

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Alcochete

*(PRESENTE NA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL, REALIZADA NO DIA
____ DE ____ DE 2025 E APROVADO NA REUNIÃO DA ASSEMBLEIA
MUNICIPAL, REALIZADA NO DIA ____ DE ____ DE 2025)*

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	10
Artigo 1.º	
Legislação habilitante.....	10
Artigo 2.º	
Âmbito e objeto	10
Artigo 3.º	
Definições	11
Artigo 4.º	
Controlo prévio e controlo sucessivo.....	12
CAPÍTULO II - PROCEDIMENTO.....	12
Secção I - Procedimento em Geral	12
Artigo 5.º	
Direito à informação	12
Artigo 6.º	
Instrução do pedido.....	13
Artigo 7.º	
Consulta pública.....	14
Artigo 8.º	
Impacte semelhante a operação de loteamento	15
Artigo 9.º	
Operações urbanísticas de impacte relevante.....	15
Artigo 10.º	
Utilização de edifícios	16
Artigo 11.º	
Isenção de controlo prévio	16
Artigo 12.º	
Obras de escassa relevância urbanística	16
Secção II - Procedimentos e Situações Especiais	18
Artigo 13.º	
Pedido de certidão de destaque.....	18
Artigo 14.º	
Condições e prazo de execução das obras de urbanização e de edificação em procedimento de comunicação prévia	19
Artigo 15.º	
Certidão referente a edificação, utilização de edifícios ou do solo.....	19
Artigo 16.º	

Instalação de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas e afins	20
Artigo 17.º	
Licenciamento de postos de abastecimento de combustível	20
Artigo 18.º	
Instalação, Alteração e Exploração dos Estabelecimentos Industriais - Sistema de Indústria Responsável (SIR)	20
Artigo 19.º	
Salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental	20
Artigo 20.º	
Estabelecimentos de comércio ou serviços	22
Secção III - Procedimento de Legalização de Operações Urbanísticas	22
Artigo 21.º	
Âmbito de aplicação	22
Artigo 22.º	
Iniciativa e instrução do procedimento	22
Artigo 23.º	
Prazos.....	23
Artigo 24.º	
Ato administrativo.....	23
CAPÍTULO III - OBRAS DE URBANIZAÇÃO, DE EDIFICAÇÃO, DA PROPRIEDADE HORIZONTAL E DA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO POR MOTIVOS DE OBRAS	24
Secção I - Disposições Gerais	24
Artigo 25.º	
Critérios morfológicos, estéticos e ambientais.....	24
Artigo 26.º	
Proteção de árvores, espaços verdes e mobiliário urbano	25
Artigo 27.º	
Remodelação de terrenos	26
Secção II - Obras de Urbanização.....	26
Artigo 28.º	
Rede viária.....	26
Artigo 29.º	
Redes de infraestruturas de serviços públicos	29
Artigo 30.º	
Obras no espaço público.....	30
Artigo 31.º	

Contratos de urbanização	30
Secção III - Obras de Edificação	30
Artigo 32.º	
Qualidade dos materiais.....	30
Artigo 33.º	
Dispositivos no exterior das edificações	31
Artigo 34.º	
Altura máxima da fachada.....	31
Artigo 35.º	
Caves.....	32
Artigo 36.º	
Aspeto exterior das edificações.....	32
Artigo 37.º	
Corpos salientes sobre o espaço público	33
Artigo 38.º	
Toldos e suportes informativos.....	34
Artigo 39.º	
Anexos e construções secundárias	34
Artigo 40.º	
Tratamento de empenas	35
Artigo 41.º	
Drenagens de águas pluviais de logradouros, coberturas e varandas....	35
Artigo 42.º	
Utilização de coberturas.....	36
Artigo 43.º	
Alinhamentos e recuos.....	36
Artigo 44.º	
Acessos ao espaço público	37
Artigo 45.º	
Utilização de logradouros e do solo.....	37
Artigo 46.º	
Estacionamento em espaços edificados	37
Artigo 47.º	
Dispositivos de exaustão de fumos e ventilação	39
Artigo 48.º	
Dispositivos destinados a recolha de resíduos sólidos urbanos	39
Artigo 49.º	

Vedações	40
Artigo 50.º	
Cotas de soleira e definição volumétrica	41
Artigo 51.º	
Vãos ao nível do piso térreo.....	41
Artigo 52.º	
Remoção de detritos de desabamento	42
Secção IV - Propriedade Horizontal.....	42
Artigo 53.º	
Certidão	42
Artigo 54.º	
Instrução	42
Secção V - Ocupação do Espaço Público para Efeitos de Obras	43
Artigo 55.º	
Âmbito e aplicação	43
Artigo 56.º	
Instrução do pedido.....	44
Artigo 57.º	
Ocupação do espaço público	45
Artigo 58.º	
Interrupção do trânsito	45
Artigo 59.º	
Equipamentos de elevação de cargas.....	46
Artigo 60.º	
Valas.....	46
Artigo 61.º	
Amassadouros e depósitos	47
Artigo 62.º	
Montagem de andaimes.....	47
Artigo 63.º	
Remoção de tapumes, andaimes e materiais.....	48
Secção VI - Obras Inacabadas	48
Artigo 64.º	
Licença especial relativa a obras inacabadas	48
CAPÍTULO IV - GARANTIAS	48
Artigo 65.º	
Prestação de garantia nas obras de urbanização.....	48

Artigo 66.º	
Serviços ou operações urbanísticas executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários	49
Artigo 67.º	
Cauções.....	49
CAPÍTULO V - ESTIMATIVA ORÇAMENTAL.....	50
Artigo 68.º	
Estimativa orçamental	50
CAPÍTULO VI - TAXAS	51
Artigo 69.º	
Taxas	51
CAPÍTULO VII - CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES.....	51
Artigo 70.º	
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação	51
Artigo 71.º	
Compensações	54
Artigo 72.º	
Cálculo do valor da compensação	55
Artigo 73.º	
Compensação em espécie	57
Artigo 74.º	
Alterações	58
Artigo 75.º	
Pagamento.....	58
CAPÍTULO VIII - FISCALIZAÇÃO.....	58
Secção I - Regulamento da Fiscalização.....	58
Artigo 76.º	
Enquadramento legal	58
Artigo 77.º	
Incidência da fiscalização.....	58
Artigo 78.º	
Levantamento de auto de notícia e auto de embargo.....	59
Artigo 79.º	
Recurso à colaboração de autoridades policiais.....	59
Secção II - Sanções	60
Artigo 80.º	

Contraordenações.....	60
CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS	60
Artigo 81.º	
Delegação e subdelegação de competências	60
Artigo 82.º	
Regime transitório	60
Artigo 83.º	
Dúvidas e omissões	61
Artigo 84.º	
Norma revogatória	61
Artigo 85.º	
Legislação subsidiária	61
Artigo 86.º	
Entrada em vigor.....	61

NOTA JUSTIFICATIVA

O planeamento e a gestão urbanística assumem um papel de relevo nas políticas municipais de intervenção no território, sendo que, para uma melhor aceitação e implementação, as suas orientações programáticas e respetivas regras, devem ser claras e objetivas.

Dessa forma, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e edificação.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Alcochete tem como objetivo fundamental conjugar, num só regulamento, um conjunto de matérias diretamente relacionadas com a urbanização e edificação, desenvolvendo uma disciplina de orientação a todos os intervenientes no território.

Ainda, constituiu, desde o momento da sua génese, preocupação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Alcochete, a identificação e regulamentação das matérias que sejam suscetíveis de, manifestamente, afetar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano e a beleza das paisagens.

Importa lembrar que o princípio da simplificação administrativa constitui uma das principais consequências dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da administração pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia integradores do princípio da boa administração consagrado no Código do Procedimento Administrativo (CPA). O cumprimento e a promoção destes princípios jurídicos devem ser uma das principais vantagens do surgimento da alteração do presente Regulamento.

Não obstante a necessidade de adequação desta temática às alterações legislativas efetuadas, a devida ponderação dos custos e benefícios que necessariamente se impunham permitiu a elaboração do presente Regulamento, sem que o mesmo acarrete uma oneração significativa e desproporcionada dos interesses financeiros do Município.

Para tal, é imperioso é que o presente Regulamento seja aplicado numa lógica de rigor, transparência e imparcialidade, por forma a que os benefícios que se

pretendem almejar com a sua aplicação, sejam manifestamente superiores aos custos que as medidas previstas acarretam.

As alterações introduzidas resultam, também, da decorrência lógica das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e, após ter sido submetido a discussão pública, pelo período de 30 (trinta) dias, foi aprovado pela Assembleia Municipal, em sessão de ____ de _____ de 2025, sob proposta da Câmara Municipal, em reunião de 28 de Outubro de 2025, o presente Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Alcochete.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente Regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º, no artigo 238.º e no artigo 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, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

- 1- O presente Regulamento estabelece as normas de concretização e execução do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios relativos a todos os atos urbanísticos de transformação do solo em toda a área do Município de Alcochete, sem prejuízo das normas constantes dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, bem como dos demais regulamentos específicos que se lhe sobreponham.
- 2- O presente Regulamento tem por objeto, designadamente:
 - a) Fixar, ao nível municipal, as normas complementares às regras definidas nos Planos Municipais e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, bem como salubridade e segurança das edificações;
 - b) Definir os critérios referentes às cedências de terrenos e compensações devidas ao Município de Alcochete;
 - c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas e outros procedimentos específicos, não regulados ou carentes de desenvolvimento regulamentar.
- 3- As operações reguladas no presente Regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, em conformidade com o estabelecido no Regulamento de Taxas do Município de Alcochete.

- 4- No presente Regulamento são também definidos princípios e condições, aplicáveis a operações urbanísticas especiais e as intervenções, direta ou indiretamente, conexas com as operações urbanísticas, tais como as competências atribuídas aos Municípios no âmbito do SIR, a autorização da instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, o licenciamento dos postos de armazenamento de combustíveis e a ocupação do espaço público por motivo de obras.

Artigo 3.º

Definições

Sem prejuízo das definições previstas no RJUE, bem como do disposto nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) aplicáveis, no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder, e demais legislação específica, para efeitos do presente Regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Arruamento: via de circulação, incluindo faixas de rodagem e passeios, dotada, no mínimo, de pavimento não desagregável, rede de água, rede de esgoto doméstico e redes de distribuição de energia e iluminação pública, com natureza pública ou privada;
- b) Condomínio fechado: Conjunto de edifícios autónomos, inseridos em espaço comum, funcionalmente ligados entre si pela partilha de arruamentos e demais infraestruturas, espaços verdes e equipamentos, de natureza privada;
- c) Incorporação no solo com carácter de permanência: ligação ao solo de uma edificação, ou outra instalação apta a utilização humana ou animal, através de fundações ou outra forma de apoio, ainda que superficial, ou através de ligação a infraestruturas, que, pela natureza do seu uso, não tenha carácter temporário;
- d) Infraestruturas locais: As que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;
- e) Infraestruturas de ligação: As que estabelecem a ligação entre as infraestruturas locais e as gerais, sendo indispensáveis a um adequado funcionamento da operação urbanística;
- f) Infraestruturas gerais: as que têm carácter estruturante e servem, ou visam servir, mais que uma operação urbanística;
- g) Infraestruturas especiais: as que, não se inserindo nas categorias anteriores e não tendo, à partida, relação direta com nenhuma operação

urbanística, possam, pela sua especificidade e abrangência, originar custos indiretos imputáveis a determinada operação urbanística, caso em poderão ser consideradas, no âmbito da aprovação da referida operação, nomeadamente quando esta constitua comprovadamente uma sobrecarga in comportável;

- h) Equipamento Lúdico e de lazer: edificação, não encerrada, para finalidade lúdica e de lazer, para repouso ou práticas desportivas (jogos, divertimentos e passatempos);
- i) Estado avançado de execução: para os efeitos previstos no artigo 88.º do RJUE, consideram-se em estado avançado de execução de obras:
 - i) As obras de edificação com estrutura e alvenarias exteriores executadas;
 - ii) As obras de urbanização, quando estejam executadas 2/3 (dois terços) das infraestruturas previstas, de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.
- j) Unidade de utilização: parte do edifício suscetível de utilização independente, enquanto habitação ou outros usos;
- k) Reconstituição da estrutura das fachadas: solução arquitetónica na qual é respeitada a geometria essencial e os alinhamentos da fachada original, bem como, as restantes características mais relevantes da época da sua construção.

Artigo 4.º

Controlo prévio e controlo sucessivo

A realização de operações urbanísticas está sujeita a controlo prévio, sob a forma de licença e comunicação prévia, com as exceções constantes no presente Regulamento e no RJUE, bem como, a controlo sucessivo, ou seja, fiscalização, sem prejuízo do previsto em legislação especial.

CAPÍTULO II - PROCEDIMENTO

Secção I - Procedimento em Geral

Artigo 5.º

Direito à informação

- 1- Atendendo a que todas as obras estão sujeitas ao cumprimento de disposições legais e regulamentares, bem como a controlo sucessivo (fiscalização), é aconselhável que os interessados, antes de darem início a qualquer operação urbanística, se informem sobre o procedimento

adequado à sua pretensão, nos termos do artigo 110.º do RJUE, junto dos serviços municipais competentes.

- 2- Nos termos do n.º 6 do artigo 110.º do RJUE, para os efeitos previstos no presente Regulamento, entende-se por interesse legítimo o interesse específico, avaliado casuisticamente segundo critérios de razoabilidade, em função da relação existente entre o requerente e a matéria sobre a qual ele pretende obter informação, nomeadamente quando se trate de morador ou proprietário de prédio vizinho do que é objeto da operação urbanística, mediante apresentação de documentação comprovativa dessa qualidade.

Artigo 6.º

Instrução do pedido

- 1- Para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 8.º-A do RJUE, os procedimentos iniciam-se através de requerimento ou comunicação apresentados com recurso a meios eletrónicos, através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal.
- 2- Os pedidos de informação prévia do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, de licenciamento, de autorização e de apresentação de comunicações prévias referentes a operações urbanísticas previstas no RJUE e no presente Regulamento são instruídos com os elementos previstos pela portaria em vigor.
- 3- Sem prejuízo da necessidade de se exigir elementos que se considerem indispensáveis ao conhecimento da pretensão, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE, os pedidos de informação prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE, devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a) Requerimento conforme modelo disponibilizado pelo Município e fundamentação com a descrição para acesso à informação, seja o pedido referente a procedimento instruído pelo requerente ou por terceiros;
 - b) Descrição da operação urbanística pretendida;
 - c) Plantas de localização à escala 1/25000 e 1/2000 ou inferior com delimitação do prédio;
 - d) Código da certidão da conservatória do registo predial, ou quando omissa deve ser entregue a respetiva certidão negativa do registo predial.

Artigo 7.º

Consulta pública

- 1- O licenciamento das operações de loteamento com significativa relevância urbanística fica sujeito a consulta pública, nos termos e limites dispostos no artigo 22.º do RJUE, sendo anunciada através de publicação por edital fixado nos locais de estilo e no sítio oficial da Câmara Municipal na internet (www.cm-alcochete.pt).
- 2- A consulta pública tem um prazo de duração nunca inferior a 15 (quinze) dias úteis.
- 3- Durante o período em que se encontrar em consulta pública, o projeto de loteamento é disponibilizado para análise dos interessados, o qual é acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais competentes, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município.
- 4- Apresentadas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, a Câmara Municipal, depois da devida análise, responde de forma fundamentada e por escrito, sempre que seja invocada:
 - a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
 - b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A eventual lesão de direitos subjetivos.
- 5- Concluído o período de consulta pública, é elaborada a versão final da proposta para deliberação do pedido de licenciamento de operação de loteamento ou de alteração à licença ou à comunicação prévia de loteamento.
- 6- Estão sujeitas a consulta pública, nos termos do presente artigo, as alterações à licença de loteamento que agravem ou excedam os limites referidos no do artigo 22.º do RJUE.
- 7- Com vista à salvaguarda do direito de oposição dos demais titulares dos lotes constantes na licença, o pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado aos titulares dos lotes, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
- 8- A notificação prevista no número anterior é dispensada nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

- 9- As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração às licenças de loteamento.

Artigo 8.º

Impacte semelhante a operação de loteamento

- 1- As obras previstas nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 e alíneas b), c) e d) do n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si (condomínio fechado), são consideradas como de impacte semelhante a uma operação de loteamento e como tal ficam sujeitas à previsão de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, conforme estabelecido no artigo 43.º daquele diploma, quando constituam conjuntos edificados num mesmo prédio, com 2 ou mais edifícios, com ou sem ligação estrutural entre estes que, independentemente da sua utilização, revelem unidade espacial ou funcional, nomeadamente, quando partilhem infraestruturas, espaços verdes ou equipamentos de natureza privada, excetuando os casos em que o uso seja exclusivamente habitacional e não ultrapasse os 2 fogos.
- 2- Às operações urbanísticas a que se refere o número anterior, aplicam-se as normas do PDM e do presente RMUE, relativas a loteamentos.

Artigo 9.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

- 1- Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas que se enquadrem numa das seguintes situações:
- a) Operações urbanísticas de impacte semelhante a operação de loteamento;
 - b) Operações urbanísticas destinadas a comércio, serviços, armazenagem ou outras atividades económicas, não inseridas em unidade de execução ou operação de loteamento, de que resulte uma área de construção superior a 2.000 m², excluindo áreas destinadas a instalações técnicas e estacionamento;
 - c) Operações urbanísticas, não inseridas em unidade de execução ou operação de loteamento, de que resulte um total de 20 ou mais fogos.

- 2- As operações urbanísticas que envolvam alteração ou ampliação de áreas de construção ou do número de fogos que determine a sua inclusão nas situações descritas no número anterior, serão também consideradas como operações de impacte relevante, sendo as áreas de cedência calculadas proporcionalmente aos acréscimos envolvidos.
- 3- Aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia das obras referidas no n.º 1 é aplicável o disposto no artigo 43.º do RJUE, nomeadamente no que se refere à criação de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, de infraestruturas, de equipamentos e habitação pública, de custos controlados, ou para arrendamento acessível.

Artigo 10.º

Utilização de edifícios

- 1- A comunicação de utilização de edifícios deve ser instruída com os elementos instrutórios definidos na portaria em vigor, tendo em conta o tipo de utilização.
- 2- A utilização dos edifícios ou frações só pode efetivar-se quando comprovada a existência das infraestruturas necessárias à sua adequada utilização.

Artigo 11.º

Isenção de controlo prévio

- 1- Estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas previstas no RJUE, bem como as previstas no artigo seguinte.
- 2- A dispensa de controlo prévio não isenta a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 3- A violação do disposto no presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no presente Regulamento.

Artigo 12.º

Obras de escassa relevância urbanística

- 1- São consideradas obras de escassa relevância urbanística todas aquelas a que é feita referência no artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- 2- Sem prejuízo das demais situações legalmente previstas, são consideradas de escassa relevância urbanística, ficando por isso isentas de controlo prévio municipal, as obras de edificação ou demolição que pela sua

natureza, forma, localização, impacte e dimensão tenham escasso impacte urbanístico, de acordo com o disposto na alínea l) do artigo 2.º do RJUE, nomeadamente as seguintes operações urbanísticas:

- a) As previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE com área não superior a 20 m² e que não confinem com a via pública;
- b) Tanques de rega localizados em espaço rústico que não excedam 1,80 metros de altura e 20 m³ de capacidade e que não confinem com a via pública;
- c) A edificação de muros de vedação, de suporte de terras e vedações, não confinantes com a via pública, sem prejuízo do previsto em legislação específica, bem como em disposições constantes de planos municipais de ordenamento do território ou em loteamentos aprovados e não exceder uma altura máxima de 2,20 metros;
- d) Eliminação de barreiras arquitetónicas;
- e) A edificação de pérgulas não encerradas;
- f) Os abrigos para animais, cuja área não seja superior a 6 m², de altura não superior a 2 metros e desde que não confinantes com a via pública;
- g) As estruturas amovíveis temporárias, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas devidamente licenciadas, cujo prazo seja compatível com a respetiva operação urbanística;
- h) Edificação de abrigo de motores de rega que não excedam 6 m² de área de construção e altura de 2 metros;
- i) Os resguardos de poços, decorrentes da lei;
- j) A demolição de construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, decorrente de decisão tomada ao abrigo dos artigos 89º e 90º do RJUE;
- k) A fixação em coberturas ou fachadas, não confinantes com o espaço público, de dispositivos integrantes de instalações técnicas, nomeadamente, equipamentos de ar condicionado, ventilação ou exaustão de fumos, painéis solares, antenas e para-raios, bem como de estendais, que respeitem o estabelecido no artigo 33.º e demais prescrições aplicáveis do presente Regulamento, bem como as estabelecidas em legislação específica;
- l) A construção de muretes para a instalação de contadores para rede elétrica, rede de abastecimento de águas e de rede de gás natural cumprindo as normas legais e regulamentares específicas aplicáveis,

salvaguardando os alinhamentos indicados nos PMOT e demais normas legais ou regulamentares aplicáveis para os muros de vedação;

- m) Vedações ligeiras, quando localizadas em espaço rústico, confinantes ou não com a via pública, constituídas por prumos de madeira e rede ou arame, com altura máxima de 1,80 metros, ou ainda por sebes arbustivas ou arbóreas, desde que respeitados os afastamentos mínimos correspondentes às servidões estabelecidas para as respetivas vias, nos PMOT e demais normas legais ou regulamentares aplicáveis;
 - n) Instalação de grelhadores, ou similares, com ou sem telheiro, em logradouros não confinantes com a via pública, com altura máxima de 2,20 metros e com área de implantação não superior a 6 m²;
 - o) Edificação em espaço rústico, de estufas revestidas a plástico e com estrutura ligeira, destinadas exclusivamente a agricultura ou floricultura e sem impermeabilização do solo, com altura máxima de 4,5 metros e área não superior a 200 m², desde que respeitados os afastamentos legal ou regulamentarmente estabelecidos às vias públicas confinantes;
 - p) Cobertura de lugares de estacionamento devidamente autorizados ou licenciados, com tela flexível ou material similar, suportada por estrutura ligeira de metal, madeira ou outros materiais leves, desde que com reconhecida qualidade arquitetónica;
 - q) Envidraçamento de varandas com painéis simples de vidro temperado, fixos ou móveis, utilizando acessórios metálicos pontuais e sem recurso a qualquer tipo de caixilharia, circunstância em que não é considerado alteração à fachada;
 - r) Revestimento de sepulturas e construção de jazigos acompanhado do termo de responsabilidade.
- 3- As operações de escassa relevância urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor.

Secção II - Procedimentos e Situações Especiais

Artigo 13.º

Pedido de certidão de destaque

- 1- Sem prejuízo da necessidade de se exigir elementos que se considerem indispensáveis ao conhecimento da pretensão, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE, a submissão do pedido de emissão de certidão de destaque depende da junção dos seguintes elementos instrutórios:

- a) Código da certidão da conservatória do registo predial, ou quando omissa deve ser entregue a respetiva certidão negativa do registo predial;
 - b) Plantas topográficas de localização à escala de 1:10000 e 1:2000;
 - c) Levantamento topográfico à escala conveniente, a qual deve delimitar, quer a área total do prédio quer a área das parcelas resultantes, o artigo matricial e áreas dos prédios urbanos caso existam.
- 2- A certidão apenas é emitida nos casos em que não contrariem os PMOT e demais normas legais ou regulamentares aplicáveis.

Artigo 14.º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização e de edificação em procedimento de comunicação prévia

A admissão da comunicação prévia para realização de obras de urbanização e de edificação fica sujeita às seguintes condições:

- a) Concluídas as obras de urbanização, o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime de gestão de resíduos sólidos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição de receção provisória dessas obras, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.
- b) Nos casos de comunicação prévia, as obras de urbanização e de edificação devem ser concluídas no prazo proposto pelo comunicante, o qual não pode exceder 2 (dois) anos, exceto quando devidamente justificado.

Artigo 15.º

Certidão referente a edificação, utilização de edifícios ou do solo

O pedido de certidão referente a edificação, utilização de edifícios ou do solo, anteriores à respetiva exigência legal de licenciamento e/ou autorização, deve ser instruído em conformidade com o estabelecido no n.º 3 do artigo 6.º do presente Regulamento, devendo ser acompanhado de elementos que contribuam para a determinação da sua antiguidade, tendo como referência, nomeadamente, a publicação do Decreto-Lei n.º 38.382, de 7 de agosto de 1951, que aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, sem prejuízo de outras datas estabelecidas em legislação aplicável.

Artigo 16.º

Instalação de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas e afins

São previstas na legislação específica sobre a matéria, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, no Decreto-Lei n.º 151-A/2000 de 20 de julho, bem como no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, as regras relativas aos pedidos de autorização municipal para a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, bem como de infraestruturas para o adequado fornecimento de energia, suporte de estações de radiocomunicação e outras.

Artigo 17.º

Licenciamento de postos de abastecimento de combustível

A construção, exploração, alteração de capacidade e outras alterações que de qualquer forma afetem as condições de segurança da instalação ficam sujeitas a licenciamento nos termos do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro ou outra que lhe suceder, bem como das portarias que regulam a matéria.

Artigo 18.º

Instalação, Alteração e Exploração dos Estabelecimentos Industriais - Sistema de Indústria Responsável (SIR)

A instalação, alteração e exploração dos estabelecimentos industriais da competência da Câmara Municipal, ficam sujeitas às regras previstas no Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto (Sistema de Indústria Responsável), na sua atual redação.

Artigo 19.º

Salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

1- Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, para efeitos de emissão de declaração de compatibilidade, a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do anexo I ao SIR, em prédio urbano destinado à habitação, conforme alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do SIR, deve cumprir os seguintes requisitos:

- a) A potência elétrica contratada não ser superior a 15 KVA e potência térmica não superior a 4×10^5 KJ/h;

- b) A atividade económica ser desenvolvida a título individual ou por microempresa com até 5 trabalhadores.
 - c) A atividade económica enquadrar-se na classificação (CAE) identificada na parte 2-A do Anexo I ao SIR;
 - d) O valor anual de produção da atividade económica ser inferior ao limite máximo estabelecido na parte 2-A do Anexo I ao SIR;
 - e) Existir autorização do condomínio, no caso da atividade económica se localizar em edifício constituído em regime de propriedade horizontal;
 - f) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares a das águas residuais domésticas;
 - g) O resíduo resultante da atividade deve ter características similares a dos resíduos sólidos urbanos;
 - h) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, e deve cumprir o disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;
 - i) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro.
- 2- Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, para efeitos de emissão de declaração de compatibilidade, a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do Anexo I ao SIR, em edifício cuja utilização admita comércio, serviços ou armazenagem, conforme alínea a) do n.º 3 do artigo 18.º do SIR, deve cumprir os seguintes requisitos:
- a) A atividade económica enquadrar-se na classificação (CAE) identificada na parte 2-B do Anexo I ao SIR;
 - b) Existir autorização do condomínio, no caso da atividade económica se localizar em edifício constituído em regime de propriedade horizontal;
 - c) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às das águas residuais domésticas;
 - d) O resíduo resultante da atividade deve ter características similares às dos resíduos sólidos urbanos;
 - e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros e deve cumprir o disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;
 - f) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro.

Artigo 20.º

Estabelecimentos de comércio ou serviços

Os pedidos relativos a instalação de estabelecimentos de comércio ou serviços, incluindo restauração ou bebidas, no âmbito do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, que envolvam a realização de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio municipal nos termos do RJUE, devem ser instruídos com o competente título urbanístico.

Secção III - Procedimento de Legalização de Operações Urbanísticas

Artigo 21.º

Âmbito de aplicação

- 1- Pretende-se com o procedimento de legalização a regularização das operações urbanísticas ilegais verificadas num ou mais prédios que representem uma única realidade predial.
- 2- O presente procedimento de legalização é aplicável às operações urbanísticas ilegais que:
 - a) Assegurem ou possam vir a assegurar o cumprimento da legislação vigente;
 - b) Assegurem o cumprimento da legislação vigente na data da sua construção e cumpram com os Instrumentos de Gestão Territorial vigentes.
- 3- Sempre que as operações urbanísticas a efetuar no âmbito do presente procedimento estiverem sujeitas a controlo prévio, o procedimento de legalização deve observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no RJUE, com as adaptações que se relevem necessárias.

Artigo 22.º

Iniciativa e instrução do procedimento

- 1- O procedimento a que se refere o artigo anterior, e sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 102.º-A do RJUE, inicia-se com um requerimento instruído com os elementos definidos na portaria em vigor, para a operação urbanística em questão, bem como com o projeto de arquitetura, com as adaptações necessárias.
- 2- Relativamente aos projetos de especialidades, o pedido deve ser instruído, no mínimo, com memórias descritivas que caracterizem as soluções adotadas em cada uma das especialidades.

- 3- O pedido de legalização da utilização, ou da alteração da utilização de edifícios ou suas frações, que não careça da realização de obras de alteração ou adaptação que visem conformar o edificado com a utilização a legalizar, deve ser instruído nos termos do artigo 63.º do RJUE, com os elementos instrutórios definidos tanto no artigo referido como na portaria em vigor.
- 4- O disposto no número anterior não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar.

Artigo 23.º

Prazos

O procedimento de legalização deve seguir os prazos previstos no RJUE para licenciamento.

Artigo 24.º

Ato administrativo

- 1- Para efeitos do apuramento das taxas relativas à emissão da licença de construção, dado que se considera dispensável a apresentação da calendarização da execução da obra, são assumidos os seguintes prazos de execução:
 - a) 2 anos para construções com área bruta de construção até 300 m²;
 - b) 4 anos para construções com área bruta de construção acima de 300 m².
- 2- A deliberação final sobre o pedido de legalização de operação urbanística ilegal e sobre a utilização pretendida pode ser de:
 - a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo para proceder ao pagamento das taxas devidas pela legalização, quando não haja lugar à realização de obras;
 - b) Indeferimento do pedido, mediante audiência prévia, que indique quais as obras de correção ou alteração necessárias ao deferimento do pedido.
- 3- A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o número anterior pode ser precedida de vistoria Municipal, nas situações previstas no n.º 2 do artigo 64.º do RJUE.
- 4- Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação do edifício existente, o interessado deve seguir os procedimentos definidos no RJUE para a operação urbanística em questão, devendo

apresentar os elementos instrutórios definidos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou outra que lhe suceda.

**CAPÍTULO III - OBRAS DE URBANIZAÇÃO, DE EDIFICAÇÃO, DA
PROPRIEDADE HORIZONTAL E DA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO
POR MOTIVOS DE OBRAS**

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 25.º

Critérios morfológicos, estéticos e ambientais

- 1- Os projetos de operações urbanísticas a levar a efeito no Município de Alcochete devem ter em consideração os seguintes objetivos:
 - a) Contribuir para a qualificação do espaço objeto de intervenção e do tecido urbano envolvente, privilegiando uma interação harmoniosa entre os novos espaços criados, bem como entre estes e os espaços urbanos consolidados;
 - b) Promover a mobilidade urbana sustentável;
 - c) Assegurar que a conceção das soluções arquitetónicas e urbanísticas contribua para o equilíbrio estético global do ambiente e da paisagem em presença;
 - d) Qualificar e diversificar os novos espaços públicos, atendendo ao seu destino básico de convivência e lazer urbanos em condições de conforto, segurança e acessibilidade;
 - e) Preservar os principais elementos e valores naturais, nomeadamente as linhas de água, os leitos de cheia e a estrutura verde.
- 2- Os espaços públicos resultantes das operações de urbanização ou de edificação devem ser concebidos privilegiando a criação de ambientes destinados à satisfação das necessidades decorrentes da vivência urbana dos cidadãos das diversas faixas etárias e ser equipados com mobiliário urbano de reconhecida qualidade.
- 3- As novas construções devem assegurar uma correta integração na envolvente e devem ter em conta, no que se refere à volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos, os seguintes requisitos mínimos, sem prejuízo dos constantes de instrumentos de planeamento em vigor:
 - a) Respeitar as especificidades e características dos lugares e dos espaços envolventes quer quanto à volumetria quer quanto à tipologia e densidade de ocupação da parcela;

- b) Utilizar, preferencialmente, linguagens arquitetónicas contemporâneas, de conceção sóbria e que promovam o reforço da identidade e da qualidade estética dos lugares, assegurando soluções técnicas que visem o melhor desempenho energético e ambiental dos edifícios;
 - c) Adotar normas de composição básicas de desenho arquitetónico, nomeadamente o equilíbrio, o ritmo, a harmonia e a proporção;
 - d) Utilizar nos revestimentos exteriores cores e materiais que privilegiem a harmonia do conjunto em que se inserem.
- 4- As novas construções devem ser servidas por espaços públicos que assegurem adequadas condições de acessibilidade a veículos e peões, podendo, quando se justifique, nomeadamente por inadequação ou insuficiência das infraestruturas existentes, ser exigida pela Câmara Municipal a construção nova, a alteração ou a beneficiação de arruamento público, nomeadamente, no que se refere à dimensão e demais características da faixa de rodagem, de faixas destinadas à circulação de velocípedes, dos espaços de estacionamento e do passeio, bem como das respetivas condições de drenagem das águas pluviais e iluminação pública.
- 5- Nas operações urbanísticas a levar a efeito no núcleo antigo de Alcochete ou noutros conjuntos urbanos notáveis, definidos em instrumentos de planeamento em vigor ou em legislação aplicável, poderão ser estabelecidas, pelos serviços municipais competentes, orientações particulares decorrentes das especificidades do local objeto da intervenção.

Artigo 26.º

Proteção de árvores, espaços verdes e mobiliário urbano

- 1- As árvores em caldeira ou quaisquer outros componentes de espaços verdes, os candeeiros, a sinalização e o mobiliário urbano, que se encontrem na área afetada pela execução da obra, dentro ou fora do espaço delimitado por tapume, devem ser adequadamente protegidos para evitar a sua danificação.
- 2- A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a realocação provisória do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

Artigo 27.º

Remodelação de terrenos

- 1- A realização de operações urbanísticas que impliquem remodelação de terrenos, envolvendo remoção ou depósito de terras, devem garantir uma adequada articulação com o relevo dos terrenos envolventes.
- 2- Qualquer operação de remoção ou depósito de terras (escavação ou aterro) que contemple a criação de taludes, deve respeitar um afastamento mínimo de 3 metros, entre a base ou a crista dos referidos taludes e o limite de via pública confinante ou a estrema com prédio vizinho.
- 3- Para salvaguarda da respetiva integração com a sua envolvente, pode ser imposto o tratamento paisagístico da faixa mencionada no número anterior, com recurso, designadamente, à criação de cobertura vegetal ou de cortinas arbóreas.
- 4- Na execução de aterros não podem ser utilizados entulhos, que apenas devem ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito, nos termos da legislação aplicável.

Secção II - Obras de Urbanização

Artigo 28.º

Rede viária

- 1- Os projetos relativos à construção de novas vias e à remodelação de vias existentes, devem respeitar as normas publicadas pelo Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT, I.P.), sem prejuízo do cumprimento do estabelecido em PMOT eficaz, bem como de outras normas legais e regulamentares em vigor.
- 2- As novas vias devem respeitar os traçados previstos no Plano Diretor Municipal.
- 3- Os projetos de novos arruamentos devem prever a inclusão de alinhamentos arbóreos, salvo quando, por motivos fundamentados, tal for desaconselhável.
- 4- As vias públicas, a criar no âmbito de quaisquer operações urbanísticas devem respeitar a hierarquia estabelecida nos planos municipais de ordenamento do território em vigor ou, na sua ausência, as indicações fornecidas pela Câmara Municipal com base em elementos de planeamento existentes, cumprindo as respetivas exigências de dimensionamento e funcionalidade e dando especial atenção a critérios de sustentabilidade em matéria de mobilidade e transportes que devem refletir-se no desenho dos

percursos rodoviários, pedonais e cicláveis, bem como na segurança da circulação e na acessibilidade de cidadãos com mobilidade condicionada.

- 5- O projeto da rede viária procede à caracterização e ao dimensionamento das vias e do estacionamento, em função da respetiva hierarquização, e inclui um plano de sinalização de trânsito em conformidade com o código da estrada e um plano de sinalética direcional e toponímia, devendo respeitar em todas as suas componentes, nomeadamente quanto às características dos materiais a utilizar, as Normas Municipais em vigor ou, na sua omissão, as especificações técnicas a fornecer pelos serviços municipais a solicitação do projetista.
- 6- Os lugares de estacionamento público a criar no âmbito das operações urbanísticas, devem, sempre que possível, ser agrupados e situar-se na proximidade dos edifícios ou lotes, de forma a não prejudicar a definição e continuidade dos espaços ajardinados ou arborizados nem a circulação de veículos e peões nas áreas adjacentes.
- 7- Os lugares de estacionamento a afetar a usos privados, incluindo os de serviço, devem, preferencialmente, localizar-se no interior dos lotes ou edifícios a licenciar.
- 8- A Câmara Municipal pode autorizar que o número de lugares de estacionamento devidos pela realização de qualquer operação urbanística, no todo ou em parte, seja transferido para locais funcionalmente próximos, com fundamento na avaliação das condições de acessibilidade e mobilidade nos espaços envolvidos.
- 9- Em novos loteamentos não é admissível a criação de estacionamento ao longo das vias principais, com exceção de situações em que se torne inequivocamente necessário prevê-lo e apenas quando seja demonstrado que não constitui fator de congestionamento do tráfego.
- 10- A conceção dos acessos de veículos a espaços de estacionamento em edifícios deve respeitar as seguintes orientações:
 - a) Ser, preferencialmente, independente do acesso a peões;
 - b) Localizar-se à maior distância possível de intersecções viárias;
 - c) Localizar-se, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego;
 - d) Prever raios de viragem adequados a que as entradas e saídas em mão se façam na via elementar mais à direita do arruamento de acesso, sem invasão de outras vias de circulação;

- e) Evitar situações de interferência com obstáculos situados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública, mobiliário urbano, ou outros;
 - f) O movimento de abertura ou fecho de portões de acesso não pode efetuar-se em espaço público;
 - g) As rampas de acesso ao estacionamento não devem desenvolver-se em espaço público, salvo, em casos excecionais, quando o desenho urbano salvaguardar a comodidade e segurança da circulação de veículos e peões, devendo o percurso de ligação à faixa de rodagem, sobre o passeio, ser harmonizado com as inclinações transversal e longitudinal deste.
- 11- Para efeitos de dimensionamento, considera-se que um lugar elementar de estacionamento para veículo ligeiro em espaço público é um retângulo cujas dimensões mínimas, em metros, devem ser as seguintes:
- a) 5,50 metros x 2 metros, em lugares paralelos ao eixo da via;
 - b) 5 metros x 2,25 metros, em lugares que formem um ângulo entre 30° e 40° com o eixo da via;
 - c) 5 metros x 2,50 metros, em lugares que formem um ângulo entre 40° e 90° com o eixo da via.
- 12- Na afetação dos lugares de estacionamento e no respetivo dimensionamento deve ser dado cumprimento ao Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto (acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida).
- 13- Nas novas operações urbanísticas, a construção de passeios e outras vias pedonais tem de obedecer às exigências e funcionalidades previstas no Plano Diretor Municipal e demais legislação aplicável, nomeadamente no que concerne às condições de acessibilidade.
- 14- Nos passeios e outros percursos pedonais pavimentados deve-se evitar desníveis excessivos, nos termos da legislação específica sobre a promoção da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.
- 15- Nos locais em que, por motivo justificado, tenha de ser facultado o acesso a veículos automóveis, o lancil do passeio deve ser adaptado.
- 16- Nas operações urbanísticas de impacto relevante, ou outras, em que seja previsível uma alteração significativa das condições da circulação rodoviária e do estacionamento na sua área envolvente, a Câmara Municipal pode exigir a apresentação de estudo de tráfego que demonstre a capacidade das

vias existentes para suportar o acréscimo de carga em causa ou, em alternativa, proponha as soluções necessárias a torná-lo comportável.

- 17- Quando em resultado das conclusões do estudo de tráfego referido no número anterior, houver lugar a execução de obras que se insiram no conceito de “infraestruturas gerais”, a sua execução será da responsabilidade do requerente, sendo aplicável com as devidas adaptações, o disposto no artigo 25.º do RJUE.

Artigo 29.º

Redes de infraestruturas de serviços públicos

- 1- Os projetos das redes de infraestruturas de serviços públicos, nomeadamente, das redes de distribuição de energia e de iluminação pública, rede de telecomunicações e rede de distribuição de gás devem respeitar as especificações técnicas definidas pelas entidades concessionárias, devendo os projetos da rede de distribuição de água para consumo humano (integrando projeto da rede de distribuição de água para rega, quando exigível), os projetos das redes de drenagem de águas residuais urbanas e pluviais e os projetos paisagísticos e de arranjos exteriores respeitar, em todas as suas componentes, nomeadamente quanto às características dos materiais a utilizar, as Normas Municipais em vigor ou, na sua omissão, as especificações técnicas a fornecer pelos serviços municipais a solicitação do projetista.
- 2- As redes de infraestruturas de serviços públicos executadas no âmbito das operações urbanísticas ou promovidas pelas entidades concessionárias são, em regra, subterrâneas, exceto em casos de comprovada a impossibilidade técnica.
- 3- Os projetos das obras de urbanização devem prever a remoção de infraestruturas aéreas existentes na área de intervenção e sua substituição por infraestruturas subterrâneas, em articulação com os respetivos concessionários.
- 4- Os equipamentos ou outros dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem ser coordenados entre si e com os restantes projetos, nomeadamente o paisagístico, do qual devem constar, no sentido de evitar interferências negativas na acessibilidade e segurança da circulação ou na qualidade estética e funcional dos espaços públicos, bem como de promover uma adequada harmonização com as características do mobiliário urbano.

Artigo 30.º

Obras no espaço público

- 1- A realização de obras no espaço público, por iniciativa de privados, está sujeita a autorização do Município.
- 2- As obras referidas no número anterior devem respeitar as características do espaço público em que ocorrem, nomeadamente no que se refere à natureza e aspeto exterior dos materiais de revestimento, sendo obrigação do promotor a articulação e adequação das soluções adotadas com o espaço em que se insiram.
- 3- A Câmara Municipal pode fazer depender a autorização para a execução de obras no espaço público, bem como para a sua ocupação para apoio a outras obras, de apresentação de caução, prestada nos termos do n.º 4 do artigo 67.º do presente Regulamento, destinada a garantir a conclusão da obra, ou a reposição da situação originária, ou ainda, para garantir a reparação de danos e limpeza do espaço público afetado.

Artigo 31.º

Contratos de urbanização

Sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações legais, a Câmara Municipal pode condicionar a aprovação das operações urbanísticas à celebração de contratos de urbanização, protocolos, ou outro tipo de contratualização com o devido enquadramento legal, que estabeleçam as condições de execução, gestão e eventual manutenção das obras de urbanização, incluindo as infraestruturas, os espaços verdes e os equipamentos a instalar no espaço público.

Secção III - Obras de Edificação

Artigo 32.º

Qualidade dos materiais

- 1- Todos os materiais a aplicar nas obras devem satisfazer as condições exigidas para o fim a que se destinam, cumprindo as especificações legalmente estabelecidas.
- 2- Quando se trate de obras que venham a ser entregues ao Município, a Câmara Municipal pode determinar a realização, a expensas do promotor, de ensaios de qualidade dos materiais, sempre que esta seja questionável, nomeadamente na ausência de certificação.

Artigo 33.º

Dispositivos no exterior das edificações

- 1- A fixação no exterior das edificações de dispositivos integrantes de instalações técnicas, nomeadamente, equipamentos de ar condicionado, ventilação ou exaustão de fumos, painéis solares, antenas e para-raios, bem como de estendais, deve respeitar as características arquitetónicas dos edifícios e ser feita de forma a reduzir a sua visibilidade, pela escolha de localização adequada ou, em alternativa, com recurso a soluções que promovam a sua dissimulação.
- 2- A face inferior de qualquer dos dispositivos referidos no número anterior, quando instalados sobre a via pública, não pode distar menos de 2,20 metros do pavimento subjacente.
- 3- Não são autorizados estendais em fachadas confinantes com a via pública, salvo se dispuserem de dispositivo especial de dissimulação e desde que as águas de escorrência não caiam no espaço público.
- 4- A instalação dos dispositivos objeto do presente artigo, que não se enquadrem nas obras de escassa relevância urbanística referidas na alínea k) do artigo 12.º do presente Regulamento, é considerada alteração ao aspeto exterior da edificação e, como tal, sujeita a controlo prévio nos termos do RJUE.
- 5- Os projetos de arquitetura devem, sempre que possível, contemplar soluções adequadas à integração dos dispositivos objeto do presente artigo.
- 6- Na instalação dos dispositivos objeto do presente artigo, deve ser acautelado o cumprimento das normas legais aplicáveis, nomeadamente quando ao ruído e à qualidade do ar e deve der assegurado o encaminhamento de eventuais efluentes líquidos para sistema próprio de drenagem, sendo interdito o seu lançamento direto no espaço público.

Artigo 34.º

Altura máxima da fachada

- 1- Sem prejuízo de norma mais exigente prevista em PMOT eficaz, a altura máxima da fachada dos edifícios correntes é a resultante do produto do número de pisos por 3, acrescido de 1,50 metros.
- 2- Em edifícios não convencionais ou de pé-direito elevado, nomeadamente, pavilhões, naves industriais ou similares, a altura máxima da fachada é a que resultar da aplicação da regra estabelecida no número anterior ao

número máximo de pisos admissível na categoria de espaço correspondente.

Artigo 35.º

Caves

- 1- As caves exclusivamente destinadas a estacionamento, arrumos ou instalações técnicas, incluindo instalações sanitárias, tratamento de roupas ou afins, não são consideradas piso acima da cota de soleira, se a cota do piso que se lhes sobrepõe não ultrapassar 1,50 metros acima da cota natural do terreno, nos alçados confinantes com espaço público.
- 2- Desde que em conformidade com o número anterior, são aceites soluções em que as caves sejam inteiramente aparentes em alçados não confinantes com o espaço público ou que confrontem com vias de acesso a garagens.

Artigo 36.º

Aspeto exterior das edificações

- 1- Sem prejuízo de norma mais exigente prevista em PMOT eficaz, a escolha dos materiais e cores de revestimento exterior das edificações deve valorizar a qualidade e a durabilidade, associadas a uma desejável harmonização com a envolvente, no sentido de promover uma adequada inserção e valorização da paisagem urbana.
- 2- Privilegiam-se soluções arquitetónicas de cariz contemporâneo, sem prejuízo do uso de diferentes abordagens, em contextos que o justifiquem.
- 3- No âmbito da sua competência para se pronunciar sobre o aspeto exterior e a inserção urbana das edificações, a Câmara Municipal pode não aprovar projetos de arquitetura que contrariem grave e comprovadamente os princípios estabelecidos nos números anteriores.
- 4- Os projetos de arquitetura devem prever a adequada integração dos recetáculos postais, contadores e demais elementos integrantes das redes prediais, nas fachadas ou muros confinantes com o espaço público, garantindo a sua harmonização.
- 5- Quando se trate de edifícios que incluam espaços comerciais ou de serviços, os projetos de arquitetura devem prever a localização de painéis informativos identificadores dos estabelecimentos, tendo como objetivo evitar a futura desqualificação das fachadas por localização inadequada dos mesmos.

Artigo 37.º

Corpos salientes sobre o espaço público

- 1- A execução de corpos salientes sobre o espaço público - varandas, volumes encerrados ou afins - pode ser excecionalmente aceite, desde que prevista em projeto de reconhecida qualidade arquitetónica que cumpra, cumulativamente, as seguintes regras:
 - a) Afastamento mínimo de 3 metros entre a face inferior da saliência e o pavimento público subjacente;
 - b) Projeção não superior a 2/3 da largura do passeio subjacente, com o máximo de 2,50 metros;
 - c) Afastamento mínimo de 1 metro entre a projeção zenital do corpo saliente e o limite do passeio com a faixa de rodagem ou com a área destinada a estacionamento;
 - d) Nos casos de edifícios geminados ou em banda, os corpos salientes devem respeitar um afastamento mínimo ao plano de estrema com as parcelas contíguas de 1,50 metros, salvo se os respetivos projetos forem conjugados de forma a permitir harmonizar afastamentos menores ou soluções de continuidade.
- 2- Podem ser aceites exceções aos limites estabelecidos no número anterior, em edificações localizadas em espaço urbano consolidado, quando incluídas em soluções arquitetónicas que promovam a harmonização com construções contíguas pré-existentes.
- 3- Em espaços de coexistência (em conformidade com o conceito definido no Código da Estrada) a possibilidade de execução de corpos salientes depende do estabelecimento de medidas adequadas à não interferência com a circulação de veículos ou peões.
- 4- Não são aceites corpos salientes que, embora cumprindo as regras estabelecidas nos pontos anteriores, interfiram negativamente com colunas de iluminação pública, sinalização, árvores, ou qualquer elemento integrante de infraestruturas públicas ou mobiliário urbano, ou ainda, que se projetem sobre espaços de circulação rodoviária, exceto em acessos a garagens ou similares.
- 5- Nas situações previstas no número anterior, caso a Câmara Municipal considere aceitável que se proceda à alteração da localização de elementos que constituam obstáculo à execução de corpo saliente, os custos inerentes são da responsabilidade do requerente da operação urbanística.

6- O encerramento de varandas, que não se enquadre nas obras de escassa relevância urbanística referidas na alínea r) do artigo 12.º do presente Regulamento, só é permitido se forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Apresentação de estudo para a totalidade da fachada afetada que garanta uma solução globalmente harmoniosa;
- b) Conformidade com RGEU;
- c) Apresentação de cópia autenticada da assembleia de condóminos, aprovada nos termos do n.º 3 do artigo 1422.º do Código Civil, de que conste a respetiva autorização, caso se trate de edifício em propriedade horizontal.

Artigo 38.º

Toldos e suportes informativos

- 1- A instalação de toldos e dispositivos similares, de carácter fixo ou retrátil, bem como de suportes informativos ou publicitários, deve respeitar e harmonizar-se com as características arquitetónicas dos edifícios, nomeadamente no que respeita à dimensão e ritmo dos vãos, cor e natureza dos materiais, não sendo admitidas soluções que determinem evidente desqualificação das fachadas ou da paisagem urbana.
- 2- À instalação dos dispositivos referidos no presente artigo, aplica-se o estabelecido nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo anterior.
- 3- Entre a face inferior dos dispositivos referidos no presente artigo e a superfície do espaço público subjacente, deve ser respeitada uma altura mínima de 2,20 metros.

Artigo 39.º

Anexos e construções secundárias

- 1- A edificação de anexos e construções secundárias deve salvaguardar as condições de salubridade e insolação do lote ou parcela em que se insiram, devendo recorrer a soluções arquitetónicas e de implantação que minimizem o impacte estético nos edifícios confinantes e no espaço público e que se harmonizem com as características do edifício principal, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.
- 2- A altura das fachadas dos anexos ou construções secundárias, não deve ultrapassar a altura da fachada do piso térreo do edifício principal, não

devendo a altura total resultante ser superior a 4 metros, incluindo a cobertura.

- 3- A cobertura plana das construções contempladas no presente artigo, só pode constituir terraço acessível, se cumprido o disposto no número anterior, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o Código Civil no que concerne a servidão de vistas.

Artigo 40.º

Tratamento de empenas

- 1- As empenas de novos edifícios que, previsivelmente, não venham a ser colmatadas, em resultado da diferença de altura ou de alinhamento com edifícios contíguos, existentes ou previstos, devem ser objeto de tratamento estético harmonizado com o das fachadas, nomeadamente, no que se refere às cores e aos materiais de revestimento ou, alternativamente, com recurso a soluções pictóricas de reconhecida qualidade artística.
- 2- A exigência constante do número anterior aplica-se, identicamente, às empenas de edifícios existentes que se tornem definitivamente aparentes em resultado de obra que ocorra em parcela contígua, devendo o seu tratamento ser previsto e realizado no âmbito da referida obra, mesmo que para tal se torne necessária a construção de parede de encosto.
- 3- Sempre que a realização de uma operação urbanística torne aparentes, temporária ou definitivamente, na totalidade ou em parte, empenas ou superfícies similares de edifícios confinantes, o requerente da operação urbanística fica obrigado a manter satisfeitas as condições de habitabilidade das construções contíguas, nomeadamente quanto à estanqueidade e demais exigências de revestimento e isolamento.

Artigo 41.º

Drenagens de águas pluviais de logradouros, coberturas e varandas

- 1- Os logradouros devem preferencialmente ser constituídos por área maioritariamente permeável, devendo as águas pluviais sobrantes ser encaminhadas para linha de água vizinha, caso exista, ou, alternativamente, para o sistema público de drenagem pluvial.
- 2- As águas pluviais provenientes de coberturas e varandas, quando não possam ser lançadas em espaços permeáveis ou não sejam objeto de reaproveitamento, devem ser encaminhadas para o sistema predial de drenagem pluvial e daí para o sistema público de drenagem pluvial.

- 3- Não é permitida a descarga no espaço público das águas pluviais referidas nos números anteriores, exceto quando tal seja excecionalmente aceite pela Câmara Municipal por inexistência de alternativa viável.

Artigo 42.º

Utilização de coberturas

- 1- Sem prejuízo do disposto em PMOT eficaz, o aproveitamento do espaço correspondente ao volume interior da cobertura em edifícios com cobertura inclinada, ou de espaço equivalente em edifícios com cobertura plana, não será contabilizado como piso ou área de construção efetivos, quando o espaço resultante cumpra, cumulativamente, as seguintes regras:
 - a) Seja física e funcionalmente ligado ao piso inferior, não podendo constituir unidade autónoma;
 - b) Não exceda o volume delimitado por planos com inclinação máxima de 45º, assentes nas linhas horizontais correspondentes à altura máxima permitida para as fachadas, incluindo as laterais se confinantes com a via pública, e por um plano horizontal com altura máxima de 3,50 metros acima daquela.
- 2- Exclui-se da obrigatoriedade de enquadramento no volume referido na alínea b) do número anterior, as caixas de escada ou elevador, claraboias, palas e outros dispositivos de ensombramento, antenas, painéis solares ou outros equipamentos técnicos e ainda elementos meramente decorativos.

Artigo 43.º

Alinhamentos e recuos

- 1- Sem prejuízo de norma mais exigente prevista em PMOT eficaz e do estabelecido em legislação específica, os alinhamentos e recuos de muros e de fachadas devem observar os mais recentemente definidos para a via em que se inserem ou, em caso de dúvida, os que forem determinados pela Câmara Municipal.
- 2- Os alinhamentos são, em regra, paralelos ao eixo das vias a que reportam, podendo a Câmara Municipal aceitar ou determinar, excecionalmente, outras soluções devidamente fundamentadas.

Artigo 44.º

Acessos ao espaço público

- 1- A criação de novos acessos de veículos ou de peões ao espaço público, está sujeita a controlo prévio da Câmara Municipal nos termos do RJUE e deve ser objeto de projeto de arquitetura.
- 2- Sem prejuízo do disposto em PMOT eficaz, o projeto referido no número anterior deve cumprir as condições estabelecidas no n.º 10 do artigo 28.º do presente Regulamento.
- 3- Não é permitida a execução de degraus no espaço público, exceto em edifícios existentes e apenas se, comprovadamente, não existir solução alternativa.

Artigo 45.º

Utilização de logradouros e do solo

- 1- Os logradouros devem, preferencialmente, ser constituídos por área maioritariamente permeável e dotada de coberto vegetal.
- 2- A utilização do logradouro, para quaisquer atividades económicas, em complemento ou não das exercidas nas edificações contíguas, tem de respeitar os usos previstos em PMOT em vigor na categoria de espaço em que se situa e não pode:
 - a) Produzir impacte negativo na paisagem urbana ou rústica em que se insere;
 - b) Interferir no equilíbrio arquitetónico dos edifícios e dos espaços públicos e privados envolventes;
 - c) Pôr em causa condições de higiene, salubridade e segurança, legal ou regulamentarmente exigíveis.
- 3- O disposto nos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, à utilização do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água, em espaços urbanos ou rústicos.

Artigo 46.º

Estacionamento em espaços edificados

- 1- Sem prejuízo de norma mais exigente prevista em PMOT eficaz, as operações urbanísticas de construção, ampliação ou alteração, mesmo as que não sejam consideradas de impacte relevante, que envolvam aumento do número de unidades de utilização destinadas a habitação, devem prever

- a criação de um novo lugar de estacionamento por cada unidade de utilização que seja acrescida às pré-existentes.
- 2- Em casos de manifesta impossibilidade de cumprimento da regra estabelecida no número anterior, por exemplo, no caso de edifícios cujo valor arquitetónico próprio ou decorrente da integração em conjuntos edificados característicos, justifique a preservação das características arquitetónicas originais, nomeadamente os situados no núcleo antigo de Alcochete, a Câmara Municipal pode dispensar a sua observação, havendo lugar a compensação a determinar nos termos estabelecidos no presente regulamento.
- 3- O estacionamento em espaços edificados deve respeitar as seguintes regras:
- a) Os lugares que correspondam ao número mínimo legal ou regulamentarmente exigível, são obrigatoriamente incluídos nas frações respetivas e devem, preferencialmente, ser distribuídos equitativamente por todos os fogos, só podendo constituir frações autónomas os excedentes;
 - b) Sem prejuízo do referido na alínea anterior, é dada preferência à constituição de lugares individualizados com acesso independente às vias internas de circulação ou à via pública, em detrimento de lugares múltiplos com acesso único;
 - c) As dimensões mínimas de um lugar de estacionamento coletivo em espaço coberto são de 2,50 metros x 5 metros, sem prejuízo do cumprimento das normas relativas à acessibilidade de cidadãos com mobilidade reduzida;
 - d) No caso de lugares de estacionamento longitudinais consecutivos, o comprimento mínimo passa a ser de 5,50 metros;
 - e) Os espaços de estacionamento individualizados e encerrados devem ter, no mínimo, 3 metros de largura e 5,50 metros de comprimento úteis;
 - f) As rampas de acesso ou circulação em espaços de estacionamento não podem ter inclinação superior a 20% e devem dispor de patamar com inclinação máxima de 2% e extensão mínima de 5 metros, imediatamente anterior ao acesso ao espaço público.
- 4- Podem ser aceites exceções aos limites constantes das alíneas d) a f) do número anterior, quando por razões técnicas devidamente justificadas seja manifestamente impossível cumpri-los e, por meios alternativos, sejam

garantidas a comodidade e a segurança da circulação de pessoas e veículos.

- 5- Os acessos às áreas de estacionamento em espaço edificado devem dar cumprimento ao estabelecido no n.º 10 do artigo 28.º do presente Regulamento.

Artigo 47.º

Dispositivos de exaustão de fumos e ventilação

- 1- Os projetos de arquitetura de edifícios, bem como os projetos relativos aos dispositivos de exaustão de fumos ou gases e de ventilação, devem ter em conta os usos previstos, bem como futuras alterações de uso nomeadamente, nos espaços destinados a comércio e serviços.
- 2- Os projetos referidos no número anterior devem respeitar as regras definidas no artigo 33.º do presente Regulamento.
- 3- Devem ser adotadas soluções que cumpram a legislação específica aplicável e salvaguardem a proteção dos espaços envolventes no que se refere a higiene, salubridade e ruído.

Artigo 48.º

Dispositivos destinados a recolha de resíduos sólidos urbanos

- 1- Os projetos de operações urbanísticas de loteamento e das operações de impacte relevante, como tal definidas no presente regulamento, assim como as suas alterações, devem prever a localização de dispositivos de recolha de resíduos sólidos urbanos, nomeadamente, papelerias, contentores para indiferenciados e ecopontos com separação, no mínimo, de resíduos orgânicos, embalagens, papel/cartão e vidro.
- 2- A localização, as características e o dimensionamento dos dispositivos referidos no número anterior, devem ter em conta a adequada integração urbanística e paisagística, bem como o acesso, os circuitos e as características operacionais dos veículos de recolha, devendo estar em conformidade com o Regulamento de Resíduos Sólidos Urbanos do Município de Alcochete e respeitar em todas as suas componentes, nomeadamente quanto às características dos materiais a utilizar, as Normas Municipais em vigor ou, na sua omissão, as especificações técnicas a fornecer pelos serviços municipais a solicitação do projetista.
- 3- O plano de localização de dispositivos de recolha de resíduos sólidos deve integrar o projeto paisagístico e de arranjos exteriores e ser compatibilizado

com os restantes projetos das obras de urbanização, nomeadamente, com o projeto de rede viária.

Artigo 49.º

Vedações

- 1- Para efeitos do presente artigo, consideram-se vedações, quaisquer elementos físicos que delimitem uma parcela de terreno, designadamente, muros, sebes, redes, grades, chapas, ou similares, confinantes ou não com o espaço público.
- 2- Em matéria de alinhamento, deve ser respeitado o disposto no artigo 43.º do presente Regulamento, bem como os afastamentos definidos no Regulamento do PDM para as vias municipais.
- 3- A altura máxima das vedações confinantes com o espaço público, medida a partir da cota do pavimento público confinante, é de 2,20 metros.
- 4- Sem prejuízo de norma mais exigente prevista em PMOT eficaz, os muros, considerados como tal quando constituídos por elementos sólidos de alvenaria, betão ou similar, quando confinantes com a via pública não devem, em regra, ter altura superior a 1,20 metros.
- 5- Pode ser excecionalmente aceite muro de altura superior, até ao máximo de 2,20 metros, nomeadamente fora dos perímetros urbanos ou quando de justifique por harmonização com soluções existentes na envolvente próxima, bem como, quando exista acentuado desnível dos terrenos.
- 6- Os muros de estrema entre parcelas privadas não devem ter altura superior a 2,20 metros.
- 7- Para além da altura de muro estabelecida no n.º 4, é admissível a extensão até à altura máxima de 2,20 metros, com recurso a vedação complementar dos tipos referidos no n.º 1 do presente artigo.
- 8- Os muros de suporte de terras não devem introduzir alterações significativas ao relevo natural, devendo preferencialmente ser associados a taludes com revestimento vegetal, nomeadamente quando o desnível for superior a 3 metros, entre terrenos privados, ou a 2,20 metros caso confinem com espaço público.
- 9- A cota da base das vedações confinantes com a via pública deve ter como referência a cota do pavimento público com que confinam, não devendo dar lugar à execução de taludes em espaço público ou confinantes com este, exceto se existir indicação expressa da Câmara Municipal nesse sentido.

- 10- Quando as vedações forem constituídas por sebes ou cortinas arbóreas, o proprietário deve garantir a sua conservação e manutenção de forma a evitar que estas prejudiquem o espaço público, nomeadamente pela sua ocupação abusiva, deterioração ou conspurcação.
- 11- Em espaços urbanos consolidados ou em consolidação, onde seja possível identificar uma dominância nas alturas das vedações, essa dimensão prevalece sobre a referida nos números anteriores.
- 12- Quando a parcela a vedar se encontre entre parcelas já vedadas, deve ser garantida a articulação entre a altura da vedação a executar e a das vedações existentes, numa lógica de continuidade ou de harmonização.
- 13- A altura das vedações confinantes com o domínio público deve ser respeitada nas vedações transversais não confinantes com o espaço público, nos troços que delimitam os logradouros frontais, até ao alinhamento do plano de fachada da edificação principal.
- 14- Nos projetos de muros de vedação deve ser cumprido o estabelecido no n.º 4 do artigo 36.º do presente Regulamento.
- 15- A construção das vedações a que se refere o presente artigo é sujeita a controlo prévio nos termos do RJUE, com exceção das que se enquadrem nas obras de escassa relevância urbanística referidas nas alíneas c) e m) do artigo 12.º do presente Regulamento.

Artigo 50.º

Cotas de soleira e definição volumétrica

- 1- Todos os projetos referentes a operações urbanísticas de edificação devem definir em planta, alçado e corte, as cotas de soleira referenciadas ao terreno natural, aos arruamentos e aos prédios confinantes.
- 2- Nas operações urbanísticas de loteamento ou de empreendimento turístico, as modelações do terreno devem ser devidamente estudadas e cotadas com base em levantamento topográfico, incluindo a apresentação de perfis volumétricos, demonstrando a correta inserção dos arruamentos e das edificações no terreno.

Artigo 51.º

Vãos ao nível do piso térreo

- 1- Nas fachadas confinantes com espaço público não são permitidas, ao nível do piso térreo, janelas, portas, portões, ou portadas, cuja abertura se projete

sobre o espaço público, exceto em edifícios especiais, por razões de segurança ou em cumprimento de legislação específica.

- 2- Pode ser autorizada a instalação de grades em vãos, cujo projeto apresente adequada qualidade arquitetónica e desde que não se verifique uma projeção superior a 0,10 metros sobre o espaço público.

Artigo 52.º

Remoção de detritos de desabamento

Nos casos de abatimento ou desabamento de qualquer construção confinante com a via pública, deve o proprietário no prazo máximo de 2 dias úteis, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado, promover os trabalhos de limpeza e desobstrução da via pública, repondo as condições de livre e segura circulação, em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Secção IV - Propriedade Horizontal

Artigo 53.º

Certidão

A emissão de certidão comprovativa do cumprimento das exigências legais para sujeição de edifício, ou conjunto edificado, ao regime de propriedade horizontal, depende da confirmação pela Câmara Municipal da conformidade do projeto com o estabelecido nos artigos 1414.º e seguintes do Código Civil, sem prejuízo do cumprimento de demais legislação aplicável.

Artigo 54.º

Instrução

- 1- O pedido de certidão de propriedade horizontal deve ser instruído com os seguintes elementos em formato digital:
 - a) Documentos comprovativos da legitimidade do requerente para o exercício do direito, que incluirão, no mínimo, cópia atualizada da certidão predial ou, preferencialmente, o respetivo código de certidão permanente;
 - b) Peça escrita com a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações autónomas e partes comuns, com o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permutagem do valor do prédio, identificando, se for o caso, as partes comuns de uso exclusivo de uma ou mais frações;

- c) Peça desenhada com planta, ou plantas, com a delimitação a cores e designação de todas as frações autónomas, bem como das partes comuns, complementada com quadro de síntese que contenha a identificação, designação e valor de cada fração.
- 2- Caso se trate de edifícios sem projeto aprovado, a emissão da certidão depende, ainda, da observância dos seguintes requisitos:
- a) O prédio estar legalmente constituído;
 - b) Não ser necessária a sua divisão através de uma operação de loteamento;
 - c) Não se verificar a existência de obras não licenciadas;
 - d) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor das condições exigíveis para o uso proposto;
 - e) As garagens ou os lugares de estacionamento privado estarem integrados nas frações que lhes dizem respeito, na proporção regulamentar;
 - f) Apenas as garagens em número para além do legal ou regulamentarmente exigível, constituam frações autónomas.

Secção V - Ocupação do Espaço Público para Efeitos de Obras

Artigo 55.º

Âmbito e aplicação

- 1- O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações relativas às obras a que se reportam.
- 2- No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, ou que destes estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público é emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, não podendo ultrapassar o estritamente necessário para a execução da obra.
- 3- A vedação do local da obra, seja ou não ocupada a via pública, deve ser assegurada por tapume ou dispositivo similar, com altura mínima de 2 metros que impeça a projeção para a via pública de quaisquer materiais ou objetos suscetíveis de constituir perigo para a segurança de pessoas e bens e também o acesso inadvertido de estranhos ao recinto da obra.
- 4- O dispositivo referido no número anterior deve possuir estabilidade adequada a resistir às diversas ações a que está sujeito e apresentar características estéticas que minimizem o impacte negativo sobre o espaço envolvente.

- 5- Sempre que o perímetro da obra confine com espaços públicos é exigível o acompanhamento da elevação das fachadas por estrutura que permita suportar rede adequada a evitar a projeção de quaisquer objetos ou materiais sobre a via pública, salvo se as características e ou natureza da obra não envolverem aquele risco.
- 6- Quando existam bocas de rega ou incêndio, os tapumes são construídos de modo que as mesmas sejam acessíveis a partir do espaço público ou, caso tal não seja possível, se promovam soluções alternativas.
- 7- Quando seja devidamente fundamentada a inviabilidade de instalação de tapumes, nomeadamente, na abertura de valas em espaço público, é obrigatório o balizamento da obra, bem como a sua sinalização, por forma a garantir a segurança da circulação de veículos e peões, nos termos da legislação em vigor.
- 8- Nos casos em que os tapumes constituam suporte de publicidade, esta deve valorizar a imagem do conjunto e ser objeto de prévio licenciamento, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 56.º

Instrução do pedido

- 1- O pedido de licenciamento para ocupação da via pública por motivo de obras com tapumes, andaimes, materiais, contentores ou outros equipamentos com elas relacionados, deve obedecer no estabelecido no RJUE, com as devidas adaptações e ser instruído com Plano de Ocupação da Via Pública, que contenha os seguintes elementos:
 - a) Planta cotada, à escala 1/100 ou superior, sinalizando a área do domínio público que se pretende ocupar, bem como a sua delimitação por tapume;
 - b) Levantamento fotográfico, demonstrando o estado atual da sinalização vertical, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores, mobiliário urbano ou quaisquer outros elementos, nomeadamente os constituintes das redes de infraestruturas, existentes na área abrangida, bem como, na área exterior imediatamente confinante;
 - c) Planta e demais peças desenhadas, a escala adequada à clarificação das soluções alternativas à circulação de veículos e peões em condições de segurança, quando necessário, incluindo a sinalização temporária em conformidade com as normas legais aplicáveis.

- 2- A ocupação de espaço público por motivo de obras está sujeita ao pagamento das taxas previstas no Regulamento de Taxas do Município de Alcochete.
- 3- As operações urbanísticas isentas de licenciamento ou de comunicação prévia, mas que necessitem de licença de ocupação do espaço público, estão sujeitas ao cumprimento das regras constantes do presente artigo, com as devidas adaptações.

Artigo 57.º

Ocupação do espaço público

- 1- A ocupação do espaço público, por motivo de obras, implica a observância das seguintes condições:
 - a) Uso da área estritamente necessária, de forma a minimizar os inconvenientes para a utilização pública, designadamente quanto ao trânsito de veículos e de peões;
 - b) Duração limitada ao período estritamente necessário à realização das obras;
 - c) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento, assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
 - d) Instalação de sinalização adequada;
 - e) Cumprimento das normas de segurança relativas à execução de obras;
 - f) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras ou no decurso do prazo concedido pela câmara municipal para esse efeito.
- 2- Para além do cumprimento das condições referidas no número anterior, a ocupação do espaço público por motivo de obras, deve respeitar o estabelecido nos artigos 58.º a 63.º do presente Regulamento.

Artigo 58.º

Interrupção do trânsito

- 1- Quando se verifique ocupação da faixa de rodagem, deve ser deixada uma via de circulação livre, salvo se tal for comprovadamente inviável.
- 2- Quando seja necessária e viável a ocupação total do passeio ou ainda de parte da faixa de rodagem, são, obrigatoriamente, construídos corredores para peões, com as dimensões mínimas de 1,50 metros de largura e 2,20

metros de pé-direito, devidamente sinalizados, imediatamente confinantes com o tapume e que ofereçam proteção adequada aos peões nas partes confinantes com a faixa de rodagem, devendo ser assegurada a iluminação noturna.

- 3- Pode, em alternativa ao disposto no número anterior, ser adotada solução de encaminhamento dos peões para o passeio oposto, desde que sejam garantidas condições de segurança, nomeadamente criação de passadeiras devidamente localizadas e sinalizadas.
- 4- Em casos excecionais, em que seja demonstrada a sua absoluta necessidade, pode a Câmara Municipal autorizar a ocupação total da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, limitada ao período indispensável à execução dos trabalhos que o justifiquem.
- 5- As situações de ocupação do espaço público que impliquem a interrupção do trânsito devem ser efetuadas no mais curto espaço de tempo e devem, preferencialmente, ser acompanhadas por autoridade policial competente, a expensas do promotor.
- 6- Em todas as obras que interfiram com a circulação do trânsito, é obrigatória a respetiva sinalização, incluindo o estabelecimento de percursos alternativos, cumprindo a legislação aplicável à sinalização temporária de obras.

Artigo 59.º

Equipamentos de elevação de cargas

A instalação e o funcionamento de equipamentos de elevação de cargas, quando se trate de estruturas autónomas (gruas-torre), carecem de apresentação de termo de responsabilidade emitido pelo diretor técnico ou pelo diretor de fiscalização da obra, ou documento equivalente emitido por entidade devidamente credenciada.

Artigo 60.º

Valas

- 1- A abertura de valas deve ser efetuada por troços de comprimento limitado, conforme o local, de modo a minimizar os incómodos para os utentes da via.
- 2- A execução dos trabalhos, deve ser contínua, processando-se por fases sucessivas e em ritmo constante, não sendo permitida a sua interrupção, salvo em casos devidamente fundamentados.

- 3- A reposição do pavimento deve ser executada logo que o estado dos trabalhos o permita e deve respeitar as características originais da estrutura de base e ter um acabamento semelhante ao original.
- 4- No caso de se justificar alteração do pavimento original, a sua substituição tem de ser aprovada previamente pela Câmara Municipal.
- 5- A reposição pode ser estendida para além da dimensão da vala, sempre que isso for necessário a garantir uniformidade do pavimento por razões estéticas ou funcionais, nomeadamente no atravessamento de faixas de rodagem, em que a Câmara Municipal pode exigir a fresagem da via ou vias elementares de circulação afetadas e subsequente repavimentação.

Artigo 61.º

Amassadouros e depósitos

- 1- Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais devem ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.
- 2- Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos públicos sobre os quais, eventualmente, se localizem.
- 3- Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, estes são vazados por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde saem para vazadouro autorizado.

Artigo 62.º

Montagem de andaimes

- 1- Os andaimes devem ser instalados em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, com adequada estabilidade, garantindo a segurança dos trabalhadores e dos utentes da via pública.
- 2- Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, nomeadamente em obras de simples conservação, devem ser cumpridas as regras previstas no presente Regulamento, de modo a garantir a segurança dos utentes do espaço público.
- 3- Os andaimes e as respetivas zonas de trabalhos são obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a projeção de qualquer elemento suscetível de pôr em causa a higiene do espaço público e a segurança dos seus utentes.

Artigo 63.º

Remoção de tapumes, andaimes e materiais

- 1- O dono da obra responde pela reposição dos pavimentos e do mobiliário urbano que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.
- 2- A utilização de edifícios, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido no número anterior.
- 3- Os espaços envolventes à obra, ou estaleiro, devem ser mantidos limpos e livres de resíduos dela resultantes, devendo estes ser objeto de recolha seletiva de forma a promover a sua reciclagem e outras formas de valorização, tal como previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro.

Secção VI - Obras Inacabadas

Artigo 64.º

Licença especial relativa a obras inacabadas

- 1- Para efeitos do disposto no artigo 88.º do RJUE, consideram-se obras em estado avançado de execução aquelas nos termos da alínea i) do artigo 3.º do presente Regulamento.
- 2- Nos casos em que a Câmara Municipal considere ser mais nefasto, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas, ordenar a demolição das obras inacabadas, pode ser concedida licença especial para a sua conclusão mesmo que não se verifique o cumprimento integral dos critérios estabelecidos no número anterior.
- 3- À apresentação e instrução de requerimentos de licença especial para a conclusão das obras aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras contantes do RJUE e da portaria em vigor.

CAPÍTULO IV - GARANTIAS

Artigo 65.º

Prestação de garantia nas obras de urbanização

- 1- Quando a caução é prestada através de constituição de hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

- 2- No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especifica na licença de operação de loteamento ou na resposta à comunicação prévia de operação de loteamento.
- 3- No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas existentes, a reposição desses pavimentos deve ser garantida através da caução para as obras de urbanização.

Artigo 66.º

Serviços ou operações urbanísticas executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários

- 1- Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou operações urbanísticas impostas pela Câmara Municipal no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos é acrescido de 20% para encargos de administração.
- 2- O custo dos trabalhos, executados nos termos do número anterior, quando não coberto por caução ou não pago voluntariamente, no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da notificação para o efeito, é cobrado judicialmente, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efetuadas, emitida pelos serviços competentes.
- 3- Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.

Artigo 67.º

Cauções

- 1- As cauções a que aludem o n.º 6 do artigo 23.º e o n.º 1 do artigo 81.º, ambos do RJUE, são prestadas previamente à aprovação dos pedidos que as justificam e são calculadas de acordo com a expressão:

$$Vc = [(cd \times Vd + ce \times Ve) / 3 \times Cc] + IVA$$

Em que,

Vc = Valor da caução, em euros,

cd = 0,05 - Coeficiente aplicável a obras de demolição,

Vd = Volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira, em m³,

ce = 0,02 - Coeficiente aplicável a obras de escavação e contenção periférica,

Ve = Volume total da escavação, em m³,

3 = Valor estimado para a altura média dos pisos a demolir,

Cc = Custo médio de construção a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 62º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis – CIMI), fixado e atualizado anualmente por portaria, em €/m².

- 2- As cauções referidas no número anterior são libertadas com a emissão da licença de construção ou, a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados.
- 3- A caução a que alude o artigo 54.º do RJUE, prestada no âmbito de obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia, é prestada a favor da Câmara Municipal, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9.º do mesmo diploma legal, e nos termos da portaria em vigor.
- 4- À caução prevista no n.º 3 do artigo 30.º, do presente Regulamento, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 54.º do RJUE, sendo o respetivo valor resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$C = A \times 200$$

Em que:

C = Valor da caução, em euros;

A = Área do espaço público abrangida pela obra ou demais formas de ocupação, em m²;

200 = Valor estimado para o custo de reposição, reparação e limpeza da área afetada, por metro quadrado, em euros.

- 5- A caução a que se refere o número anterior, deve ser prestada antes do ato que autorizar a realização das obras e só pode ser libertada após verificação da boa execução dos trabalhos, levantamento do estaleiro, reparação de danos e limpeza da área afetada.

CAPÍTULO V - ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Artigo 68.º

Estimativa orçamental

Para efeitos da estimativa orçamental que acompanha os projetos de edificações, deve ser considerado como referência o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal

sobre Imóveis, publicado anualmente por portaria para o efeito, nos seguinte termos:

- a) Edifícios destinados a habitação, comércio, serviços e turismo: 80% do valor constante da referida portaria;
- b) Edifícios relacionados com as atividades agrícola, industrial ou logística: 50% do valor constante da referida portaria;
- c) Garagens, arrumos, instalações técnicas e outras pequenas construções autónomas não especificadas: 40% do valor constante da referida portaria;
- d) Piscinas: 20% do valor constante da referida portaria.

CAPÍTULO VI - TAXAS

Artigo 69.º

Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas taxas administrativas e taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, previstas no Regulamento de Taxas do Município de Alcochete.

CAPÍTULO VII - CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

Artigo 70.º

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

- 1- Os projetos de operações de loteamento e de operações urbanísticas de impacte relevante definidas no artigo 9.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, de acordo com os parâmetros de dimensionamento definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março, na sua redação atual.
- 2- Os espaços verdes e de utilização coletiva são espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente, incluindo, nomeadamente, parques, jardins, equipamentos desportivos e de lazer a céu aberto e praças.

- 3- Não se consideram incluídos nos espaços definidos no número anterior, não sendo contabilizáveis para aferição do cumprimento dos parâmetros mínimos exigíveis, os espaços verdes de proteção e enquadramento, nomeadamente, os espaços verdes marginais ou intersticiais da rede viária e os corredores de servidão das linhas de água, exceto se integrados em espaços verdes mais amplos que proporcionem a sua utilização sem prejuízo dos condicionamentos legais inerentes à respetiva servidão.
- 4- Os espaços verdes e de utilização coletiva a projetar no âmbito das operações urbanísticas, são preferencialmente concentrados em áreas de dimensões significativas que permitam a sua efetiva fruição e facilitem a sua conservação, em detrimento de pequenos espaços dispersos, devendo, em qualquer caso, respeitar o estabelecido na Lei 59/2021, de 18 de agosto (Regime Jurídico de Gestão do Arvoredo Urbano), bem como o Regulamento Municipal de Gestão do Arvoredo em Meio Urbano e as Normas Municipais em vigor, ou, na sua omissão, as especificações a fornecer pelos serviços municipais a solicitação do projetista.
- 5- Os projetos de operações urbanísticas de que resulte a cedência de área relevante devem prever a criação de um polo estruturante, constituído por parque, jardim, espaço de recreio e lazer, ou praça, devidamente equipado e que detenha uma percentagem significativa da área total a ceder, sem prejuízo do estabelecido em PMOT em vigor.
- 6- Para efeitos de dimensionamento dos espaços referidos no número anterior devem ser consideradas as seguintes dimensões mínimas de referência:
 - a) Parque - espaço que se destina a atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre e a funções de proteção e valorização ambiental e paisagística – 10.000 m²;
 - b) Jardim – espaço enquadrado na estrutura urbana que se destina, predominantemente, a atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre e a funções de proteção e valorização da paisagem urbana - 2.000 m²;
 - c) Espaço de encontro e convívio – espaço de utilização coletiva destinado a estadia, ou a atividades de recreio e lazer ao ar livre, constituído, predominantemente, por superfícies pavimentadas, arborização em caldeira e mobiliário urbano - 500 m².
 - d) Espaço de recreio infantil - área destinada à atividade lúdica de crianças, funcionalmente equipada e em que a atividade motora assume especial relevância – 500 m².

- 7- Em operações urbanísticas de pequena dimensão, ou localizadas em espaços urbanos em consolidação, é admissível a cedência de áreas menores do que as referidas no número anterior, desde que se demonstrem adequadas aos fins a que se destinam, podendo, em alternativa, ser dispensada a cedência, ficando a operação sujeita a compensação, nos termos do RJUE.
- 8- Nos espaços referidos nos números anteriores, é admitida a instalação de infraestruturas ou equipamentos destinados ao apoio de atividades desportivas e de recreio e lazer ao ar livre, desde que se integrem harmoniosamente e mantenham a predominância da área verde ou de utilização coletiva originalmente previstas.
- 9- As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva são objeto do projeto paisagístico e de arranjos exteriores, devendo ser devidamente infraestruturadas e equipadas, dispor de acesso adequado a partir de arruamento público e ter localização que contribua para a qualificação do espaço urbano onde se integram.
- 10- A execução dos espaços verdes e de utilização coletiva referidos nos números anteriores é da responsabilidade dos promotores das operações urbanísticas, nos termos do RJUE, devendo acontecer no âmbito da realização das obras de urbanização e podendo ser objeto de contrato de urbanização quando a sua dimensão e características o justificarem, nomeadamente no caso dos parques.
- 11- Os espaços para localização de equipamentos de utilização coletiva destinam-se à edificação de instalações e respetivas envolventes, afetas à prestação de serviços à comunidade, nomeadamente, de saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública e proteção civil, mercados e feiras, prática de atividades culturais, desportivas e de recreio e lazer.
- 12- As operações urbanísticas devem prever a afetação e cedência de áreas de terreno destinadas à instalação dos espaços referidos no número anterior, nos termos do RJUE, que promovam a qualificação do espaço urbano onde se integram e o bem-estar dos respetivos utentes, dimensionadas de acordo com os parâmetros definidos nos PMOT em vigor e formalizadas de modo a compatibilizar e harmonizar os espaços urbanos propostos e os existentes, garantindo a promoção de um sistema urbano equilibrado.
- 13- A localização das áreas para equipamentos de utilização coletiva deve ter em conta a necessidade de garantir:

- a) Adequação ao tipo de equipamento previsto, nomeadamente em função das características topográficas, servidões ou restrições de utilidade pública, afastamentos a edificações existentes ou previstas, ou outros condicionamentos da envolvente;
 - b) Adequado enquadramento urbano e paisagístico dos equipamentos a implantar, considerando as cêrceas dominantes, a volumetria das edificações e os sistemas naturais em presença;
 - c) Área de estacionamento e acessibilidade a partir de arruamentos públicos com dimensões e características adequadas, nomeadamente, quanto a acessos motorizados, cicláveis e pedonais, bem como a proximidade aos pontos de acesso às redes de transporte público.
- 14- As áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva são integradas no domínio privado municipal, no âmbito das operações urbanísticas que determinarem a sua cedência.
- 15- Em projetos de operações urbanísticas que incluam a criação de espaços verdes e de equipamento privados de uso comum aos respetivos lotes ou edifícios (condomínio fechado), é obrigatória a cedência ao domínio municipal de pelo menos 20% da área legal ou regulamentarmente exigível ou, em alternativa, há lugar a compensação relativamente à área não cedida.
- 16- Em projetos de operações urbanísticas que incluam parte dos lotes, ou edifícios, em espaço privado de uso comum (condomínio fechado), sendo outra parte servida por infraestruturas públicas, é obrigatório prever a cedência ao domínio municipal de áreas de espaços verdes e de equipamento, legal ou regulamentarmente exigível, na proporção correspondente às áreas de construção ou número de fogos dos lotes, ou edifícios, que não estejam incluídos no espaço privado, acrescidas de 20% das exigíveis para o espaço privado, nos termos do número anterior.

Artigo 71.º

Compensações

- 1- Se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
- 2- O disposto no número anterior é aplicável às operações de loteamento e às operações urbanísticas de impacto relevante, quer os espaços verdes e de

utilização coletiva, as infraestruturas viárias, e os equipamentos sejam de natureza pública ou privada, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do estabelecido no artigo anterior.

- 3- Em regra, a compensação é paga em numerário.
- 4- A Câmara Municipal pode aceitar que a compensação seja paga em espécie, através da cedência de bens imóveis, nomeadamente, lotes, prédios urbanos ou rústicos não edificadas, ou edifícios, situados no Município.
- 5- A compensação deve ser concretizada em momento anterior ao início da execução da operação urbanística a que respeita, nomeadamente, com a emissão do título ou documento equivalente.
- 6- Nas operações sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, a compensação é concretizada antes, ou em simultâneo, com a autoliquidação das taxas devidas pela admissão dessa comunicação.
- 7- Quando a compensação seja paga em espécie, só se considera concretizada após celebração de negócio jurídico que determine a passagem do bem para a posse do Município.

Artigo 72.º

Cálculo do valor da compensação

- 1- Para efeitos do cumprimento do previsto no artigo anterior, o valor da compensação é calculado de acordo com o disposto no presente artigo, como resultado da aplicação da seguinte fórmula:

$$C = C_v + C_e + C_i$$

em que:

C = Valor total da compensação devida ao Município, em euros;

C_v = Valor da compensação devida ao Município por insuficiência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, em euros;

C_e = Valor da compensação devida ao Município por insuficiência de áreas destinadas a equipamentos, em euros;

C_i = Valor da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE, em euros.

- 2- O cálculo do valor de C_v resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C_v = A_v \times (P_s + P_v)$$

em que:

A_v = Área de espaços verdes e de utilização coletiva em falta, em m^2 ;

P_s = Preço médio do solo - 300€/m²;

P_v = Preço médio da construção de espaços verdes - 200€/m².

3- O cálculo do valor de C_e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C_e = A_e \times P_s$$

em que:

A_e = Área de equipamento em falta, em m^2 ;

P_s = Preço médio do solo - 300€/m².

4- Quando a operação de loteamento ou operação de impacte semelhante confronte e seja servida por arruamentos públicos existentes, o cálculo do valor de C_i resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C_i = \sum F_i \times L \times P_i$$

em que:

L = Comprimento total da linha de confrontação da operação urbanística com arruamentos existentes, em m (metro linear);

P_i = Preço médio de construção de infraestruturas em euros por metro (metro linear), considerando para aplicação ao cálculo relativo aos pavimentos uma largura de 7 metros (metade da largura de um perfil-tipo de referência de 14 metros) - 600€/m;

$\sum F_i$ = Somatório dos fatores que representam a comparticipação relativa de cada tipo de infraestrutura pré-existente na estimativa do custo total das infraestruturas, definidos na lista seguinte:

F_1 = 0,20 – Pavimentos - faixa de rodagem

F_2 = 0,15 – Pavimentos - passeio/estacionamento

F_3 = 0,10 - Rede de drenagem de águas residuais domésticas

F_4 = 0,10 - Rede de drenagem de águas residuais pluviais

F_5 = 0,10 - Rede de distribuição de água

F_6 = 0,10 - Rede de distribuição de gás natural

F_7 = 0,10 - Rede de distribuição de energia elétrica

F_8 = 0,10 - Rede de iluminação pública

F_9 = 0,05 - Rede de telecomunicações

5- A compensação pela carência de lugares de estacionamento resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$E = n \times 5.000\text{€}$$

Em que:

E = Valor da compensação relativa à carência de estacionamento, em euros;

n = Número de espaços de estacionamento em falta;

5.000€ = Valor estimado do custo de construção de 1 lugar de estacionamento (5m x 2,5m = 12,5 m²) - 100€/m², acrescido do custo médio do solo - 300€/m².

Artigo 73.º

Compensação em espécie

- 1- Caso o requerente pretenda propor à Câmara Municipal que a compensação seja paga em espécie, deve apresentar requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, instruído nos seguintes termos:
 - a) Esclarecimento da proposta, identificando os bens imóveis em causa com descrição predial atualizada e respetiva avaliação por entidade devidamente credenciada;
 - b) Planta de localização dos bens imóveis;
 - c) Levantamento topográfico atualizado em suporte digital, quando se trate de terrenos.
- 2- A Câmara Municipal pode, se assim o entender, solicitar avaliação independente dos bens imóveis propostos para compensação.
- 3- A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie, caso a aceitação se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.
- 4- Caso a Câmara Municipal recuse a proposta, nos termos do número anterior, ou se não houver acordo quanto ao valor dos bens imóveis, a compensação é obrigatoriamente paga em numerário.
- 5- Caso o valor dos bens imóveis seja superior ao valor calculado para a compensação em numerário, a Câmara Municipal não está obrigada a reembolsar o requerente, podendo, na prossecução do interesse público, verificar-se uma das seguintes situações:
 - a) Não havendo diferença significativa, não ser exigido pelo requerente o pagamento pelo Município de qualquer reembolso;
 - b) Sendo do interesse do Município aceitar a proposta, ser acordado o pagamento de reembolso em valor não superior à diferença entre o valor aceite pelo Município como avaliação dos bens imóveis e o calculado para a compensação em numerário;
 - c) Inviabilização da proposta de compensação em espécie, sendo a compensação paga em numerário.

- 6- A Câmara Municipal pode aceitar que parte da compensação seja paga em espécie e o restante em numerário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no presente artigo.
- 7- Caso se mostre conveniente para a prossecução do interesse público, a Câmara Municipal pode aceitar que a compensação pela insuficiência de área destinada a equipamentos seja feita por existência de equivalente excesso de área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, ou vice-versa.

Artigo 74.º

Alterações

Quando houver lugar a alteração à licença ou ao comprovativo de submissão de comunicação prévia da operação urbanística e daí decorra alteração de uso ou aumento dos parâmetros urbanísticos inicialmente aprovados, há lugar ao pagamento de compensação equivalente à diferença entre o valor inicialmente pago e o que seria devido pela nova utilização e/ou pelos novos parâmetros aplicáveis, nos termos do presente Regulamento, não havendo lugar, em qualquer caso, a reembolso por parte da Câmara Municipal.

Artigo 75.º

Pagamento

Ao pagamento das compensações em numerário são aplicáveis, com as devidas adaptações, as regras previstas para o pagamento das taxas nos termos do previsto no Regulamento de Taxas do Município de Alcochete.

CAPÍTULO VIII - FISCALIZAÇÃO

Secção I - Regulamento da Fiscalização

Artigo 76.º

Enquadramento legal

O exercício da atividade de fiscalização de quaisquer operações urbanísticas é regulado pelo disposto nos artigos 93.º a 97.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 77.º

Incidência da fiscalização

A fiscalização das operações urbanísticas tem como intuito assegurar a conformidade daquelas operações com todas e quaisquer disposições legais e

regulamentares aplicáveis e que se enquadrem no âmbito das competências da Câmara Municipal.

Artigo 78.º

Levantamento de auto de notícia e auto de embargo

- 1- Sempre que seja detetada infração suscetível de ser punida com contraordenação, é elaborado o respetivo auto de notícia.
- 2- Sempre que haja motivo para embargo de obra, os funcionários que detetem a situação elaboram a respetiva informação no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.
- 3- No caso de o embargo incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respetivo fazem expressa menção de que o embargo é parcial e identificam, claramente, qual é a parte da obra que efetivamente se encontra embargada.
- 4- A ordem de embargo é cumprida no prazo mais urgente possível, efetuando-se a notificação ao responsável pela direção técnica da obra, ao titular da licença ou autorização, ao titular do certificado de industrial de construção civil que está a executar a obra e quando possível, o proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras.
- 5- A notificação referida no número anterior é feita, em regra, por via eletrónica e, na sua inviabilidade, para o respetivo domicílio, sede social ou representação em território nacional.
- 6- As obras embargadas são objeto de visitas regulares para verificação do cumprimento do embargo.
- 7- Verificando-se desrespeito do embargo, é lavrado auto de desobediência e remetido ao tribunal competente.
- 8- O embargo é objeto de registo na Conservatória do Registo Predial, de acordo com o n.º 8 do artigo 102.º-B do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 79.º

Recurso à colaboração de autoridades policiais

Os funcionários incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que entendam necessário, para o bom desempenho das suas funções.

Secção II - Sanções

Artigo 80.º

Contraordenações

- 1- As infrações ao presente Regulamento são puníveis com contraordenações, nos termos do disposto no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- 2- Podem ainda ser aplicadas sanções acessórias previstas no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual, e no artigo 99.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- 3- A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas, pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.
- 4- A tentativa e a negligência são puníveis nos termos gerais.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 81.º

Delegação e subdelegação de competências

- 1 - As competências neste Regulamento conferidas à Câmara Municipal podem ser delegadas no seu Presidente, com faculdade de subdelegação nos Vereadores e nos dirigentes das unidades orgânicas.
- 2 - As competências neste Regulamento cometidas ao Presidente da Câmara Municipal podem ser delegadas nos Vereadores e nos dirigentes das unidades orgânicas.

Artigo 82.º

Regime transitório

- 1- O presente Regulamento aplica-se integralmente aos processos que tenham início após a sua entrada em vigor, bem como, com as devidas adaptações, a procedimentos por realizar relativos aos processos em curso.
- 2- A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos processos em curso à data de entrada em vigor do presente Regulamento se aplique o regime constante do mesmo.

Artigo 83.º

Dúvidas e omissões

- 1- Os projetos de obras de urbanização, nomeadamente no que se refere às características dos materiais, e demais especificações técnicas relativas às redes municipais de infraestruturas e aos espaços verdes, devem respeitar as Normas Municipais aprovadas por deliberação da Câmara Municipal ou, em caso de dúvida ou omissão, as orientações dos serviços municipais competentes.
- 2- Os demais casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são submetidas para decisão da Câmara Municipal.

Artigo 84.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas por este Município as quais contemplem matéria constante deste Regulamento.

Artigo 85.º

Legislação subsidiária

- 1- Nos domínios não contemplados no presente Regulamento são aplicadas as normas do CPA e demais legislação aplicável.
- 2- O disposto no presente Regulamento é aplicável sem prejuízo das disposições legais que especificamente regulem a matéria.
- 3- As referências legislativas constantes do presente Regulamento feitas para os preceitos que venham a ser revogados ou alterados consideram-se automaticamente transpostas.

Artigo 86.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a sua publicação em Diário da República.