção

Artigo 7.º

Proteção patrimonial e ambiental

No exercício das suas competências, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento, implantação, volumetria e aspeto exterior das edificações, à percentagem de impermeabilização do solo e à alteração do coberto vegetal, para preservar ou promover, justificadamente, valores patrimoniais e ambientais.

Artigo 8.º**Muros e Vedações**

1 – A edificação de muros de vedação e vedações confinantes com a via pública deve ter até à altura máxima de 1,60 metros, incluindo elementos vazados ou outros a colocar no topo dos muros, com exceção de sebes vivas.

2 – A altura é contabilizada a partir da cota do passeio ou berma adjacente.

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

4 – Pode a Câmara Municipal por razões de enquadramento urbanístico e paisagístico, devidamente fundamentadas, assim como por razões de segurança, visibilidade ou de topografia, permitir outras alturas para os muros e vedações.

5 – Os alinhamentos dos muros e vedações devem ser paralelos às vias.

6 – Os muros e vedações confinantes com a via pública deverão assegurar, pelo menos, 5 metros e 4,5 metros aos eixos dos arruamentos, respetivamente, para estradas ou ruas e caminhos municipais; contudo, nos topos dos muros estes afastamentos são imperativos.

7 – Os afastamentos referidos no número anterior poderão ser alterados se na envolvente existirem alinhamentos consolidados, a analisar caso a caso.

8 – Os afastamentos previstos, em casos especiais, devidamente fundamentados, poderão ser alterados, mediante autorização da Câmara Municipal.

Artigo 9.º**Materiais e cores a aplicar**

1 – A cor e textura dos materiais de acabamentos e revestimento exterior, bem como de equipamentos e instalações técnicas, está subordinada à sua integração no conjunto, de forma a obter uma harmonia formal e cromática.

2 – Considerando os valores naturais paisagísticos da região, é interdito o uso de coberturas com telhas que não sejam as de barro, à cor natural, com exceção de coberturas planas com platibanda ou murete.

3 – Nos pavilhões, poderá ser permitido o emprego de outro tipo de cobertura, a analisar caso a caso.

4 – No caso de ampliações ou remodelações de edifícios, poder-se-á autorizar o mesmo material existente.

5 – Constituem exceção ao previsto no n.º 2, outras soluções de coberturas cuja cor, remates e materiais de revestimentos não prejudiquem o equilíbrio e a estética do local.

6 – Nas áreas de cedência, os passeios e lugares de estacionamento devem ser executados em calçada portuguesa, podendo ser adotado outro material de acordo com as características da envolvente.

7 – A solução de execução dos passeios deverá ser em função das características locais.

Artigo 10.º**Alinhamento das construções**

1 – As edificações, exceto muros e vedações, deverão respeitar 8 metros e 6 metros, respetivamente, para as estradas ou ruas e caminhos municipais.

2 – Os afastamentos referidos no número anterior poderão ser alterados se na envolvente existirem alinhamentos consolidados, a analisar caso a caso.

3 – Os afastamentos previstos, em casos especiais devidamente fundamentados, poderão ser alterados mediante autorização da Câmara Municipal.

Artigo 11.º

Corpos salientes ou balançados

1 – Os corpos salientes ou balançados sobre espaços de utilização pública não podem prejudicar as condições de segurança e o nível de serviço das vias de circulação pedonal, ciclável ou rodoviária, nem interferir com a arborização existente ou prevista.

2 – Nas fachadas de edifícios confinantes com arruamentos públicos, onde não exista segregação de tráfegos, o balanço dos corpos e elementos salientes não pode ultrapassar o valor equivalente a 10 % da largura desse arruamento.

3 – Quando os arruamentos públicos incluam passeios, a largura dos corpos salientes ou balançados não pode ultrapassar 50 % da largura do passeio sobre o qual se projetam.

4 – A altura das saliências sobre a via pública não pode ser inferior a 2,40 m.

Artigo 12.º

Obras em locais e aldeias serranas

1 – Para efeitos do presente Regulamento, designam-se por “locais e aldeias serranas” as zonas inseridas em área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, constituídos predominantemente por morfologia, paisagem, vias e edificações com características rurais, nomeadamente as localidades de Portela de Vale de Espinho, Arrabal do Arrimal, Casal de Vale Ventos, Telhados Grandes, Alvados, Barrenta, Alcaria e Casais dos Vales.

2 – Por forma a salvaguardar a proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos dos “locais e aldeias serranas” referidos no número anterior, nas operações urbanísticas de construção, reconstrução, alteração e ampliação podem ser impostos condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental, designadamente:

a) A recuperação, sempre que possível, das paredes existentes em “pedra à vista” ou rebocada, das pedras de moldura dos vãos, das coberturas em telha de barro vermelho, das chaminés, dos alpendres, das cisternas e das eiras;

b) As coberturas para colocação de telha de barro deverão ter inclinação adequada e a altura da fachada entre a parte de cima de um vão e um beirado não pode exceder 1,20 m;

c) Deverão predominar materiais como a pedra, a telha de barro vermelho e panos de parede rebocados a tinta branca, sem prejuízo da aplicação de outros que assegurem a harmonização do conjunto, desde que devidamente validados pelos serviços municipais.

3 – Não é permitida a instalação de contentores ou edificações pré-fabricadas, fixas ou amovíveis, com exceção de soluções que não comprometam a dignificação do local, a analisar casuisticamente pelos serviços municipais.

Artigo 13.º

Condicionantes de localização de infraestruturas de suporte de estação e acessórios

A instalação, construção ou alteração de infraestruturas de suporte de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, especialmente para comunicações móveis, deve assegurar um afastamento mínimo de 100 m dos perímetros urbanos, salvo para as antenas emissoras de radiações reduzidas,

compatíveis com a permanência de utilização humana, respeitar servidões radioelétricas e não violar restrições legais ou regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III

Do Requerimento, do Procedimento e do Título

SECÇÃO I

Requerimento e Instrução

Artigo 14.º

Regras Gerais de Instrução dos Pedidos

1 — Os procedimentos previstos no RJUE e no presente Regulamento devem ser instruídos de acordo com o disposto em Portaria dos membros do Governo responsáveis, e estão sujeitos ao pagamento da taxa prevista na Tabela Geral das Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Porto de Mós.

2 — Deverão ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.

3 — A instrução dos pedidos abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 10/2015 de 16 de janeiro, no Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto e no Decreto-Lei n.º 73/2015 de 11 de maio, e outros que devam tramitar através do "Balcão do Empreendedor", deve cumprir com o quadro normativo aplicável, e os pedidos devem ser submetidos no "Balcão do Empreendedor" ou por via de atendimento presencial nos serviços do Município.

Artigo 15.º

Requerimento

1 — A submissão de qualquer requerimento em matéria de urbanização e edificação deverá ser efetuada de acordo com as normas técnicas para a submissão digital dos pedidos da área do urbanismo, disponíveis no site do Município, nos termos do artigo 8.º-A do RJUE.

2 — Os procedimentos administrativos, após a submissão do requerimento referido no número anterior, são realizados por meios eletrónicos e digitais.

3 — As comunicações e notificações efetuadas pelos serviços municipais e destinadas aos requerentes ou representantes são processadas eletronicamente, nos termos do disposto no artigo 121.º do RJUE.

4 — As comunicações e notificações efetuadas por meios eletrónicos, previstas no presente artigo, consideram-se efetuadas na data da respetiva inserção no sistema no sistema eletrónico existente no Município, sendo da responsabilidade do utilizador assegurar a respetiva consulta e o seu normal funcionamento.

Artigo 16.º

Projetos de ampliação ou alteração

1 — As peças desenhadas dos projetos de ampliação ou alteração de edifícios deverão ser apresentadas de acordo com o seguinte:

a) Quando exista projeto na Câmara Municipal da construção existente, os desenhos de sobreposição e da situação final;

b) Quando não exista projeto na Câmara Municipal, da construção existente (por não ser obrigatório licenciamento municipal na data da obra), os desenhos do existente, de sobreposição e a situação final.

2 — Quando se tratar de legalização de construção, deve apresentar os elementos referidos no número anterior, identificando também as áreas a legalizar, nos termos do número seguinte.

3 — Nos projetos de ampliação e alteração de edifícios deverão ser apresentados:

- a) A preto, a parte a manter;
- b) A vermelho, a parte a construir;
- c) A amarelo, a parte a demolir;
- d) A azul, a parte a legalizar.

4 — As alterações ao projeto inicial, durante a execução da obra, nos termos do disposto no artigo 83.º do RJUE, deverão ser identificadas com o indicado no número anterior.

SECÇÃO II

Isenção de controlo prévio

Artigo 17.º

Definição e Procedimento

1 — Estão isentas de licença ou de comunicação prévia as obras referidas nos artigos 6.º, 6.º-A e 7.º do RJUE e no artigo 19.º do presente Regulamento.

2 — O início da execução dos trabalhos referentes a operações urbanísticas isentas de controlo prévio depende de comunicação à Câmara Municipal, com a antecedência mínima de cinco dias úteis, nos termos previstos no n.º 1, do artigo 80.º-A do RJUE.

3 — A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência da realização de obras isentas de controlo prévio, está sujeita a comunicação prévia com prazo, nos termos do disposto no artigo 62.º-C do RJUE.

Artigo 18.º

Operação de Destaque de parcela

1 — Para efeitos de emissão de certidão de destaque, o pedido de destaque de parcela deve ser apresentado à Câmara Municipal acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Indicação do código de acesso à certidão de registo predial referente ao prédio;
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;
- c) Planta de implantação à escala adequada à pretensão, sobre levantamento do prédio e da área envolvente ao prédio, delimitando e indicando a parcela a destacar, a parcela sobrança, respetivas confrontações e as áreas de cedência ao domínio público, se for o caso;
- d) Planta de localização à escala 1/25000, obtida pelo GEOPORTAL com a indicação do local;
- e) Planta de situação à escala 1/2000, obtida pelo GEOPORTAL com a indicação do local.
- f) Parâmetros do destaque devidamente preenchidos.

2 – O pedido de destaque e a respetiva certidão estão sujeitos ao pagamento da taxa prevista no Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Porto de Mós.

Artigo 19.º

Obras de Escassa relevância urbanística

1 – Consideram-se obras de escassa relevância urbanística as seguintes:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 3 m ou, em alternativa, à altura do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 30 m²;
- b) A edificação destinada a arrumos e estacionamento, apoio agrícola ou abrigos fixos ou móveis de venda de andares, automóveis e outros similares, cuja área não seja superior a 30 m² e a altura da fachada não exceda 3 m;
- c) Pequenas alterações nas fachadas de edificações, nomeadamente aberturas ou encerramentos de vãos, desde que não comprometam as condições de inserção urbana;
- d) As obras que consistam na substituição da estrutura ou da laje do teto adjacente, desde que não alterem a forma de cobertura, bem como alteração da cor dos materiais de revestimento exteriores, admitindo-se por uma única vez, por razões de ordem técnica o aumento da altura da fachada até 0,50 m;
- e) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- f) A substituição dos caixilhos dos vãos por outros que promovam a eficiência energética, desde que mantida a geometria e a relação volumétrica dos diferentes componentes da caixilharia, incluindo nos imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- g) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- h) Construção de muros em pedra característicos da região, com a altura máxima de 1,60 m, e edificação de muretes até 0,20 m do solo, confinantes com a via pública;
- i) Ampliação de altura de muro existente, exceto os muretes referidos na alínea anterior, até altura máxima de 1,60 m e aberturas ou encerramento para colocação ou retirada de portões confinantes com via pública;
- j) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores e de construções ligeiras de um só piso;
- k) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 30 m²;
- l) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- m) Rampas, degraus e muros de altura não superior a 1,80 m, dentro de jardins e logradouros de prédios;
- n) A instalação de tanques com capacidade não superior a 20 m³;
- o) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- p) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a altura desta em 1 m de altura, e, no segundo, a altura da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores

solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos, e desde que o depósito de armazenamento de água seja oculto;

q) Jazigos e campas.

2 — As operações de escassa relevância urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor, e estão sujeitas a fiscalização, a processo de contraordenação, e às medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no RJUE.

SECÇÃO III

Condições Especiais

Artigo 20.º

Operações de Loteamento

1 — As operações de loteamento regem-se pelo disposto nos artigos 41.º a 52.º do RJUE.

2 — Para efeito do disposto no artigo 22.º do RJUE, são dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

3 — Para efeitos da alínea c) do número anterior, considera-se o número de habitantes por fogo do seguinte modo:

- a) T0 — 1;
- b) T1 — 2;
- c) T2 — 2,5;
- d) T3 — 3,5;
- e) TX > T3 — (n.º habitantes = X).

Artigo 21.º

Operações urbanísticas com impacto relevante

1 — Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se geradoras de impacto relevante as operações urbanísticas de edificação, ampliação ou alteração de utilização, fora de operação de loteamento, aquelas em que se verifique uma das seguintes situações:

- a) Contenham dez ou mais frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
- b) Contenham área igual ou superior a 1.500m² de área de construção;
- c) Todas as edificações que impliquem sobrecarga das infraestruturas.

2 — Sempre que a operação urbanística seja considerada de impacto relevante, fica sujeita a cedências de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e à taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, sem prejuízo do disposto no Regulamento do plano municipal de ordenamento do território.

Artigo 22.º**Operações Urbanísticas de Impacte semelhante a um loteamento**

1 — Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se gerador de impacte semelhante a um loteamento, os edifícios ou os conjuntos contíguos e funcionalmente ligados entre si, pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem, nos termos do artigo 1438.º-A do Código Civil, fora de operações de loteamento, com três ou mais frações ou unidades de utilização.

2 — Os edifícios ou os conjuntos indicados no número anterior ficam sujeitos ao disposto no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 23.º**Propriedade horizontal**

1 — O pedido de emissão de certidão para constituição ou alteração de propriedade horizontal destina-se a verificar o cumprimento dos requisitos legais da sua constituição, nos termos do Código Civil.

2 — Para efeitos da constituição de regime de propriedade horizontal previsto no artigo 66.º do RJUE, deve ser apresentado à Câmara Municipal requerimento acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Indicação do código de acesso à certidão de registo predial referente ao prédio;
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;
- c) Título constitutivo da propriedade horizontal com a descrição das frações, respetivas permi-lagens, a localização das mesmas e mencionado o fim a que se destina cada fração e partes comuns;
- d) Planta com a identificação de todas as frações e partes comuns;
- e) Planta de localização à escala 1/25000, obtida pelo GEOPORTAL com a indicação do local;
- f) Planta de situação à escala 1/2000, obtida pelo GEOPORTAL com a indicação do local.

3 — O pedido de constituição ou alteração de propriedade horizontal está sujeito ao pagamento da taxa prevista no Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Porto de Mós.

Artigo 24.º**Certidão de isenção de licenciamento municipal**

1 — Destina-se a atestar que o edifício ou fração se encontra isento(a) de licenciamento municipal, por ter sido construído(a) antes de 7 de agosto de 1951 ou de 24 de março de 1980, conforme aplicável.

2 — O pedido de certidão deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio (documento facultativo);
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;
- c) Caderneta predial;
- d) Planta de localização à escala 1/25000, obtida pelo GEOPORTAL com a indicação do local;
- e) Planta de situação à escala 1/2000, obtida pelo GEOPORTAL com a indicação do local;

- f) Levantamento fotográfico atualizado do imóvel;
- g) Levantamento topográfico ou do edificado existente, quando se verificarem divergências nas áreas registadas face às áreas existentes;
- h) Outros elementos considerados relevantes.

SECÇÃO IV

Legalização de operações urbanísticas

Artigo 25.º

Conceito de Legalização

1 — O procedimento de legalização aplica-se a operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, desde que seja possível garantir conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, conforme disposto no artigo 102.º-A do RJUE.

2 — Sempre que se verifique a existência de uma operação urbanística ilegal deverá ser promovida a sua legalização, por iniciativa do particular ou por imposição do Município, nos termos do n.º 1 do artigo 102.º-A do RJUE

3 — Sendo possível assegurar a conformidade da operação urbanística com as disposições legais e regulamentares em vigor, a Câmara Municipal notifica o interessado, para no prazo de 60 dias, instruir pedido de legalização, podendo tal prazo ser prorrogado a requerimento fundamentado do interessado.

4 — A falta de apresentação do pedido de legalização, no prazo estabelecido ou dentro do prazo prorrogado, dá lugar à ordem para reposição de legalidade e consequente demolição da construção em causa e a reposição das condições naturais da parcela, na situação anterior à edificação ou às obras de urbanização, nos termos da lei.

5 — Por forma a assegurar a conformidade das operações urbanísticas realizadas com as disposições legais e regulamentares em vigor, a Câmara Municipal pode determinar a realização de trabalhos de correção e/ou adaptação, bem como obras de ampliação, alteração e/ou demolição, que ficam sujeitas aos procedimentos aplicáveis, ao licenciamento ou comunicação prévia e à obtenção dos respetivos títulos de controlo prévio, nos termos previstos no RJUE e no presente Regulamento, quer sejam requeridas pelo titular do direito legitimador para a realização da obra, quer sejam impostas pela Câmara Municipal.

6 — Quando se verifique a necessidade de realização de trabalhos nos termos do número anterior, o procedimento de legalização é indeferido, sendo o interessado notificado para apresentar o procedimento aplicável no prazo de 60 dias.

7 — O procedimento de legalização, não dispensa o cumprimento das disposições regulamentares, ainda que especiais, que se devam observar no que concerne à obtenção de pareceres, autorizações ou licenças que sejam devidos no âmbito de outros regimes especiais, nem o pagamento das taxas devidas.

Artigo 26.º

Instrução

1 — O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos que se mostrem necessários atendendo à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s), nos termos do RJUE e respetivas Portarias, nomeadamente:

a) Os elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio aplicáveis, previstos em Portaria dos membros do Governo responsáveis;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que seja necessário;

- c) Projeto de arquitetura, nos termos previstos em Portaria dos membros do Governo responsáveis;
- d) Planta de cedências de áreas para o Município, quando aplicável;
- e) Plano de acessibilidades, quando aplicável, acompanhado de termo de responsabilidade do autor do plano;
- f) Fotografias do imóvel;
- g) Ficha de elementos estatísticos;
- h) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- i) Comprovativo de contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos;
- j) Projetos de especialidades, podendo ser substituídos por termos de responsabilidade subscritos por pessoa legalmente habilitada, ou por certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadas competentes, quando aplicável.

2 – Atendendo a que o procedimento não pressupõe a execução de obra, considera-se dispensada a apresentação dos elementos previstos no n.º 4 do artigo 102.º-A do RJUE e dos elementos previstos em Portaria dos membros do Governo responsáveis.

3 – Compete ao titular da operação urbanística, no momento da instrução do procedimento, provar a data da execução da construção, sempre que tal se revele necessário

4 – Ao procedimento de legalização é aplicável o disposto no RJUE, no que se refere ao Saneamento e Apreciação Liminar e às consultas a entidades externas.

5 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias a contar do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar previsto no artigo 11.º do RJUE ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes.

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

- a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 30 dias para pagamento das taxas aplicáveis;
- b) Indeferimento do pedido, nos termos do n.º 6 do artigo anterior;
- c) Indeferimento do pedido no caso de a pretensão ser contrária às normas legais e regulamentares em vigor, sendo o interessado notificado para repor a legalidade urbanística, nos termos do artigo 106.º do RJUE, no prazo de 60 dias.

7 – O direito de audiência dos interessados, em caso de indeferimento do pedido é aplicável unicamente ao indeferimento com base na alínea c) do número anterior, conforme previsto no n.º 3 do artigo 106.º do RJUE.

8 – No procedimento de legalização a deliberação depende de ato expresso, não havendo lugar a deferimento tácito.

Artigo 27.º

Utilização

1 – A utilização de edifício ou fração sujeito a legalização depende da entrega à Câmara Municipal dos seguintes elementos, no prazo de 30 dias a contar da data do pagamento das taxas referidas no n.º 6 do artigo anterior:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que seja necessário;

b) Ficha de elementos estatísticos;

c) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização da obra no qual deve declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto.

2 — O edifício ou fração pode ser utilizado para o fim pretendido após o pagamento das taxas previstas na Tabela Geral das Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Porto de Mós.

CAPÍTULO IV

Condições de circulação, acessibilidade e estacionamento

Artigo 28.º

Condições de circulação

1 — A circulação pedonal e automóvel deve ser segura, confortável e acessível, garantindo, sempre que possível, os dimensionamentos previstos no Regulamento do Plano Municipal de Ordenamento do Território aplicáveis.

2 — Os lugares de estacionamento público a executar ao longo das vias de circulação deverão ser dimensionados de acordo com o previsto no Anexo II do presente Regulamento e localizados contíguos às faixas de rodagem.

3 — Sempre que seja possível a execução de passeios de circulação pedonal, não é permitido que os lugares de estacionamento condicionem a continuidade destes.

Artigo 29.º

Parques de estacionamento

1 — Âmbito de aplicação:

a) As disposições do presente artigo são aplicáveis a todos os parques de estacionamento privativos que futuramente sejam objeto de apreciação pelos serviços técnicos da Câmara Municipal;

b) Devem obrigatoriamente prever inclusão de estacionamento privativoos edifícios destinados a habitação, serviços, comércio e indústria, bem como hotéis, bancos, oficinas, armazéns, edifícios públicos e outros cujas utilizações sejam geradoras de tráfego automóvel;

c) As seguintes disposições também serão aplicáveis nas garagens de moradias com as necessárias adaptações.

2 — Aplicação das disposições a edifícios existentes:

a) Nos projetos de alteração ou adaptação de edifícios em que as condições existentes sejam impeditivas do cumprimento integral das regras do presente artigo, são admissíveis valores inferiores aos indicados, desde que tecnicamente justificados e analisados caso a caso.

3 — Representação em projeto.

a) Os projetos de licenciamento submetidos a apreciação, devem representar graficamente os elementos essenciais para a correta interpretação da aplicação do disposto nos números seguintes.

4 — Acesso à via pública:

Os acessos aos parqueamentos devem ser independentes e respeitar as seguintes condições:

a) Situar-se, no caso de proximidade de gaveto e sempre que exequível, à maior distância possível desse gaveto;

b) Situar -se, no caso de edifícios de gaveto e sempre que exequível, no arruamento de menor intensidade de tráfego;

c) Permitir a manobra de inscrição dos veículos sem mudança de fila de circulação. Os veículos deverão, portanto, inscrever -se num raio de viragem exterior mínimo de 6,50 m com uma largura de faixa de rodagem $\geq 3,00$ m, efetuando uma única manobra a partir da fila de circulação adjacente ao acesso ao estacionamento;

d) Evitar situações de interferência com obstáculos localizados na via pública, tais como candeeiros, semáforos, árvores, etc.

5 – Zonas de patamar:

Deve ser prevista uma zona de patamar no interior do prédio ou lote, sem quaisquer obstáculos junto à via pública e obedecendo aos seguintes requisitos:

a) Comprimento mínimo de 5 m a partir do espaço público;

b) Largura mínima de 3 m (tipo 1), 4,5 m (tipo 2) ou 6 m (tipo 3), definida em função da capacidade global do estacionamento e da utilização do edifício – conforme Anexo I;

c) Concordância com as rampas definidas no próximo ponto – conforme Anexo I;

d) O encerramento da zona de patamar para prevenção de intrusão pode ser efetuado através da aplicação de elementos mecânicos ou comandados eletricamente (portões, portas de lagarto, portas basculantes, etc.) sem prejuízo do disposto nas alíneas a) e b), não podendo originar redução das dimensões mínimas;

e) A aplicação destes elementos junto ao espaço público deve ser feita, de modo a 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;

f) Para efeitos do estipulado neste artigo admite -se para o patamar uma inclinação máxima de 4 %.

6 – Rampas:

a) As rampas devem permitir a fácil inscrição geométrica sem recurso a manobra;

b) A largura mínima das rampas é de 3 m (tipo 1), 3 m com concordância (tipo 2) ou 6 m (tipo 3) e deve ser definida em função da capacidade global do estacionamento e da utilização do edifício – conforme Anexo I;

c) Sempre que o estacionamento se desenvolva em vários pisos, as rampas de ligação entre eles poderão ter dimensão em largura correspondente à capacidade desses pisos a servir – conforme Anexo I;

d) Excetuando-se as grandes áreas comerciais e silos autónomos, nos quais se deverá garantir sempre rampas tipo 3 ou duplas rampas tipo 1 ou tipo 2.

e) Os raios de curvatura mínimos são:

I. Rampa T1 – 6,5 m ao bordo exterior, com largura mínima de faixa de 4 m;

II. Rampas T2 – igual ao tipo 1, com concordância;

III. Rampas T3 – 9,5 m ao bordo exterior, com largura mínima de faixa de 7 m;

IV. Nas grandes áreas comerciais e silos automóveis, os raios de curvaturas das rampas serão delineados em função da especificidade de cada projeto.

f) A inclinação das rampas não deverá ultrapassar 30 %;

g) Sempre que a inclinação ultrapasse 15 % deve ser prevista curva de transição com a zona de concordância nos pisos, numa extensão mínima de 3,5 m e com inclinação reduzida a metade da inclinação da rampa;

h) As rampas do tipo 1 e 2 devem ser dotadas de sinalização luminosa, por forma a que apenas tenham a passagem os veículos que possam prosseguir livremente;

i) As faixas para circulação e evacuação de peões não são contabilizadas para efeitos de dimensionamento das rampas e devem estar sobrelevadas 0,1 m, conforme legislação aplicável em vigor.

7 – Circulação interior.

a) A circulação no interior dos pisos de estacionamento deve ser garantida sem recurso a manobra nos percursos de ligação entre os diversos pisos;

b) Independentemente da orientação e dimensões dos lugares, cujas dimensões mínimas estão descritas no Anexo II, deve ser garantida nas faixas de circulação a largura mínima de 3 m;

c) Devem ser previstas zonas livres nos locais próximos às rampas, de modo a permitir a passagem cruzada ou a espera de veículos;

8 – Lugares de estacionamento.

a) As dimensões mínimas dos lugares de estacionamento devem obedecer ao esquema descrito nas figuras, consoante as particularidades do parqueamento e a estrutura do edifício, ver Anexo II;

b) Os lugares devem ser independentes, permitindo a entrada e saída de qualquer veículo sem interferência com os restantes. Admitem-se, contudo, lugares múltiplos encravados desde que afetos à mesma fração autónoma;

c) São admitidas boxes, sem prejuízo das boas condições de ventilação da zona de estacionamento;

d) Os lugares devem ser assinalados no pavimento e numerados;

e) Para veículos de condutores deficientes motores devem ser previstos, quando legalmente exigível, no piso mais acessível à via pública, lugares junto aos acessos dos peões, com dimensões de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;

9 – Pés direitos.

O pé-direito livre deverá apresentar um valor mínimo de 2,2 m à face inferior das vigas ou quaisquer outras instalações técnicas.

10 – Circulação de pessoas:

a) Em cada piso ou setor resultante da compartimentação dos pisos, os caminhos de evacuação devem ser definidos pelas passadeiras de circulação de peões marcadas nos pavimentos, posicionadas e dimensionadas de acordo com as necessidades de evacuação e de serviço do parque;

b) Em cada piso ou setor resultante da compartimentação dos pisos, devem existir passadeiras de circulação de peões que conduzam às caixas de escada e câmaras de corta-fogo ou às saídas de emergência, cuja largura não deve ser inferior a 0,9 m;

c) Quando existentes, os caminhos de evacuação ao longo das rampas devem ser sobrelevados de 0,1 m em relação às mesmas e com as larguras mínimas de 0,9 m, sem prejuízo do disposto nas alíneas b) e e) do ponto n.º 6 deste artigo.

11 – Circulação de veículos:

a) Os pilares e outros obstáculos à circulação e manobra devem ser devidamente assinalados e protegidos contra ações de choque de veículos;

b) Nos pisos de estacionamento deve prever-se a aplicação de pavimento antiderrapante;

c) A inclinação do pavimento deve ser suficiente para assegurar, através duma rede de drenagem, o escoamento de líquidos derramados. Para evitar o escoamento desses líquidos para as rampas, estas devem ser sobre-elevadas de 0,03 m, pelo menos, na transição dos pisos.

12 – Sistemas alternativos de arrumação de veículos:

a) É admitida a aplicação de sistemas alternativos de estacionamento através de meios mecânicos ou eletromecânicos, ou outros decorrentes de novas tecnologias, com a finalidade de otimizar os espaços disponíveis;

b) Tais sistemas serão analisados caso a caso pela Câmara Municipal e pela Autoridade Nacional de Proteção Civil mediante a apresentação de projetos específicos;

13 – Legislação a aplicar:

Os projetos devem ser elaborados em consonância com o Plano Diretor Municipal de Porto de Mós, e demais disposições da lei em vigor.

14 – Exceções:

O não cumprimento das regras previstas nos números anteriores, deste artigo, poderá ser autorizado pela Câmara Municipal, desde que devidamente fundamentado e desde que fiquem asseguradas as condições de segurança e a boa circulação.

CAPÍTULO V

Condições de execução das operações urbanísticas

SECÇÃO I

Execução de obras

Artigo 30.º

Condições

1 – Após a informação sobre o início dos trabalhos nos termos do artigo 80.º-A do RJUE, nas situações aplicáveis, o interessado deve requerer aos serviços municipais o agendamento ao local da obra para verificação da implantação e alinhamentos das edificações.

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

3 – Nenhuma obra à face da via pública poderá ser iniciada sem que previamente seja isolada da mesma via por tapume e assegurada a circulação pedonal em passadiço, com vista a evitar prejuízos e incómodos para os utentes da via pública e para a vizinhança, colocados de forma a não prejudicar a circulação viária e salvaguardar a circulação pedonal em segurança, mediante a colocação de resguardos em material que não permita a queda de resíduos para a via pública e corredor de circulação com a largura livre mínima de 1,50 m, devendo obedecer às seguintes condições:

a) Ser construídos em madeira ou material metálico, bem acabados ou devidamente pintados;

b) Ter altura mínima de 2 metros;

c) A restante fachada do edifício objeto 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) Os materiais devem ser bem amarrados a uma estrutura rígida de suporte, por forma a impedir que se soltem;

e) Podem ser instalados andaimes metálicos, de modelo homologado, ou executados em madeira devidamente pintados, devidamente resguardados de acordo com o estabelecido nas alíneas anteriores;

f) Sempre que a instalação de tapumes, ou outros meios de proteção, provoque uma redução significativa dos níveis de iluminação pública, o dono da obra deve instalar iluminação provisória;

g) Os tapumes ou outros meios de vedação devem salvaguardar a preservação de exemplares arbóreos existentes;

h) A publicidade colocada nos tapumes ou outros meios de vedação de obra está isenta de licenciamento municipal.

4 – Na execução das obras serão igual e obrigatoriamente observadas as normas legais e as precauções necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público, e para evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou privado.

5 – Os diferentes materiais e entulhos devem ficar recolhidos para a parte interior dos tapumes, podendo em casos especiais devidamente justificados, quando a largura da artéria e o movimento da rua o consintam, ser autorizados depósitos de materiais fora dos tapumes.

6 – Os amassadouros, contentores e depósitos de entulhos consentidos na via pública deverão ficar à distância máxima de 1,5 metros das fachadas das obras, devendo os entulhos ser em tal quantidade que não prejudiquem o trânsito e ser removidos quando atingirem a respetiva capacidade.

7 – Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados de alto, é obrigatória a instalação de condutas fechadas para um depósito igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.

8 – Nas obras de conservação ou limpeza que não impliquem a colocação de andaimes deverão ser previamente colocadas balizas nas extremidades laterais do prédio junto à rua.

9 – É proibido executar trabalhos que possam deteriorar a calçada ou o espaço público, ou afetar a rede de águas pluviais, nomeadamente com a colocação de materiais (areias e outros inertes) na via pública sem os devidos cuidados e proteção, ou pela execução de massas, que deve ser sempre feita sobre suportes adequados.

10 – Havendo violação do disposto no número anterior, o proprietário da obra fica obrigado a proceder aos trabalhos necessários para repor a situação anterior à violação, não sendo emitida autorização de utilização antes de estar regularizada a situação.

11 – O requerente deve salvaguardar em obra o cumprimento do disposto no regime de gestão de resíduos de construção e demolição.

Artigo 31.º

Amassadouros e depósitos de entulhos de materiais

1 – Os amassadouros e os depósitos de entulhos de materiais deverão ficar no interior dos tapumes, salvo o disposto no número seguinte.

2 – Em casos especiais e justificados, ou quando o tapume for dispensado, os amassadouros e depósitos poderão situar-se em espaço público que venha a ser autorizado e serão convenientemente resguardados com taipais de madeira, desde que o trânsito não seja prejudicado.

3 – Os amassadouros e os depósitos de materiais ficarão sempre junto das respetivas obras, salvo quando a largura da rua for diminuta, caso em que compete aos serviços técnicos determinar a sua localização.

4 – Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre o pavimento construído.

5 — Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados de alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para depósitos, igualmente fechados, de onde sairão para o seu destino.

6 — Os entulhos deverão ser acumulados em contentores, devendo ser removidos pelo proprietário logo que cheios, que deverá encaminhá-los para o processo de gestão de resíduos, conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro.

7 — As areias ou outros materiais de grão fino, deverão ficar devidamente protegidos, de modo a evitar que se espalhem pela via pública.

8 — O espaço envolvente da obra, deverá ser mantido limpo e arrumado, nomeadamente no que se refere a embalagens e restos de materiais de construção.

Artigo 32.º

Andaimes e estaleiro

1 — Os andaimes devem ser construídos com materiais adequados, garantindo a segurança de pessoas e bens, bem como a preservação do ambiente urbano durante a execução das obras.

2 — O estaleiro deve ser organizado, de modo a evitar qualquer obstrução em áreas municipais, públicas, privadas ou terrenos adjacentes, sendo proibidas quaisquer escorrências para parcelas do domínio público ou privado municipal.

SECÇÃO II

Ocupação do espaço público

Artigo 33.º

Pedido

1 — A utilização e ocupação do solo, subsolo e espaço aéreo do domínio público para a execução de operações urbanísticas carece de licenciamento, mesmo que a operação esteja sujeita a comunicação prévia ou isenta de controlo prévio, devendo o pedido ser acompanhado dos seguintes elementos: planta de localização, comprovativo de seguro de responsabilidade civil, memória descritiva e desenho que caracterize a pretensão.

2 — Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional; quando não o fizer, deve formalizar o pedido de licença.

Artigo 34.º

Desocupação, remoção de materiais e reparações

1 — Concluída qualquer obra ou declarada a caducidade da licença ou da comunicação prévia, deve o seu titular proceder, no prazo de dez dias, à remoção e levantamento dos andaimes, tapumes, estaleiro, gruas e demais material e equipamento de obra e à limpeza da área, retirando os materiais, entulhos e demais detritos acumulados, salvo se o Presidente da Câmara Municipal, por razões de segurança pública ou a requerimento fundamentado do interessado, exigir ou permitir a sua manutenção.

2 — A obrigação prevista no número anterior aplica -se ao espaço municipal e ao espaço privado, por razões de segurança e ordenamento urbanístico no Município.

Artigo 35.º**Danos no espaço público ou privado do Município**

1 — A reparação de danos em espaços públicos ou privados municipais, resultantes da execução de operações urbanísticas, é da responsabilidade dos titulares e executores dessas operações, que devem repor e reparar os danos no prazo máximo de quarenta e oito horas, salvo outro prazo definido pela Câmara Municipal.

2 — Findo esse prazo, o Município pode acionar seguros ou garantias eventualmente prestadas e executar as reparações em substituição e por conta do dono da obra, notificando-o do custo respetivo para pagamento.

3 — Se o pagamento dos trabalhos realizados não for feito voluntariamente no prazo de vinte dias após a notificação, será iniciada a cobrança coerciva, com base na certidão das despesas emitida pelos serviços municipais.

4 — Além do exposto, conforme dispõe o artigo 86.º do RJUE, a remoção do estaleiro, a limpeza da área e a reparação de danos em infraestruturas ou espaços públicos, bem como a eliminação de elementos que desqualifiquem a paisagem urbana, é condição para a comunicação de utilização, nos termos do disposto no artigo 86.º do RJUE.

CAPÍTULO VI**Taxas, Cauções e compensações no âmbito de operações urbanísticas****Artigo 36.º****Base de incidência das taxas**

1 — A apresentação de qualquer requerimento ou comunicação para operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de uma taxa administrativa, não reembolsável em qualquer circunstância.

2 — As operações urbanísticas estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas no presente Capítulo, na Tabela Geral das Taxas e outras Receitas do Município de Porto de Mós, e na demais legislação aplicável.

Artigo 37.º**Cedências**

1 — Os projetos de loteamento, de operações de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante devem prever áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, sem prejuízo do disposto no regulamento do plano municipal de ordenamento do território aplicável.

2 — As operações urbanísticas a realizar em prédios à face de arruamentos públicos referentes a obras de construção ou alterações de utilização ficam sujeitas a cedências de áreas para infraestruturas, nomeadamente para alargamentos de arruamentos, execução de passeios pedonais e estacionamentos públicos, podendo ser dispensadas nos termos do previsto no plano municipal de ordenamento do território para as operações referidas no número anterior.

Artigo 38.º**Caução**

O valor da caução a prestar pelas obras de urbanização é igual à soma dos valores dos orçamentos para execução das obras, sem prejuízo da Câmara Municipal proceder à correção dos mesmos, nos termos do RJUE, na sua atual redação.

Artigo 39.º**Compensação**

1 – Se o prédio já tiver infraestruturas urbanísticas ou não se justificar a cedência de áreas para os fins exigidos nos termos do previsto no Regulamento do Plano Municipal de Ordenamento do território aplicável, não há lugar a cedências para esses fins.

2 – No caso previsto no número anterior, o proprietário deve pagar uma compensação ao Município, conforme o artigo 44.º, n.º 5 do RJUE e de acordo com as regras de cálculo previstas na Tabela Geral das Taxas e outras Receitas do Município de Porto de Mós.

3 – A compensação pode ser paga em numerário ou espécie (lotes, prédios ou edificações), mas a Câmara Municipal pode recusar compensação em espécie por razões de interesse público.

4 – Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, optando-se por realizar esse pagamento em espécie, o promotor da operação urbanística deverá apresentar à Câmara Municipal toda a documentação comprovativa da propriedade e posse do terreno a ceder, nos seguintes termos:

a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal onde esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;

b) Planta de localização do prédio;

c) Levantamento topográfico do prédio, atualizado;

d) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio.

5 – O pedido referido no número anterior será objeto de análise e parecer técnico, que deverá incidir nos seguintes pontos:

a) Capacidade de utilização do terreno;

b) Localização e existência de infraestruturas;

c) A possível utilização do terreno pela Autarquia.

6 – Haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;

b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

7 – 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.

8 – Se o valor proposto no relatório final da comissão for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

9 – As despesas efetuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores, serão assumidas pelo Requerente.

10 – O preceituado nos números anteriores é aplicável às operações de loteamento e às operações urbanísticas referidas nos números 1 e 2 do artigo 37.º

Artigo 40.º**Deferimento tácito**

Nos casos em que ocorra deferimento tácito da pretensão, é aplicável o valor das taxas previstas para o ato expresse.

CAPÍTULO VII**Disposições finais e transitórias****Artigo 41.º****Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é expressamente revogado o Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas de Porto de Mós, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Porto de Mós, e publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 68, em 6 de abril de 2011, com exceção do disposto nos artigos 40.º a 46.º, que se mantêm em vigor até à data de entrada em vigor do Regulamento que altere ou substitua o Regulamento de Tabelas e Taxas e Outras Receitas do Município de Porto de Mós.

Artigo 42.º**Interpretação e integração de lacunas e omissões**

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos, as lacunas e dúvidas interpretativas suscitadas na aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas estabelecidos na lei, serão apreciadas pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa.

Artigo 43.º**Entrada em vigor**

1 – O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação, e aplica-se a todos os procedimentos administrativos de operações urbanísticas, isentas ou não de controlo prévio, nos termos no RJUE, iniciados após a sua entrada em vigor.

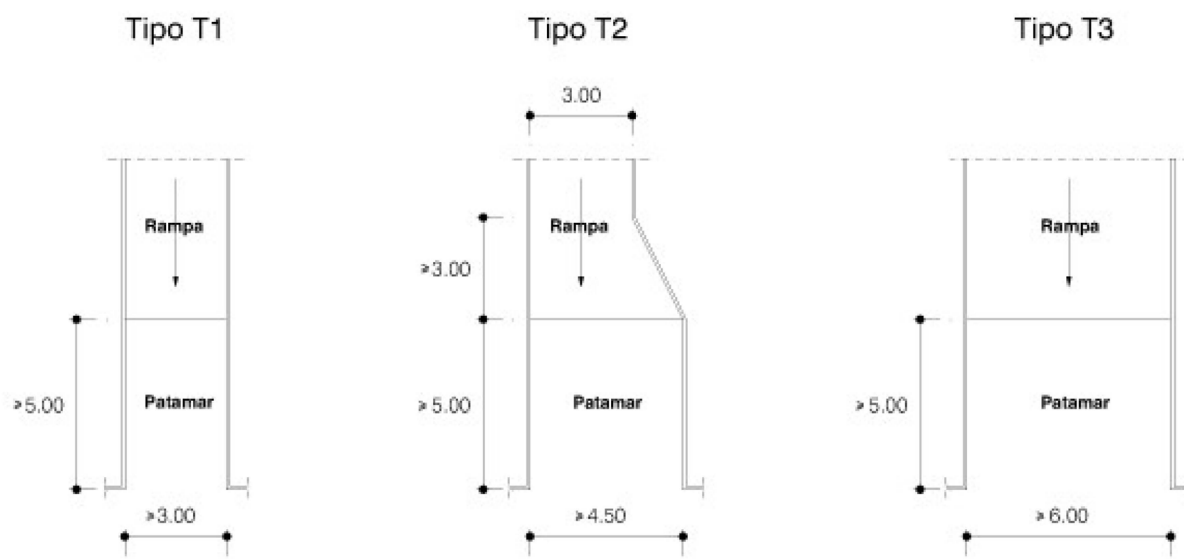
2 – O presente Regulamento poderá aplicar-se, na sua totalidade, aos procedimentos em curso à data da sua entrada em vigor, atento o princípio geral de direito da aplicação da lei mais favorável, mediante requerimento do titular do processo, sujeito à apreciação dos serviços municipais.

ANEXO I**Tipologia dos patamares e rampas****(requisitos mínimos)**

Capacidade	C < 25	25 < C < 75	C > 75
Acessos Utilização	Patamar/rampa	Patamar/rampa	Patamar/rampa
Habitação, serviços, comércio, indústria, hotéis, bancos, etc.	T1	T2	T3 ou 2 × T1 ou 2 × T2
Garagens, estações de serviço, grandes áreas comerciais e silos automóveis		T3 ou 2 × T1 ou 2 × T2	

Concordância dos patamares e rampas

(valores mínimos)

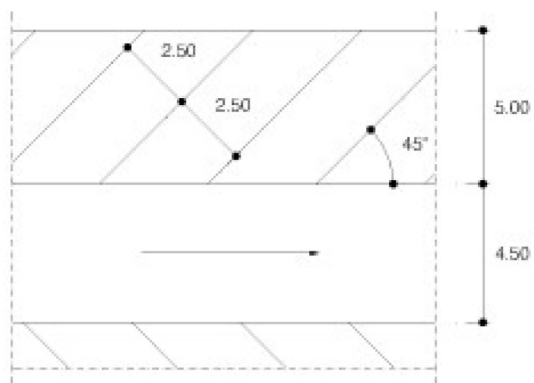


ANEXO II

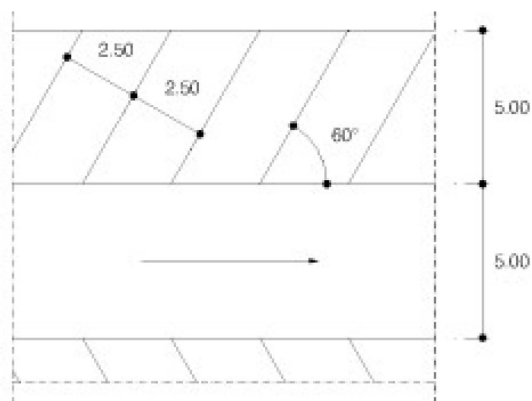
Estacionamento

(dimensões mínimas de lugares, estacionamento e acessos)

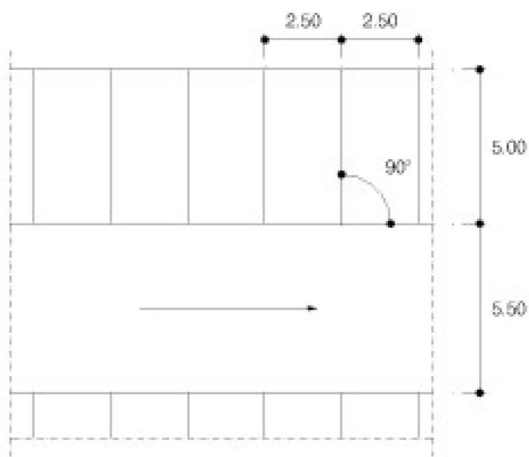
Estacionamento a 45°



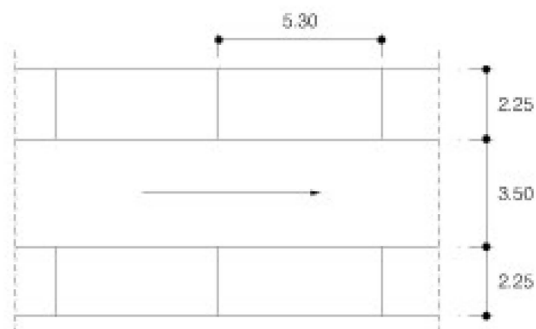
Estacionamento a 60°



Estacionamento a 90°



Estacionamento longitudinal



320018511