



Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município do Crato

VERSÃO FINAL CONSOLIDADA

Setembro de 2026

Nota justificativa

A revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município do Crato assegura a conformidade do regime municipal com a nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), resultante do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 29-A/2026, de 27 de julho, cuja entrada em vigor foi prorrogada para 1 de outubro de 2026 pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho.

A revisão concentra o regulamento nas matérias que o artigo 3.º do RJUE remete para regulamentação municipal, elimina procedimentos, documentos e poderes de apreciação sem habilitação legal, atualiza a terminologia da utilização dos edifícios e articula o texto com os modelos e elementos nacionais aplicáveis.

A disciplina tributária, incluindo incidência, fórmulas, valores, isenções e reduções, permanece no regulamento municipal de taxas e respetiva tabela. O presente Regulamento limita-se a definir os pressupostos urbanísticos, prevenindo duplicações e assegurando a correspondência entre cedências, compensações e impacte incremental.

Foram ainda incorporadas as observações constantes da versão anotada de 12 de agosto de 2025, designadamente a definição de área de intervenção, o limiar aplicável às instalações de produção de energia renovável e a eliminação da cláusula assinalada para retirada.



PARTE I — DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação vigente, designadamente a resultante do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 29-A/2026, de 27 de julho, cuja entrada em vigor foi prorrogada para 1 de outubro de 2026 pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho, da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, e da demais legislação aplicável.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento concretiza e executa o RJUE nas matérias legalmente remetidas para regulamento municipal e disciplina os aspetos materiais da urbanização e edificação que não se encontrem reservados à lei ou aos instrumentos de gestão territorial.

2 — O Regulamento aplica-se a toda a área do Município de Crato, sem prejuízo dos regimes legais especiais, das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

3 — O presente Regulamento não cria procedimentos administrativos autónomos, não amplia os poderes de apreciação municipal e não substitui as normas territoriais do PDM, dos planos de urbanização, dos planos de pormenor ou das operações de loteamento eficazes.

Artigo 3.º

Relação com os instrumentos de gestão territorial

1 — As operações urbanísticas devem respeitar integralmente os instrumentos de gestão territorial eficazes, designadamente quanto à classificação e qualificação do solo, usos, parâmetros urbanísticos, riscos, património, estrutura ecológica, sistema viário, programação e execução.

2 — Em caso de conflito, prevalece a norma territorial eficaz, sem prejuízo da aplicação das normas legais imperativas e dos regimes de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

3 — As remissões dos instrumentos de gestão territorial para regulamento municipal são concretizadas pelo presente Regulamento apenas nas matérias expressamente nele previstas.



Artigo 4.º

Articulação com planos de pormenor e instrumentos de reabilitação urbana

- 1 — Nas áreas abrangidas por plano de pormenor, plano de pormenor de reabilitação urbana, operação de reabilitação urbana ou outro instrumento especialmente aplicável, as operações urbanísticas ficam sujeitas ao respetivo regime.
- 2 — O presente Regulamento é aplicável subsidiariamente nas matérias não disciplinadas pelo instrumento referido no número anterior.
- 3 — A disciplina substantiva da reabilitação urbana, incluindo incentivos e critérios territoriais específicos, não integra o presente Regulamento.

Artigo 5.º

Definições

- 1 — Os conceitos utilizados no presente Regulamento têm o significado que lhes é atribuído pelo RJUE, pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, pelo decreto regulamentar que fixa os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, pelos instrumentos de gestão territorial e pela legislação especial aplicável.
- 2 — Para efeitos exclusivamente regulamentares, entende-se por:
 - a) «Alpendre», a cobertura apoiada em estrutura própria ou em edificação, dispondo de pelo menos dois lados abertos;
 - b) «Área de intervenção», a área delimitada pelo perímetro exterior da intervenção, compreendendo a área ocupada por todos os equipamentos, construções, estruturas, acessos e instalações situados no interior do perímetro vedado ou funcionalmente afeto à instalação;
 - c) «Corpo saliente», a parte de uma edificação avançada relativamente ao plano dominante da fachada, aberta ou fechada;
 - d) «Edifício ou fração de utilização mista», o edifício ou a fração em que coexistam usos urbanísticos ou atividades de natureza diversa, quando tal coexistência seja legalmente admissível;
 - e) «Espaço privado de uso público», o espaço de propriedade privada afeto, por título urbanístico ou por outro título juridicamente eficaz, ao uso público ou coletivo;
 - f) «Frente urbana ativa», a frente edificada para a qual um instrumento de gestão territorial, uma operação de loteamento ou outro título urbanístico eficaz imponha ou privilegie, de forma vinculativa, usos ou soluções de relação direta com o espaço público;



g) «Último antecedente válido», o título, ato, comunicação ou situação jurídica urbanística válida e eficaz que deva servir de referência à operação ou utilização existente;

h) «Unidade de utilização», o espaço funcionalmente autónomo, integrado ou não em fração autónoma, destinado a uma utilização urbanística determinada;

i) «Operação com impacte relevante» e «operação com impacte semelhante a loteamento», as operações qualificadas nos termos do presente Regulamento.

3 — As definições municipais são instrumentais à aplicação do presente Regulamento e não alteram, ampliam ou restringem conceitos legais, territoriais ou constantes de título urbanístico eficaz.

4 — Em caso de divergência terminológica, prevalece o conceito constante de fonte hierarquicamente superior.

Artigo 6.º

Limites regulamentares e instrutórios

1 — O Município apenas exige os elementos instrutórios previstos na lei, nas portarias aplicáveis, em legislação especial ou em pronúncia vinculativa emitida por entidade competente.

2 — As normas técnicas municipais relativas a formatos, representação gráfica, georreferenciação e interoperabilidade não podem acrescentar documentos, fases, formalidades ou conteúdos instrutórios não previstos na lei.

3 — A menção a documentos, telas finais, projetos, certificados ou declarações no presente Regulamento só é exigível quando exista habilitação legal específica ou quando respeite a utilização privativa ou intervenção no domínio público municipal.

4 — As normas do presente Regulamento são interpretadas em conformidade com os artigos 20.º e 21.º do RJUE, não podendo fundamentar poderes de apreciação municipal mais amplos.

Artigo 7.º

Taxas, cauções, compensações e demais encargos

1 — A incidência, liquidação, cobrança, isenções, reduções, fórmulas e valores das taxas e das compensações urbanísticas constam do regulamento municipal de taxas e respetiva tabela, sem prejuízo dos pressupostos urbanísticos e dos critérios de cálculo das cauções expressamente definidos no presente Regulamento.

2 — O pagamento pode ser efetuado pelos meios legalmente admissíveis, incluindo através da Plataforma de Pagamentos da Administração Pública.



3 — A instituição bancária, o IBAN e o órgão ou entidade à ordem dos quais são efetuados os depósitos de taxas, cauções e compensações são os expressamente identificados no regulamento municipal de taxas, que integra, por remissão, o bloco regulamentar urbanístico municipal para efeitos do artigo 3.º, n.º 2, alínea g), do RJUE.

4 — Nenhuma remissão do presente Regulamento para o regulamento municipal de taxas permite criar incidências, fórmulas, valores ou benefícios sem a respetiva previsão e fundamentação económico-financeira nesse regulamento.

PARTE II — EXECUÇÃO, RECONHECIMENTO DO EXISTENTE E LEGALIZAÇÃO

CAPÍTULO I — Execução das operações urbanísticas

Artigo 8.º

Informação sobre o início dos trabalhos

1 — A informação sobre o início dos trabalhos é prestada nos termos e prazos previstos no RJUE e na portaria aplicável.

2 — O presente artigo não constitui fundamento para exigir elementos adicionais aos legalmente previstos.

3 — O pagamento das taxas e demais encargos devidos deve encontrar-se efetuado antes da informação sobre o início dos trabalhos, nos casos previstos na lei.

Artigo 9.º

Prazos máximos de execução

1 — Salvo prazo inferior resultante de instrumento de gestão territorial, contrato de urbanização ou título aplicável, o prazo indicado pelo interessado não pode exceder:

- a) Três anos, para obras de urbanização;
- b) Dois anos, para obras de construção ou reconstrução;
- c) Seis meses, para obras de demolição.

2 — Na fixação do prazo são ponderadas a natureza, dimensão e complexidade da operação, a programação apresentada e o faseamento legalmente admissível.

3 — A prorrogação, a execução faseada, a caducidade e a alteração dos prazos regem-se exclusivamente pelo RJUE.



4 — Quando o interessado não indique prazo ou este seja manifestamente desadequado, o prazo é fixado pela câmara municipal dentro dos limites do n.º 1 e segundo a duração razoavelmente necessária.

Artigo 10.º

Cauções

1 — As cauções devidas nos termos da lei podem ser prestadas por depósito em dinheiro, garantia bancária autónoma à primeira solicitação, seguro-caução ou outro meio legalmente admissível.

2 — A caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização corresponde ao valor constante dos orçamentos para execução dos respetivos projetos, eventualmente corrigido pela câmara municipal nos termos legais, podendo ser acrescido de um montante não superior a 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração, caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º do RJUE.

3 — Nas demais situações, o montante corresponde ao custo previsível da obrigação garantida, calculado segundo os valores unitários ou critérios constantes do regulamento municipal de taxas, quando aplicável.

4 — A redução, libertação e reforço da caução acompanham a execução, receção e prazo de garantia dos trabalhos, nos termos do RJUE e do respetivo título.

5 — A caução mantém-se válida até à extinção da obrigação garantida; nas obras de urbanização, o prazo de garantia é o legalmente aplicável, contado da receção provisória.

Artigo 11.º

Estimativa orçamental

1 — Quando legalmente exigível, a estimativa do custo da operação é calculada com base na área de construção ou na quantidade de trabalhos e nos valores unitários de referência previstos no regulamento municipal de taxas.

2 — Para efeitos de referência, os valores relativos a usos não habitacionais, anexos, varandas, alpendres, piscinas, arranjos exteriores e muros podem ser diferenciados através de coeficientes fixados no regulamento municipal de taxas.

3 — A estimativa não pode constituir fundamento para exigir peças ou documentos não previstos na legislação aplicável.



Artigo 12.º
Avisos de obra

- 1 — Os avisos legalmente obrigatórios são afixados em local visível do espaço público e mantidos em condições de legibilidade durante a execução da operação.
- 2 — O conteúdo e modelo dos avisos são os previstos na lei e na regulamentação nacional aplicável.

CAPÍTULO II — Propriedade horizontal e destaque

Artigo 13.º
Propriedade horizontal

- 1 — A certificação municipal dos requisitos para constituição ou alteração de edifício em propriedade horizontal rege-se pelo RJUE e pela legislação civil aplicável, não se confundindo com o título de utilização das frações.
- 2 — Cada fração autónoma deve constituir uma unidade independente, distinta, isolada e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e dispor, ou poder vir a dispor após obras legalmente admitidas, das condições de utilização exigíveis para o fim a que se destina.
- 3 — A existência de acesso através de galeria, corredor, átrio, escada ou outro espaço comum não impede a autonomia da fração, desde que o percurso de acesso integre as partes comuns, se encontre juridicamente assegurado e cumpra as condições legais de segurança e acessibilidade aplicáveis.
- 4 — O pedido é acompanhado apenas pelos elementos legalmente previstos e pelos indispensáveis à identificação material das frações e partes comuns.
- 5 — Os lugares de estacionamento e arrecadações exigidos como dotação funcional das unidades de utilização devem ficar associados às respetivas frações, salvo quando excedam a dotação obrigatória ou quando outra solução seja legalmente admissível.
- 6 — Não é exigida a criação de sala de condomínio, instalação sanitária ou espaço autónomo destinado à realização de assembleias de condóminos.
- 7 — O disposto no número anterior não prejudica a existência dos espaços técnicos, de manutenção, resíduos e demais áreas comuns legalmente exigidos.



Artigo 14.º

Articulação entre utilização urbanística e título constitutivo

- 1 — O controlo municipal da utilização e da alteração de uso incide sobre a conformidade urbanística e a idoneidade material do edifício ou fração, nos termos do RJUE, não substituindo a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal quando esta seja legalmente necessária.
- 2 — A alteração do fim ou do uso de fração para habitação não depende de autorização dos restantes condóminos nos casos e termos previstos no artigo 1422.º-B do Código Civil.
- 3 — O número anterior não dispensa as autorizações civis legalmente exigíveis quando a operação envolva obras nas partes comuns, na estrutura resistente, nas fachadas, na linha arquitetónica ou no arranjo estético do edifício.
- 4 — O Município não exige ata, declaração ou autorização do condomínio fora dos casos expressamente previstos na lei, sem prejuízo de informar o interessado sobre a reserva de direitos de terceiros.
- 5 — A certificação dos requisitos da propriedade horizontal, o título de utilização e a alteração do título constitutivo são atos juridicamente distintos, ainda que materialmente articulados.

Artigo 15.º

Autonomia funcional e acesso das frações

- 1 — A criação, alteração ou mudança de uso de fração ou unidade de utilização deve assegurar acesso legal, seguro, desimpedido e funcionalmente adequado desde a via pública.
- 2 — As partes comuns de acesso devem manter as larguras, condições de evacuação, iluminação, ventilação, acessibilidade e segurança contra incêndio impostas pela legislação aplicável.
- 3 — Não é admitida a apropriação exclusiva, encerramento ou alteração material de galeria ou percurso comum quando daí resulte a privação ou redução do acesso, da evacuação ou dos direitos das restantes frações.
- 4 — A alteração de uso de uma fração não pode impor às restantes frações encargos materiais ou limitações de acesso que excedam os legalmente inerentes à propriedade horizontal.

Artigo 16.º

Destaque

- 1 — A emissão da certidão de destaque depende da verificação dos requisitos legalmente previstos.
- 2 — A representação da parcela a destacar e da parcela sobrance deve permitir a sua inequívoca identificação, em conformidade com os elementos legalmente exigíveis.



3 — A certidão não reconhece direitos de edificação para além dos que resultem da lei e dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

CAPÍTULO III — Garantia das edificações existentes

Artigo 17.º

Reconhecimento da conformidade com o direito anterior

1 — Para efeitos de aplicação do regime da garantia das edificações existentes, o interessado pode requerer o reconhecimento de que a edificação, utilização ou obra se conformava com as regras em vigor à data da sua realização ou não carecia de título.

2 — O reconhecimento incide sobre o último antecedente válido e não prejudica a verificação de obras ou utilizações posteriores.

3 — A apreciação municipal limita-se à legislação vigente à data da realização e à prova apresentada, sem aplicação retroativa de normas supervenientes.

4 — O reconhecimento é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

Artigo 18.º

Prova da data e da situação jurídica

1 — A data da construção, utilização ou realização das obras pode ser demonstrada por documentos públicos ou particulares legalmente admissíveis, designadamente títulos urbanísticos, cartografia oficial, ortofotografias, cadastro, inscrição matricial, contratos de fornecimento, documentos fiscais ou relatórios técnicos fundamentados.

2 — A prova testemunhal apenas é ponderada a título complementar quando não existam meios documentais suficientes.

3 — Em caso de dúvida fundada, o Município pode promover as diligências instrutórias permitidas pelo Código do Procedimento Administrativo, sem exigir documentos estranhos ao objeto do reconhecimento.

Artigo 19.º

Obras em edificações existentes

1 — As obras de reconstrução ou alteração em edificações existentes não podem ser recusadas com fundamento exclusivo em normas supervenientes, nos termos do artigo 60.º do RJUE.

2 — A aplicação da garantia do existente não pode originar nem agravar desconformidades, sem prejuízo das melhorias de segurança e salubridade legalmente admitidas.



3 — As obras novas, ampliações e alterações de uso ficam sujeitas às normas vigentes na medida legalmente aplicável.

CAPÍTULO IV — Legalização

Artigo 20.º

Âmbito da legalização

1 — As operações urbanísticas ilegais suscetíveis de conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis podem ser objeto de legalização nos termos do artigo 102.º-A do RJUE.

2 — A legalização pode resultar de iniciativa do interessado, de notificação municipal ou, nos casos legalmente permitidos, de atuação oficiosa.

3 — A legalização é efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

Artigo 21.º

Informação sobre os termos da legalização

1 — O interessado pode solicitar informação sobre os termos em que a legalização deve processar-se.

2 — A informação identifica o tipo de procedimento, os aspetos materiais relevantes, as desconformidades suscetíveis de correção e os elementos legalmente exigíveis, sem prejuízo da apreciação definitiva.

3 — A informação é prestada no prazo legal.

Artigo 22.º

Tramitação da legalização

1 — O procedimento de legalização observa o regime do artigo 102.º-A do RJUE e, consoante a operação, as regras do licenciamento, comunicação prévia, comunicação prévia com prazo ou informação prévia legalmente aplicáveis.

2 — A instrução limita-se aos elementos exigíveis em função da pretensão concreta e às especialidades necessárias para garantir a segurança e a saúde públicas.

3 — Não havendo obras de ampliação ou alteração a realizar, são dispensados os elementos cuja dispensa resulte do RJUE.

4 — Quando sejam necessárias obras de correção ou alteração, o respetivo título define os trabalhos e o prazo de execução.



Artigo 23.º

Dispensa de normas técnicas

- 1 — Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção quando o seu cumprimento seja impossível ou não seja razoável exigir, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE.
- 2 — A dispensa depende da prova da data da operação e da demonstração de que foram observadas as condições técnicas então vigentes ou asseguradas condições equivalentes de segurança e salubridade.
- 3 — Não podem ser dispensadas normas cuja observância seja imposta por razões imperativas de segurança, saúde pública, proteção civil, estabilidade ou risco.

Artigo 24.º

Legalização oficiosa

- 1 — A câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização nos casos e condições previstos no RJUE.
- 2 — A legalização oficiosa não é admissível quando a operação implique cálculos de estabilidade nos termos legalmente impeditivos.
- 3 — O ato de legalização oficiosa reconhece apenas a conformidade urbanística da operação e não prejudica direitos de terceiros ou a responsabilidade por infrações praticadas.

Artigo 25.º

Taxas e compensações na legalização

- 1 — A legalização está sujeita às taxas e demais encargos previstos no regulamento municipal de taxas.
- 2 — Quando a operação corresponda a impacte relevante ou semelhante a loteamento, podem ser devidas cedências ou compensações nos termos do presente Regulamento e do RJUE.
- 3 — A falta de pagamento determina a cobrança coerciva nos termos legais, sem prejuízo dos efeitos do ato de legalização.

PARTE III — URBANIZAÇÃO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO

CAPÍTULO I — Disposições comuns

Artigo 26.º

Princípios gerais

As operações urbanísticas devem assegurar, de forma proporcional à sua natureza e dimensão:

- a) Integração urbanística, arquitetónica, paisagística e ambiental;



- b) Segurança, salubridade, acessibilidade e funcionalidade;
- c) Proteção do património, dos recursos naturais, do solo e da paisagem;
- d) Continuidade, eficiência e sustentabilidade das infraestruturas;
- e) Qualificação do espaço público e compatibilidade com a mobilidade pedonal, ciclável e rodoviária;
- f) Não agravamento de riscos territoriais e das condições de drenagem.

Artigo 27.º

Valorações morfológicas e estéticas

1 — Na apreciação dos aspetos legalmente sujeitos a valoração municipal são ponderados:

- a) A relação com a frente urbana, alinhamentos, cérceas, volumetria e ritmo das fachadas;
- b) A adequação dos materiais, cores, vãos, coberturas e elementos salientes à envolvente;
- c) A preservação de valores patrimoniais, paisagísticos ou identitários;
- d) A qualidade da transição entre espaço público e privado;
- e) A minimização de empenas, equipamentos técnicos e elementos dissonantes.

2 — As valorações previstas no número anterior não podem substituir parâmetros objetivos fixados em instrumento de gestão territorial nem ampliar os poderes de cognição previstos no RJUE.

3 — O indeferimento ou a imposição de condições com fundamento neste artigo devem ser especialmente fundamentados.

Artigo 28.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Para além das previstas no RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística, desde que respeitem integralmente os instrumentos de gestão territorial, servidões, restrições, património e legislação especial:

- a) Arranjos de logradouros, incluindo ajardinamento e pavimentação, sem abate de espécies protegidas e sem ultrapassar os limites de impermeabilização aplicáveis;
- b) Tanques com altura não superior a 1,20 m e reservatórios pré-fabricados amovíveis de apoio a atividades legalmente instaladas;
- c) Rampas e obras destinadas à eliminação de barreiras arquitetónicas, quando não afetem o espaço público ou a estrutura resistente;



- d) Construções de um piso, com área de construção não superior a 30 m², destinadas exclusivamente a apoio agrícola, florestal ou silvícola, fora de perímetro urbano e sem incidência em servidões ou restrições impeditivas;
- e) Vedações em rede, com altura não superior a 2 m, que não confinem com vias públicas;
- f) Estufas agrícolas amovíveis;
- g) Abrigos para bombas e equipamentos similares, até 4 m² de área de implantação e 2,20 m de altura;
- h) Construções anexas ao edifício principal, com área não superior a 10 m² e altura não superior a 2,20 m, que não confinem com a via pública;
- i) Muros de vedação não confinantes com a via pública até 2 m e muros de suporte até 2 m, desde que não alterem significativamente a topografia;
- j) Estufas de jardim com área não superior a 20 m² e altura inferior a 3 m.

2 — Não são abrangidas pelo número anterior as operações em imóveis classificados ou em vias de classificação, zonas de proteção, áreas de risco, domínio hídrico, RAN, REN ou outras áreas sujeitas a regime especial, quando a respetiva legislação imponha controlo.

3 — A isenção de controlo prévio não dispensa o cumprimento das normas aplicáveis nem impede a fiscalização municipal.

Artigo 29.º

Operações com impacto semelhante a loteamento

1 — Consideram-se com impacto semelhante a uma operação de loteamento os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si de que resulte:

- a) Cinco ou mais frações autónomas ou unidades independentes, destinadas a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem, com acesso direto pelo exterior ou por zona comum; ou
- b) A criação de arruamentos, acessos, redes, estacionamento, espaços verdes ou equipamentos de uso privativo com função estrutural equiparável à de uma operação de loteamento.

2 — A qualificação atende à autonomia funcional, intensidade de utilização, geração de tráfego e encargos sobre as infraestruturas e não depende apenas da forma jurídica da operação.

Artigo 30.º

Operações com impacto relevante

1 — Consideram-se com impacto relevante, em área não abrangida por operação de loteamento, as obras de construção nova ou de ampliação de que resulte:



- a) Área total de construção superior a 500 m² destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem;
- b) Área total de construção superior a 700 m² destinada a equipamento privado, designadamente de ensino, saúde ou natureza social;
- c) Instalação de produção de energia renovável, designadamente parque fotovoltaico ou eólico, com área de intervenção superior a 2 ha ou potência a instalar superior a 2 MW;
- d) Sobrecarga objetivamente demonstrada dos níveis de serviço das infraestruturas ou do ambiente, designadamente quanto a acessos, tráfego, estacionamento, ruído, abastecimento de água ou drenagem de águas residuais.

2 — Para efeitos das alíneas a) e b), considera-se a área existente e ampliada, incidindo os encargos associados à ampliação apenas sobre o acréscimo de área ou de impacte.

3 — A alteração de utilização apenas determina cedências, compensações ou encargos adicionais quando se verifique agravamento efetivo e mensurável relativamente ao uso anteriormente titulado.

4 — A qualificação não pode resultar exclusivamente da mudança nominal da utilização nem produzir encargos retroativos sobre áreas e utilizações legalmente preexistentes não agravadas.

Artigo 31.º

Efeitos da qualificação

1 — Às operações qualificadas nos termos dos dois artigos anteriores aplicam-se, quando legalmente previsto, as regras relativas a cedências, compensações e demais encargos urbanísticos.

2 — Nas ampliações e alterações de uso, a incidência dos encargos observa o princípio do impacte incremental, considerando apenas o agravamento imputável à operação e evitando a duplicação de cedências, compensações, estacionamento ou taxas anteriormente satisfeitos.

3 — A qualificação não altera o procedimento de controlo urbanístico legalmente aplicável nem permite exigir elementos instrutórios adicionais.

4 — A decisão que aplique critérios qualitativos deve identificar os factos, indicadores e comparação com a situação preexistente que sustentam a qualificação.



Artigo 32.º **Cedências**

1 — As operações urbanísticas abrangidas pelo RJUE preveem as cedências legalmente exigíveis para infraestruturas, espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e, quando exista fundamento territorial e legal, habitação pública, de custos controlados ou destinada a arrendamento acessível.

2 — As áreas a ceder devem ter configuração, localização, dimensão, acesso e aptidão funcional adequados à finalidade pública, não podendo consistir em parcelas residuais ou materialmente inutilizáveis.

3 — A localização e finalidade das cedências são definidas em articulação com as necessidades municipais e os instrumentos de gestão territorial e formalizadas nos termos do RJUE.

Artigo 33.º **Compensações urbanísticas**

1 — Quando, nos termos da lei e dos instrumentos de gestão territorial, não haja lugar à cedência ou esta não se justifique, é devida compensação ao Município.

2 — A compensação é preferencialmente prestada em espécie, mediante cedência de lotes, prédios, edificações ou direitos com interesse municipal, podendo ser paga em numerário quando a câmara municipal conclua fundamentadamente que a prestação em espécie não é adequada ao interesse público.

3 — O valor da prestação em espécie deve ser equivalente à compensação calculada em numerário segundo o regulamento municipal de taxas e é apurado por avaliação municipal fundamentada, com audiência do interessado.

4 — A aceitação da prestação em espécie depende da competência do órgão municipal e da inexistência de ónus ou limitações incompatíveis com a finalidade pública.

5 — O cálculo observa a proporcionalidade do encargo urbanístico não satisfeito e evita dupla tributação ou duplicação de encargos.

Artigo 34.º **Taxa e encargos de urbanização**

1 — As operações urbanísticas estão sujeitas à taxa e aos encargos de urbanização nos termos do regulamento municipal de taxas.

2 — O presente Regulamento define apenas os pressupostos urbanísticos, não substituindo a fundamentação económico-financeira nem as fórmulas tributárias legalmente exigidas.



3 — A existência ou insuficiência de infraestruturas, a localização, o uso e a área da operação podem ser considerados nos coeficientes fixados no regulamento de taxas.

CAPÍTULO II — Urbanização

Artigo 35.º

Rede viária

1 — Os arruamentos devem articular-se com a hierarquia viária existente e prevista, assegurar continuidade, segurança, acessibilidade e adequada ligação às redes envolventes.

2 — As ruas sem saída só são admitidas quando justificadas pela estrutura urbana e devem dispor de solução segura de inversão de marcha.

3 — A arborização e o mobiliário urbano devem ser compatíveis com as faixas de circulação, acessibilidade, redes técnicas e condições climáticas.

4 — Os perfis e características técnicas obedecem aos instrumentos de gestão territorial e às normas legais aplicáveis.

Artigo 36.º

Passeios e acessibilidade

1 — Os passeios, atravessamentos e acessos devem cumprir o regime de acessibilidade e assegurar continuidade pedonal.

2 — Os elementos das infraestruturas, mobiliário e sinalização não podem reduzir a faixa livre legalmente exigida.

3 — Os acessos automóveis devem ser executados sem criar descontinuidades perigosas no percurso pedonal e sem prejuízo da drenagem.

4 — As transições entre perfis diferentes devem ser resolvidas de forma funcional e integrada.

Artigo 37.º

Redes de infraestruturas

1 — As redes de água, saneamento, drenagem, eletricidade, telecomunicações, gás e outras devem ser coordenadas entre si e com o espaço público.

2 — As redes são preferencialmente enterradas, salvo impossibilidade técnica ou regime setorial em contrário.

3 — A execução deve assegurar condições de manutenção, acesso, cadastro e reposição dos pavimentos.



4 — A integração das redes no domínio municipal depende da respetiva receção e do regime legal aplicável.

Artigo 38.º

Espaços verdes e equipamentos

1 — As áreas destinadas a espaços verdes, utilização coletiva e equipamentos devem constituir unidades funcionais, acessíveis e integradas na estrutura urbana.

2 — As áreas verdes devem, sempre que adequado, ser concentradas, arborizadas com espécies adaptadas e articuladas com a estrutura ecológica e a drenagem.

3 — As áreas destinadas a equipamentos devem ter acesso direto e condições adequadas à finalidade prevista.

4 — A localização das cedências deve atender às necessidades municipais, sem prejuízo dos parâmetros dos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 39.º

Drenagem, permeabilidade e adaptação climática

1 — As operações urbanísticas devem minimizar a impermeabilização do solo e assegurar a adequada drenagem das águas pluviais.

2 — Sempre que tecnicamente adequado, devem ser adotadas soluções de retenção, infiltração, reutilização de águas pluviais, arborização e sombreamento.

3 — As soluções não podem agravar o escoamento para prédios vizinhos, vias públicas ou redes existentes.

4 — A aplicação do presente artigo respeita os índices e parâmetros fixados nos instrumentos de gestão territorial.

Artigo 40.º

Resíduos de construção e demolição

A gestão de resíduos de construção e demolição observa a legislação aplicável, devendo a obra assegurar a triagem, acondicionamento, transporte e destino autorizado, bem como a limpeza do espaço público afetado.

Artigo 41.º

Receção e conservação das obras de urbanização

1 — A receção provisória e definitiva das obras de urbanização rege-se pelo RJUE e pelo respetivo título.



2 — A receção depende da execução das obras e da correção das deficiências verificadas, não podendo ser condicionada à apresentação de documentos não previstos na lei.

3 — Os trabalhos de manutenção durante o prazo de garantia incumbem ao responsável legalmente definido.

4 — A libertação da caução acompanha a receção e o estado de execução das obras, nos termos legais.

CAPÍTULO III — Edificação

Artigo 42.º

Inserção urbanística e arquitetónica

1 — As edificações devem integrar-se na morfologia urbana e na paisagem, respeitando os alinhamentos, volumetria, escala, materiais e características relevantes da envolvente.

2 — Nas frentes urbanas consolidadas, devem ser preservados, quando adequados, os ritmos de fachada, cêrceas, alinhamentos e relação com o espaço público.

3 — A adoção de linguagem arquitetónica contemporânea não pode ser recusada com fundamento meramente estilístico, desde que respeite os valores protegidos e os critérios do presente Regulamento.

Artigo 43.º

Alinhamentos, recuos e muros confinantes

1 — Os alinhamentos e recuos são os fixados nos instrumentos de gestão territorial, operações de loteamento, unidades de execução ou demais títulos eficazes.

2 — Na ausência de determinação vinculativa, são ponderados os alinhamentos dominantes, a segurança rodoviária e pedonal, a continuidade urbana, a arborização e a futura qualificação do espaço público.

3 — Os muros confinantes com o espaço público devem respeitar o alinhamento definido no título urbanístico ou resultante da frente urbana consolidada.

Artigo 44.º

Saliências, corpos balançados e varandas

1 — Os elementos salientes sobre espaço público só são admitidos quando não prejudiquem a segurança, acessibilidade, arborização, iluminação, sinalização ou redes.

2 — Deve ser garantida altura livre mínima de 3 m relativamente ao passeio.

3 — A profundidade máxima dos corpos balançados é de 1 m ou metade da largura do passeio, aplicando-se o valor mais reduzido; para varandas, o máximo é de 1,20 m ou 60 % da largura do passeio.



4 — Em frentes consolidadas, a solução deve compatibilizar-se com os edifícios adjacentes e com a composição da fachada.

Artigo 45.º

Fecho de varandas

1 — O fecho de varandas deve respeitar a composição arquitetónica do edifício e assegurar uma solução coerente para a fachada.

2 — Nos edifícios constituídos em propriedade horizontal, a intervenção observa o regime civil aplicável às partes comuns.

3 — Não pode ser exigida ata ou declaração do condomínio fora dos casos em que a legislação civil determine a necessidade de consentimento.

4 — A solução pode ser recusada quando comprometa de forma relevante a qualidade arquitetónica, o património ou a segurança.

Artigo 46.º

Guardas e segurança de utilização

As guardas, escadas, acessos a coberturas e demais elementos de proteção devem cumprir as normas técnicas aplicáveis e ser concebidos de forma a prevenir quedas, escalada ou utilização indevida, sem prejuízo da integração arquitetónica.

Artigo 47.º

Equipamentos técnicos, ventilação e climatização

1 — A conceção dos edifícios deve prever, em função dos usos instalados e das adaptações razoavelmente previsíveis, os espaços e percursos necessários às instalações técnicas, designadamente climatização, ventilação, exaustão, energia, telecomunicações, redes prediais e deposição de resíduos.

2 — Os equipamentos e condutas devem ser integrados na arquitetura, minimizar ruído, vibração, emissões, reflexos e impacte visual e não prejudicar o espaço público, as partes comuns ou os prédios vizinhos.

3 — A instalação no exterior deve localizar-se preferencialmente em coberturas, pátios técnicos, varandas resguardadas ou fachadas não dominantes, sem comprometer a segurança, a manutenção ou a composição arquitetónica.

4 — As saídas de fumos, gases e ar viciado devem cumprir a legislação técnica e ambiental aplicável e ser implantadas de modo a não afetar vãos de habitação, galerias comuns, logradouros ou espaços de permanência.



5 — Os condensados dos sistemas de climatização devem ser conduzidos a rede adequada, não podendo ser descarregados sobre fachadas, galerias, passeios ou espaço público.

6 — Em edifícios de utilização mista, as redes e equipamentos associados a usos económicos devem ser independentes ou tecnicamente compatibilizados com a habitação, de forma a evitar propagação de ruído, odores, fumos, vibrações ou riscos.

Artigo 48.º

Resíduos e espaços de apoio técnico

1 — Os edifícios devem prever soluções para deposição, recolha e remoção de resíduos proporcionais às utilizações e ao número de unidades, nos termos do regulamento municipal específico e da legislação aplicável.

2 — Os espaços de resíduos e de limpeza devem ser acessíveis para manutenção e recolha, ventilados e separados das habitações e percursos de evacuação quando a legislação o imponha.

3 — A presente disposição não constitui fundamento para exigir sala de condomínio ou compartimentos sem função técnica legalmente justificada.

Artigo 49.º

Estendais e tratamento de roupa

Nos edifícios habitacionais deve ser ponderada a previsão de soluções adequadas para secagem de roupa, integradas no edifício e resguardadas da visibilidade direta a partir do espaço público, constituindo esta disposição um critério de qualidade arquitetónica e não um requisito instrutório autónomo.

Artigo 50.º

Muros e vedações

1 — Os muros de vedação não devem exceder 2 m, sem prejuízo de soluções diferentes impostas por segurança, topografia, atividade legalmente instalada ou integração na envolvente.

2 — As vedações em rede são admitidas, sendo proibidos materiais suscetíveis de criar perigo injustificado para pessoas ou animais nas áreas urbanas e junto às vias públicas.

3 — Nos terrenos com cotas diferentes, a altura é medida a partir do terreno de cota superior, salvo quando tal produza impacte desproporcionado sobre o espaço público.

4 — Em áreas rurais, patrimoniais ou de paisagem relevante devem ser privilegiados materiais e soluções tradicionais ou compatíveis com a envolvente.



Artigo 51.º

Espaços comuns e técnicos

- 1 — Os edifícios devem dispor apenas dos espaços comuns, técnicos e funcionais exigidos pela legislação aplicável e necessários à instalação, manutenção e acesso às redes e equipamentos.
- 2 — Não é obrigatória a previsão de sala de condomínio, instalação sanitária ou compartimento autónomo para assembleias de condóminos.
- 3 — O disposto no número anterior não prejudica as exigências aplicáveis a resíduos, limpeza, contadores, equipamentos de segurança, acessibilidade ou manutenção.

Artigo 52.º

Conservação dos prédios

Os proprietários devem conservar as edificações, muros, logradouros e elementos confinantes com o espaço público em condições de segurança, salubridade e adequado arranjo estético, sem prejuízo dos poderes municipais previstos na lei.

CAPÍTULO IV — Estacionamento e acessos

Artigo 53.º

Dotação de estacionamento

- 1 — As operações urbanísticas devem assegurar a dotação de estacionamento fixada nos instrumentos de gestão territorial e na legislação aplicável.
- 2 — Os lugares obrigatórios devem ser funcionalmente associados às utilizações que servem, sem prejuízo da sua autonomia jurídica quando legalmente admissível.
- 3 — A dotação deve considerar veículos ligeiros, mobilidade condicionada, bicicletas, cargas e descargas e, quando aplicável, carregamento de veículos elétricos.

Artigo 54.º

Dispensa, redução e soluções alternativas de estacionamento

- 1 — Pode ser admitida a dispensa total ou parcial quando:
 - a) O cumprimento comprometa valores patrimoniais ou a arquitetura relevante do edifício;
 - b) Exista impossibilidade técnica objetiva em tecido urbano consolidado, designadamente por razões topográficas, geológicas, de nível freático, segurança das edificações envolventes ou interferência com infraestruturas;



c) A edificação preencha uma falha da malha urbana estabilizada e o acesso automóvel comprometa a continuidade arquitetónica;

d) A reconstrução mantenha o número de unidades e não agrave a procura;

e) A operação seja regulada por plano de pormenor que estabeleça solução própria.

2 — As obras de alteração de salas de uso público existentes ou destinadas a nova utilização não ficam obrigadas a dotação adicional quando a capacidade não aumente mais de 15 %.

3 — A câmara municipal pode aceitar a materialização do estacionamento em local próximo, mediante vínculo jurídico que assegure a sua afetação permanente à operação.

4 — Para comércio e serviços, os índices de estacionamento interno podem ser reduzidos, respetivamente, a 60 % e 80 % dos valores aplicáveis quando a utilização se situe a menos de 400 m, medidos a pé pelo trajeto acessível mais curto, de parque público com capacidade disponível comprovada.

5 — A dispensa ou redução pode ficar sujeita a compensação quando legalmente admissível, calculada exclusivamente nos termos do regulamento municipal de taxas.

6 — A decisão é fundamentada em dados objetivos e não pode traduzir dispensa arbitrária dos parâmetros territoriais.

Artigo 55.º

Dimensões dos lugares

1 — Sem prejuízo de normas técnicas especiais, os lugares de estacionamento têm as seguintes dimensões mínimas:

a) Garagem privativa: 5,50 m × 3,00 m;

b) Lugar em garagem coletiva ou a descoberto: 5,00 m × 2,50 m.

2 — Os lugares destinados a pessoas com mobilidade condicionada obedecem às dimensões e condições da legislação de acessibilidade.

Artigo 56.º

Acessos ao estacionamento

1 — Os acessos devem minimizar conflitos com peões, ciclistas, tráfego, árvores, mobiliário e infraestruturas.

2 — As rampas e portões não podem desenvolver-se ou abrir sobre o espaço público.



3 — A inclinação das rampas não deve exceder 20 %, devendo prever transições adequadas quando seja igual ou superior a 15 %.

4 — Deve existir solução de espera e visibilidade que evite a invasão do passeio ou da faixa de rodagem.

5 — Em novos loteamentos, pode ser exigida plataforma horizontal no interior do lote, junto ao acesso, com dimensão adequada à segurança.

CAPÍTULO V — Utilização, alteração de uso e compatibilidade

Artigo 57.º

Regime da utilização e da alteração de uso

1 — A utilização e a alteração de uso de edifícios ou frações observam exclusivamente os procedimentos e os pressupostos definidos nos artigos 62.º-A a 65.º do RJUE.

2 — Quando a utilização ou alteração de uso seja precedida de obra submetida a licença, comunicação prévia ou abrangida pela isenção legal especificamente prevista para esse efeito, aplica-se a comunicação prévia do artigo 62.º-A do RJUE.

3 — Quando não tenha sido precedida de obra, ou tenha sido precedida de obra isenta nos termos legalmente relevantes, aplica-se a comunicação prévia com prazo do artigo 62.º-B do RJUE.

4 — O Município não cria fases, autorizações, documentos, certidões ou pronúncias adicionais e não transforma a comunicação prévia ou a comunicação prévia com prazo em procedimento autorizativo diverso do previsto na lei.

5 — A alteração de uma informação constante do título de utilização existente segue o regime legal da alteração de uso, sempre que abrangida pelo artigo 62.º-B do RJUE.

Artigo 58.º

Fundamentos de oposição e vistoria

1 — A rejeição da comunicação prévia com prazo apenas pode ocorrer nos casos legalmente previstos, designadamente quando não esteja devidamente instruída, a utilização seja manifestamente contrária às normas legais ou regulamentares aplicáveis, ou constitua comprovadamente sobrecarga inoportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes.

2 — A sobrecarga inoportável deve resultar de dados objetivos, atuais e individualizados, não podendo ser presumida a partir da mera alteração nominal do uso.

3 — A vistoria apenas é determinada quando existam indícios sérios, concretos e fundamentados de que o edifício ou a fração não é idóneo para o fim pretendido.



4 — Não constitui fundamento autónomo de rejeição a preferência municipal genérica pela manutenção do uso anterior, a composição dos usos das restantes frações ou a forma de acesso por galeria comum, sem prejuízo das normas territoriais e técnicas aplicáveis.

Artigo 59.º

Alteração de uso para habitação

1 — A alteração do uso de edifício ou fração anteriormente destinado a comércio, serviços, armazenagem ou outro uso para habitação é admitida quando:

- a) O uso habitacional seja permitido pelo instrumento de gestão territorial, operação de loteamento e demais títulos urbanísticos eficazes;
- b) A fração seja idónea para habitação e cumpra as condições legais de segurança, salubridade, iluminação, ventilação, acessibilidade, conforto acústico, desempenho energético e segurança contra incêndio aplicáveis à intervenção;
- c) Sejam assegurados acesso, evacuação, privacidade e funcionamento das partes comuns compatíveis com a utilização habitacional;
- d) As instalações técnicas, exaustões, resíduos e atividades existentes no edifício não criem incompatibilidades legalmente relevantes ou sejam adotadas medidas proporcionais de mitigação.

2 — A anterior afetação a comércio ou serviços não constitui, por si só, fundamento para recusar a habitação.

3 — A alteração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos nos casos e termos do artigo 1422.º-B do Código Civil, sem prejuízo do regime das obras em partes comuns e da alteração do título constitutivo.

4 — Quando a alteração seja acompanhada de obras, estas ficam sujeitas ao procedimento ou isenção legalmente aplicável, seguindo a utilização o regime do RJUE após a sua conclusão.

5 — O presente artigo não permite dispensar normas técnicas cuja observância seja exigível em função da natureza e extensão das obras efetivamente realizadas.

Artigo 60.º

Edifícios de utilização mista e acessos comuns

1 — A coexistência de habitação, comércio e serviços no mesmo edifício é admissível quando permitida pelos instrumentos de gestão territorial e asseguradas as condições materiais de compatibilidade.



2 — A alteração para habitação de fração servida por galeria ou outro acesso comum não pode ser recusada pelo simples facto de o acesso não se efetuar diretamente pela via pública ou por caixa de escadas exclusiva.

3 — O percurso comum deve encontrar-se juridicamente assegurado e cumprir as condições legais de acessibilidade, evacuação, segurança contra incêndio, iluminação e ventilação aplicáveis.

4 — A fração deve dispor de condições próprias de iluminação e ventilação, não podendo o acesso comum substituir vãos exteriores quando a legislação exija comunicação direta com o exterior.

5 — As obras em partes comuns, fachadas, estrutura ou redes comuns dependem das autorizações civis e urbanísticas legalmente exigíveis.

Artigo 61.º

Frentes urbanas ativas e títulos urbanísticos anteriores

1 — A preservação de comércio, serviços ou outras utilizações em determinadas frentes urbanas apenas é vinculativa quando resulte expressamente de instrumento de gestão territorial, plano de pormenor, operação de loteamento ou outro título urbanístico eficaz.

2 — O presente Regulamento não cria, por si só, uma afetação territorial obrigatória a comércio ou serviços nem uma proibição geral de habitação ao nível do rés do chão ou de galerias.

3 — Quando o loteamento, o plano ou o título urbanístico estabeleçam uso específico vinculativo, a alteração para habitação depende da prévia alteração do instrumento ou título nos termos legalmente aplicáveis.

4 — A mera referência histórica a uma frente comercial, a prática anterior dos serviços ou a existência de outras frações de serviços não substitui a norma ou o título vinculativo.

Artigo 62.º

Estacionamento, cedências e impacte da mudança de uso

1 — Na alteração de uso é considerada a diferença entre as dotações e encargos correspondentes ao uso anteriormente titulado e ao uso pretendido, sem duplicação do que já tenha sido satisfeito.

2 — A exigência de estacionamento adicional depende dos parâmetros do instrumento de gestão territorial e das regras de dispensa ou compensação legalmente aplicáveis.

3 — As cedências ou compensações associadas à alteração de uso apenas são devidas quando a operação seja qualificada como de impacte relevante ou semelhante a loteamento e se verifique agravamento efetivo das condições existentes.



4 — A impossibilidade física de criar estacionamento no edifício existente não determina automaticamente a rejeição da habitação quando seja admissível dispensa, redução ou compensação nos termos aplicáveis.

5 — A decisão identifica a situação de referência, o agravamento imputável à mudança de uso e o modo de cálculo dos encargos adicionais.

Artigo 63.º **Compatibilidade de usos**

1 — A compatibilidade entre usos é apreciada nos termos dos instrumentos de gestão territorial e, quando exista margem de valoração municipal, considerando:

- a) Ruído, vibração, odores, fumos, emissões e resíduos;
- b) Risco de incêndio, explosão, contaminação ou acidente grave;
- c) Tráfego, estacionamento, cargas e descargas;
- d) Horários e intensidade de utilização;
- e) Proximidade de habitação, equipamentos escolares, saúde, apoio social e património;
- f) Capacidade das infraestruturas e serviços existentes.

2 — A apreciação não pode criar proibições de uso não previstas em instrumento de gestão territorial, título urbanístico ou legislação aplicável.

3 — Podem ser impostas condições proporcionais de mitigação quando legalmente admissíveis e diretamente relacionadas com o impacte identificado.

Artigo 64.º **Atividades económicas em edifícios habitacionais ou mistos**

1 — As atividades de comércio, serviços, armazenagem ou indústria compatíveis com habitação devem assegurar acessos, ventilação, extração, isolamento, resíduos, segurança e cargas e descargas adequados.

2 — A alteração de atividade ou utilização não pode provocar sobrecarga inoportável das infraestruturas ou incomodidade incompatível com os usos dominantes.

3 — O disposto no presente artigo não prejudica os regimes de atividades económicas, ruído, segurança contra incêndios, saúde pública e ambiente.



Artigo 65.º

Equipamentos coletivos e envolventes sensíveis

1 — As operações relativas a equipamentos coletivos devem assegurar acessibilidade, estacionamento, segurança pedonal, transporte coletivo, cargas e descargas e articulação com o espaço público.

2 — Na envolvente de estabelecimentos de ensino e demais equipamentos sensíveis são especialmente ponderados a segurança rodoviária e pedonal, o ruído, a qualidade do ar e a compatibilidade das atividades.

3 — A Carta Educativa constitui elemento estratégico de apoio à ponderação municipal, sem valor regulamentar autónomo.

PARTE IV — OCUPAÇÃO E INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO

Artigo 66.º

Ocupação do espaço público por motivo de obras

1 — A ocupação do domínio público municipal por tapumes, andaimes, guias, contentores, depósitos ou equipamentos depende do título legalmente exigível.

2 — A ocupação deve limitar-se à área e ao período indispensáveis e salvaguardar a circulação, acessibilidade, segurança, drenagem, limpeza e acesso a edifícios e redes.

3 — O título pode fixar condições materiais de implantação, sinalização, proteção e reposição, sem interferir com o procedimento urbanístico da obra.

Artigo 67.º

Tapumes, andaimes e equipamentos

1 — Os tapumes e andaimes devem garantir estabilidade, proteção contra queda de materiais, sinalização e condições de circulação pedonal.

2 — Sempre que a faixa pedonal seja afetada, deve ser assegurado percurso alternativo acessível e seguro.

3 — As guias e equipamentos não podem operar sobre pessoas, edifícios ou vias fora das condições autorizadas e legalmente seguras.

Artigo 68.º

Limpeza, cargas e descargas

1 — A obra deve evitar a deposição de materiais, lamas, poeiras e resíduos no espaço público.



2 — As operações de carga, descarga e betonagem devem observar as condições de circulação e os horários aplicáveis.

3 — Os danos e sujidade imputáveis à obra são imediatamente reparados ou removidos pelo responsável.

Artigo 69.º

Reposição do espaço público e caução

1 — Concluída a ocupação ou intervenção, o espaço público é repostado nas condições definidas pelo Município, com materiais e solução compatíveis com o existente.

2 — Pode ser exigida caução destinada a garantir a reposição do espaço público, correspondente ao custo previsível dos trabalhos, apurado segundo medições e valores unitários constantes do regulamento municipal de taxas, acrescido de 5 % para encargos de administração.

3 — A caução é reduzida ou libertada após verificação da adequada reposição e decurso do prazo de garantia aplicável ao tipo de trabalhos.

4 — A competência para a receção e libertação da caução é exercida pelo órgão municipal competente ou por quem detenha delegação ou subdelegação legalmente válida.

Artigo 70.º

Intervenções em redes e pavimentos municipais

1 — As intervenções promovidas por operadores de redes devem ser coordenadas com o Município e reduzir a abertura repetida de pavimentos.

2 — A entidade responsável assegura sinalização, segurança, cadastro, reposição e garantia dos trabalhos.

3 — A entrega de elementos de cadastro ou telas finais só é exigível enquanto condição da intervenção no domínio público e na medida prevista no respetivo título ou regime legal, não constituindo elemento instrutório do procedimento urbanístico.

Artigo 71.º

Intervenções urgentes

1 — As intervenções urgentes destinadas a prevenir ou reparar perigo ou interrupção grave de serviço podem iniciar-se de imediato quando a demora seja incompatível com a urgência.

2 — A entidade comunica a intervenção ao Município logo que possível e adota as medidas necessárias de segurança, sinalização e reposição.



3 — A qualificação como urgente não dispensa a responsabilidade pelos danos e pela reposição do domínio público.

PARTE V — FISCALIZAÇÃO, TUTELA DA LEGALIDADE E SANÇÕES

Artigo 72.º

Fiscalização municipal

1 — A fiscalização municipal verifica o cumprimento da lei, dos instrumentos de gestão territorial, dos títulos e do presente Regulamento.

2 — A fiscalização observa os princípios da legalidade, proporcionalidade, imparcialidade e colaboração.

3 — O exercício da fiscalização municipal não transfere para o Município a responsabilidade dos promotores, técnicos, empreiteiros ou demais intervenientes.

Artigo 73.º

Deveres dos intervenientes

Os promotores, proprietários, técnicos, empreiteiros e responsáveis pela utilização devem facultar o acesso nos termos legais, prestar as informações devidas, conservar os títulos e elementos legalmente exigíveis e cumprir as ordens legítimas das autoridades competentes.

Artigo 74.º

Tutela e reposição da legalidade

As medidas de embargo, suspensão, correção, demolição, reposição do terreno, cessação de utilização e legalização regem-se exclusivamente pelo RJUE e pela demais legislação aplicável.

Artigo 75.º

Contraordenações e sanções

1 — Constituem contraordenação apenas os factos qualificados como tal pelo RJUE ou por outra norma legal habilitante.

2 — O presente Regulamento não cria ilícitos contraordenacionais sem habilitação legal expressa.

3 — A determinação da coima e das sanções acessórias observa os critérios legais de culpa, gravidade, benefício económico e situação do agente.

Artigo 76.º

Arbitragem

A resolução de conflitos pode ser submetida a arbitragem ou a comissão arbitral nos termos do artigo 118.º do RJUE e da legislação aplicável.



PARTE VI — DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 77.º

Referências legais e terminológicas

1 — As referências municipais preexistentes a licença ou autorização de utilização consideram-se efetuadas à comunicação prévia ou à comunicação prévia com prazo, consoante o caso, nos termos dos artigos 62.º-A e 62.º-B do RJUE.

2 — As referências a alvarás consideram-se efetuadas ao título da respetiva operação urbanística.

3 — As remissões para normas revogadas consideram-se efetuadas para as disposições vigentes que regulem a mesma matéria, quando a continuidade normativa o permita.

4 — As referências a modelos, formulários e elementos instrutórios entendem-se efetuadas aos modelos nacionais e elementos estabelecidos pelas portarias regulamentares do RJUE vigentes em cada momento, sem prejuízo de regime superveniente.

5 — A interpretação do presente Regulamento acompanha as alterações legislativas imperativas, sem prejuízo da alteração formal quando esteja em causa matéria regulamentar substantiva.

Artigo 78.º

Aplicação no tempo

1 — O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos iniciados a partir da sua entrada em vigor.

2 — Aos procedimentos iniciados antes de 1 de outubro de 2026 aplica-se o regime temporal do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, na redação vigente.

3 — As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026 aplicam-se aos procedimentos pendentes que, em 1 de outubro de 2026, ainda não tenham ultrapassado a fase de saneamento e apreciação liminar; aos restantes continua a aplicar-se o regime anterior, sem prejuízo das normas imperativas de aplicação imediata.

4 — Até 30 de setembro de 2026 mantém-se aplicável o regulamento municipal de urbanização e edificação vigente, na medida em que não contrarie normas legais imperativas entretanto aplicáveis.

5 — Os atos válidos, títulos eficazes, direitos constituídos, taxas liquidadas e cauções prestadas ao abrigo do regime anterior são salvaguardados, sem prejuízo do regime legal de alteração, caducidade, reforço, redução ou libertação.



Artigo 79.º

Norma revogatória

1 — É revogado o regulamento municipal de urbanização e edificação vigente à data da entrada em vigor do presente Regulamento.

2 — São ainda revogadas as normas municipais de natureza procedimental, instrutória, documental ou de apreciação que contrariem o artigo 3.º, n.º 3, do RJUE.

3 — A revogação não prejudica a validade dos atos praticados ao abrigo do direito anterior.

Artigo 80.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor em 1 de outubro de 2026, se a sua publicação na 2.ª série do Diário da República ocorrer antes dessa data, ou no dia seguinte ao da publicação, se esta ocorrer posteriormente.