



REGULAMENTO MUNICIPAL DA EDIFICAÇÃO E DE URBANIZAÇÃO

Diário da República II Série n.º 247, Apêndice n.º 135, de 25.10.2002

Diário da República II Série n.º 10, Apêndice n.º 4, de 13.01.2004 (Alterações)

Preâmbulo

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, em conjunto com os diplomas legais complementares e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas definem o quadro jurídico do licenciamento de obras urbanização e de edificação.

Nestes diplomas legais são cometidas às Câmaras Municipais importantes competências na matéria, designadamente em termos da ocupação dos solos e do controlo do cumprimento dos planos de ordenamento do território, da preservação da estética dos aglomerados urbanos, defesa do meio ambiente, do património classificado, do património arquitectónico e arqueológico edificado e da salubridade e segurança das edificações.

O artigo 3º do citado Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, confere expressamente às câmaras municipais competência para regulamentar a construção urbana, permitindo-lhe fixar, supletivamente, as regras a que a mesma deve obedecer.

Assim, em cumprimento do que a lei dispõe, a Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o seguinte REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1º

Leis habilitantes e aprovação

Ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas a) e e) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro e no artigo 3.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, é aprovado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Artigo 2.º

Objecto e âmbito

1 – O presente Regulamento tem por objecto a fixação supletiva das regras relativas à urbanização e edificação, designadamente em termos do controlo da ocupação dos solos e do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, da preservação da estética dos aglomerados urbanos, da defesa do meio ambiente, do património classificado e do património arqueológico e da salubridade e segurança das edificações.

2 – Tem ainda por objecto regulamentar, em especial, a intervenção em edifícios e outras construções situados dentro do perímetro da zona de protecção definido para os imóveis classificados e para o património arquitectónico e arqueológico cartografados na planta de ordenamento do território do Plano Director Municipal.

3 – As disposições do presente Regulamento são aplicáveis em toda a área do município de Valongo.

Artigo 3º**Definições**

Para efeitos do presente regulamento, as definições são as constantes do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, e da restante legislação específica aplicável.

Capítulo II**Do procedimento****Artigo 4.º****Requerimento e instrução dos pedidos**

1 – Os pedidos de informação prévia, de autorização e de licença relativos a operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, salvo situações especiais previstas noutros diplomas legais e serão instruídos com os elementos definidos pela Portaria n.º 1110/2001 de 19 de Setembro complementados com os elementos definidos pelo presente regulamento, devendo o requerente apresentar dois exemplares em papel do processo para a Câmara Municipal, e mais um em formato digital, acrescido de tantos exemplares quantas as entidades a consultar e ainda um exemplar adicional que lhe será devolvido com a respectiva anotação de entrega do original.

2 – O requerente deve ainda com a apresentação do requerimento para pedido de emissão do alvará ou autorização de construção, indicar o local para depósito do entulho das obras.

Secção I**Pedido de informação prévia****Artigo 5.º****Referente a operações de loteamento**

1 – O pedido de informação prévia deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:

- a) – Planta síntese da proposta à escala 1/1000 ou superior esclarecendo devidamente a delimitação do terreno, dos lotes, a implantação dos edifícios e as áreas de cedência ao domínio público.
- b) – Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.
- c) – Perfis que caracterizem a proposta, com a representação dos terrenos e/ou construções confrontantes, na extensão mínima de 5,00 m, e a indicação do perfil natural do terreno.

Artigo 6.º**Referente a obras de edificação**

1 – O pedido de informação prévia deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:

- a) – Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.

Secção II**Pedido de autorização administrativa****Artigo 7º****Referentes a operações de loteamento**

- 1 – O pedido de autorização deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) – Planta síntese da proposta à escala 1/500 esclarecendo devidamente a delimitação do terreno, dos lotes, a implantação dos edifícios, as áreas de cedência ao domínio público e áreas destinadas a infra-estruturas e estacionamento, espaços verdes, de utilização colectiva e equipamentos, com o quadro sinóptico.
 - b) – Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.
 - c) – Perfis que caracterizem a proposta, com a representação dos terrenos e/ou construções confrontantes, na extensão mínima de 5,00 m e a indicação do perfil natural do terreno.
 - d) - Mapa de calendarização da obra, e prazo para a sua conclusão.
 - e) - Quadro sinóptico com identificação, por lote, dos dados mencionados nas alíneas d) a h), do numero 2, do Artigo 7º, da Portaria nº1110/2001 de 19 de Setembro.

Artigo 8º**Referente a obras de edificação**

- 1 – O pedido de autorização deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) – Planta de implantação da proposta à escala 1/500 ou 1/200, com as áreas de cedência ao domínio público, quando exigível.
 - b) – Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.
 - c) – Levantamento topográfico à escala 1/500 ou superior.
 - d) - Ficha de materiais e revestimentos exteriores.

Artigo 9º**Referentes a obras de demolição**

- 1 – O pedido de autorização deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) - Termo de responsabilidade, subscrito pelo autor do projecto, quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, quando exigível.

Artigo 10º**Referente a remodelação de terrenos**

- 1 – O pedido de autorização deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) – Fotografias do local, no mínimo duas, de ângulos complementares.

Artigo 11º

Referente a utilização

- 1 – O pedido de autorização deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) – Certificado de conformidade da instalação eléctrica.
 - b) – Certificado de exploração de elevadores.
 - c) – Vistoria das redes de saneamento e abastecimento de água, bem como os respectivos projectos visados pela Entidade competente.
 - d) - Certificado de licenciamento em entidades exteriores, e respectivos projectos visados pela Entidade competente, quando exigível.

Artigo 12º**Projectos de especialidades**

A apresentação dos projectos de especialidades poderá ser efectuada no prazo máximo de 15 dias após a apresentação do projecto de arquitectura.

Secção III**Pedido de licença administrativa****Artigo 13º****Referente a operações de loteamento**

- 1 – O pedido de licença deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) – Planta síntese da proposta à escala 1/1000 ou superior esclarecendo devidamente a delimitação do terreno, dos lotes, a implantação dos edifícios, as áreas de cedência ao domínio público e áreas destinadas a infra-estruturas e estacionamento, espaços verdes, de utilização colectiva e equipamentos, com o quadro sinóptico.
 - b) – Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.
 - c) – Perfis que caracterizem a proposta, com a representação dos terrenos e/ou construções confrontantes, na extensão mínima de 5,00 m, e a indicação do perfil natural do terreno.
 - d) - Mapa de calendarização da obra, e prazo para a sua conclusão.
 - e) - Quadro sinóptico com identificação, por lote, dos dados mencionados nas alíneas d) a h), do numero 2, do Artigo 7º, da Portaria nº1110/2001 de 19 de Setembro.

Artigo 14º**Referente a obras de edificação**

- 1 – O pedido de licença deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) – Planta de implantação da proposta à escala 1/500 ou 1/200, com as áreas de cedência ao domínio público, quando exigível.
 - b) – Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.
 - c) – Levantamento topográfico à escala 1/500 ou superior.

 - d) - Ficha de materiais e revestimentos exteriores.

Artigo 15º**Referente a obras de demolição**

- 1 – O pedido de licença deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) - Termo de responsabilidade, subscrito pelo autor do projecto, quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, quando exigível.

Artigo 16º**Referente a remodelação de terrenos**

- 1 – O pedido de licença deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:
- a) - Fotografias do local, no mínimo de duas, de ângulos complementares.

Secção IV**Intervenções em zona de protecção definida para imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico****Artigo 17º****Instrução de processos para licença ou autorização administrativa de obras em edifícios situados dentro da zona de protecção definida para imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico**

- 1 – Os processos de obras inseridas nesta área, devem ser instruídos com os elementos definidos no Capítulo I, deste regulamento, com as especificações enunciadas nos números seguintes.
- 2 – As plantas, cortes e alçados do projecto de arquitectura devem ser desenhados na escala 1/50 ou superior.
- Devem ser apresentados desenhos de pormenor na escala adequada de elementos que se considerem relevantes
3. As peças desenhadas devem fornecer informações precisas sobre as construções adjacentes de ambos os lados do edifício objecto de licenciamento, apresentando nos alçados o desenho das fachadas e nas plantas os respectivos alinhamentos.
4. – Deve ser apresentada documentação fotográfica, a cores, do local da obra a licenciar com as dimensões mínima de 10 x 15, ilustrando todos os alçados do edifício e abrangendo as construções adjacentes, os logradouros e o interior do edifício, de modo a permitir a visualização integrada da edificação.

Secção V**Demolição, escavação e contenção periférica**

Artigo 18º**Obras de demolição, escavação e contenção periférica**

1.- Os pedidos para execução de obras de demolição, escavação e contenção periférica previstas no art.º 81º do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo D.L. 177/01 de 4 de Junho, devem ser instruídos com os elementos definidos na alínea b), c), d), e), e f) do n.º 1 do art.º 1º da Portaria n.º 1105/01 de 18/9.

2.- Com a emissão do Alvará de licença ou de autorização de construção, das obras referidas no número anterior, a caução prestada é automaticamente cancelada.

Artigo 19º**Reparação de estragos em infra-estruturas públicas**

Quando tenha sido prestada a caução prevista no Art.º 86º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º177/01, de 4 de Junho, para garantia da reparação de estragos ou deteriorações causados em infra-estruturas públicas, na sequência de obras objecto de licença ou autorização administrativa, é estipulado o prazo máximo de 2 meses após a emissão da autorização de utilização para a realização de todas as obras de correcção ou reparação necessárias, sem o que será activada a referida caução.

Secção VI**Disposições específicas****Artigo 20º****Estimativa Orçamental**

Para efeitos de cálculo das estimativas orçamentais a que alude a Portaria n.º 1110/2001 de 19 de Setembro devem ser considerados os valores a fixar anualmente por deliberação expressa da Câmara Municipal.

Artigo 21º**Projecto de execução**

O projecto de execução a que alude o n.º 4 do artigo 80º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º177/01, de 4 de Junho, deverá ser instruído com, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Caderno de encargos, contendo condições gerais e condições especiais quando estas últimas se justifiquem pelo carácter e especificidade da obra;
- b) Mapa de acabamentos interiores e exteriores;

- c) Cortes verticais e horizontais à escala 1/20 ou superior que esclareçam devidamente as soluções construtivas adoptadas;

- d) Plantas, cortes e pormenores à escala 1/50 contemplando a compatibilização de todos os projectos de especialidades constantes no processo de licenciamento ou autorização administrativa.

Artigo 22º

Dispensa de projecto de execução

Para efeitos do consignado no n.º 4 do artigo 80º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º177/01, de 4 de Junho, são dispensados de apresentação do projecto de execução:

- a) Anexos e pequenas construções de apoio à edificação;
- b) Muros de vedação ou de meação;
- c) Obras de escassa relevância urbanística definidas no n.º 2 do artigo 24º do presente regulamento.

Artigo 23º

CrITÉrios de dimensionamento para operações de loteamento

1.- Para efeitos de cálculo do número de fogos a prever nos procedimentos de autorização ou licença referentes a operações de loteamento, designadamente em sede de memória descritiva e quadro sinóptico, deve ser adoptado o valor médio de 120,0m² de área bruta de construção habitacional por fogo.

2.- Para efeitos de cálculo do número de lugares de estacionamento privado em estrutura edificada a prever nos procedimentos de autorização ou licença referentes a operações de loteamento, designadamente em sede de memória descritiva e quadro sinóptico, deve ser adoptado o valor médio de 30,0m² por lugar de estacionamento, sem prejuízo da observância dos parâmetros legais aplicáveis em sede de PMOT e do presente regulamento.

Capítulo II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 24º

Isenção de licença ou autorização

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de autorização, devendo ser previamente comunicados à Câmara Municipal e que por esta seja assim consideradas, nos termos definidos nos artigos 34º a 36º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º177/01, de 4 de Junho.

2. Integram este conceito, as seguinte obras:

- a) Pequenas instalações isoladas em logradouro privado cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 2,0m e cuja área seja também inferior a 5,0m² destinadas a estufas de jardim, abrigos para animais de estimação,

- de caça ou de guarda, arrumos de utensílios e práticas de culinária ao ar livre, desde que não gerem incómodo aos prédios vizinhos.
- b) Demolição de anexos, cuja área não seja superior a 20,0m².
 - c) Obras no interior dos edifícios nos termos da alínea b) n.º 1 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho.
3. A comunicação prévia das obras de escassa relevância urbanística deve ser instruída com os seguintes elementos:
- a) Memória descritiva
 - b) Planta de localização a extrair das Cartas do Plano Director Municipal;
 - c) Peça desenhada que caracteriza graficamente a obra;
 - d) Termo de responsabilidade do técnico.
 - e) Certidão de Registo Predial.
 - f) Duas fotografias de ângulos complementares.
4. O pedido de destaque de parcela deve ser acompanhado dos seguintes elementos:
- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou quando aí o prédio não esteja descrito, documento comprovativo da legitimidade do requerente;
 - b) Planta topográfica de localização, a qual deve delimitar, a área total do prédio, a área da parcela a destacar, a área da parcela restante, com a indicação dos confrontantes iniciais e finais.
5. Deve ser comunicado previamente à Câmara Municipal a realização das obras de conservação previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 6º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, através de requerimento.

Artigo 25º

Licença especial

Para efeitos do disposto no Artigo 88º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, consideram-se em estado avançado de execução as obras de edificação que apresentem a estrutura concluída, e as obras de urbanização que apresentem 40% das obras de infra-estruturas concluídas, sem prejuízo do disposto no número 3 do mesmo Artigo.

Artigo 26º

Dispensa de discussão pública

1. São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) A área do terreno objecto de intervenção seja inferior a 4 hectares;
 - b) O número de fracções seja inferior a 100;
 - c) 5% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
2. O limite previsto na alínea c) do número anterior será referenciado ao valor do último censo de população residente na freguesia em que se insere a pretensão.
- 3.- Encontram-se ainda dispensadas de discussão pública, as operações de loteamento em área abrangida por Plano de Pormenor, que cumpram as condições previstas na alínea a) do n.º 3 do art.º 4º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho.

ARTIGO 26º - A

Elaboração de Projectos de Operações de Loteamento

1 - Para efeitos do disposto no N.º 3 do Artigo 4º do Decreto-lei N.º 292/95, de 14 de Novembro, todos os Projectos de Operações de Loteamento, ainda que sujeitos a diferentes tipos de procedimento previstos no Decreto-lei N.º 555/99, com a redacção dada pelo Decreto-lei N.º 177/2001, são elaborados por equipas multidisciplinares que devem incluir pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil e um arquitecto paisagista, excepto nos casos em que a Operação de Loteamento tenha um n.º de fogos inferior a 20 e cumulativamente uma área de intervenção não superior a 6 000,00 m².

2 - Todos os restantes casos, ainda que não ultrapassem os parâmetros referidos mas que incluam usos distintos, estarão sujeitos à constituição de equipas multidisciplinares previstas e constituídas nos termos do Decreto-lei N.º 292/95, de 14 de Novembro.

Artigo 27º

Impacte semelhante a loteamento

1.- Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento, toda e qualquer construção que reúna um dos seguintes requisitos:

- a) disponha de mais de dois eixos de comunicações verticais comuns com acesso directo desde a via publica, ou que disponha de mais de 10 fracções com acesso directo e independente desde a via publica;
- b) disponha de 40 ou mais fracções;
- c) todas as construções destinadas a indústria e armazenagem que disponham de 3 ou mais fracções independentes.
- d) todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, entre outros;

Artigo 28.º

Dimensionamento das áreas para espaços verdes, de utilização colectiva e equipamento

1.- Para as Operações de Loteamento realizadas nos *Espaços Urbanos* e *Urbanizáveis* a parametrização das áreas a ceder ao Município para espaços verdes, de utilização colectiva e equipamentos são as definidas no PDM em vigor.

2.- Para as Operações de Loteamento inseridas nos *Espaços Industriais* a parametrização das áreas a ceder serão as definidas na Portaria 1136/2001, de 25.09.

3.- Quando há lugar a cedência para o domínio público Municipal de espaços verdes e de utilização colectiva, e equipamentos, pelo menos 60% dessa área constituirá uma parcela única.

4.- Na percentagem da área referida anteriormente não serão incluídas as áreas destinadas àqueles fins cuja natureza seja privada e comuns dos Lotes ou dos edifícios que neles venham a ser construídos, podendo estas serem ou não englobadas nos restantes 40%.

5.- As áreas destinadas a espaços verdes, de utilização colectiva, e equipamentos a integrar no domínio público Municipal, devem sempre possuir acesso directo a espaço ou via pública, e a sua localização e condição topográfica deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram, tratando-se assim de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura urbana verde e que se prestam a uma utilização não condicionada.

6.- É da competência da Câmara Municipal, com possibilidade de delegação no seu Presidente ou no Vereador do Pelouro do Urbanismo, decidir, com base nos fundamentos previstos no N.4, do Artigo 44º do DL 555/99, e suas ulteriores redacções, se há ou não lugar a cedência de terrenos a integrar no domínio público Municipal, para instalação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos, nas operações urbanísticas referentes a operações de loteamento e nas obras de edificação definidas no artigo 27º do presente Regulamento. Esta integração é feita automaticamente com a emissão do alvará de licença.

7.- Sempre que não há lugar a cedências, total ou em parte, para os fins definidos no número anterior, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no Regulamento de Taxas.

8.- Ficam igualmente sujeitas à compensação referida no número anterior, os pedidos de licença ou autorização de obras de edificação ou reconstrução, quando a operação urbanística contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo.

Capítulo III

Das edificações em geral

Artigo 29º

Cérceas, Ocupação e profundidade das construções

1 – A cércea para as construções será a proposta no Plano Director Municipal, em planos de urbanização e planos de pormenor, e as definidas em loteamento.

2 – As cérceas são definidas pela cércea dominante do conjunto em que se inserem, em conformidade com o Regulamento do Plano Director Municipal.

3 – Sempre que há rectificação de alinhamentos nos arruamentos a cércea a admitir é aferida pela nova largura considerada na rectificação, ficando a cargo dos proprietários a execução das correspondentes infra-estruturas na frente dos seus terrenos de acordo com as exigências dimanadas pela Câmara Municipal.

4 – Os pisos técnicos, nomeadamente os referentes à instalação de maquinaria de ascensores ou outras infra-estruturas indispensáveis ao edifício, não se consideram pisos para efeitos de contabilização de cérceas.

No caso da existência de cobertura plana, esta pode ser utilizada como espaço de lazer e ser ocupada por construção destinada a sala de condomínio ou espaços destinados a lavandaria.

A área afectada a esse fim não pode exceder 35% da área de cobertura com garantia de afastamentos mínimos ao plano das fachadas de 3,0m, salvo em situações devidamente justificadas, e aceites pelos Serviços Técnicos.

5 – Nos edifícios de habitação multifamiliar, o aproveitamento dos vãos de coberturas apenas pode ser permitido para sala de condomínio, desde que esteja directamente ligado em termos funcionais com o piso imediatamente inferior ou zonas de condomínio.

Em caso algum é de admitir que os vãos de coberturas referidos se constituam como espaço autónomo. A eventual área habitável deste aproveitamento deve recuar no mínimo 3,5m dos planos das fachadas dos andares.

6 – Nas habitações unifamiliares é possível o aproveitamento do vão do telhado para apoio à habitação, desde que se mantenha o alinhamento das cumeeiras e ou esteja previsto no loteamento.

7 – A construção de andares recuados, sendo contabilizada como área bruta de construção só deve ser autorizada desde que obedeça aos seguintes critérios:

7.1.- Em edifícios isolados o recuo do andar deve ser, no mínimo, de 3,0m;

7.2.- Em edifícios em banda ou intercalados o recuo deve ser, no mínimo, de 3,5m e considerado pela frente e traseira do edifício;

7.3.- Constituem excepções ao estipulado na alínea anterior os casos em que nos edifícios contíguos já existam andares recuados, sendo a avaliação destas situações efectuada caso a caso, mediante justificação fundamentada e aceite pelos serviços técnicos.

8 – Com excepção das situações previstas em planos de pormenor aprovados pela Câmara Municipal, a profundidade dos edifícios em banda destinados a habitação multifamiliar ou multifuncionais não pode exceder 16,0m, com excepção da cave e do rés-do-chão, não devendo, no caso deste último, exceder a profundidade de 25,0m.

9 – A área de implantação da construção ao nível da cave deve ser inferior a 60% da área total do terreno ou lote em que se insere e desde que não colida com as disposições fixadas no Regulamento do Plano Director Municipal.

A área sobranete do terreno é objecto de arranjo exterior, previamente definido em projecto, e afecta ao uso colectivo dos utentes do edifício.

10 – Em todos os logradouros deve ser mantido o mínimo de 40% da sua área com cobertura vegetal e arborização.

11 – Em situações devidamente justificadas, com fundamentação aceite pelos serviços técnicos, nomeadamente em prédios de gaveto ou compreendidos entre dois arruamentos, a cave e o rés-do-chão podem ocupar uma percentagem superior ao definido no n.º 8 e no n.º 9.

12 - É interdita a colocação de antenas de telecomunicações ou aparelhos de ar condicionado em fachadas de edifícios confinantes com a via pública.

Artigo 30º

Estabelecimentos comerciais e equipamentos abrangidos por diplomas legais específicos

1.- Os estabelecimentos comerciais ou outros, bem como os equipamentos abrangidos por legislação específica, como seja o DL 167/97, o DL 168/97, o DL 169/97, o DL 370/99, o DL 34/95, e legislação complementar ou

subsequente, face às suas características particulares e ao impacto que têm nas infra-estruturas urbanísticas, devem dar cumprimento ao disposto no presente Artigo.

2.- A localização destes estabelecimentos deve ser preferencialmente nos pisos térreos e com acesso directo desde o arruamento, apenas sendo possível a sua localização em cave ou em pisos elevados, desde que

devidamente acautelado o acesso por intermédio de rampa ou elevador, de acordo com o estipulado no Anexo ao D.L. 123/97 de 22 de Maio, bem como a ventilação e a iluminação natural de todos os espaços de uso afecto ao público.

3.- A altura mínima entre lajes deve ser no mínimo 3,5m, de modo a que o pé-direito livre após a instalação de infra-estruturas técnicas esteja de acordo com o disposto no Art.º 65º do RGEU.

Artigo 31º

Anexos

1.- Anexos são construções referenciadas a um edifício principal, nele não integradas, com funções complementares da construção principal, e com entrada própria pelo logradouro ou pelo espaço público, não sendo em qualquer caso permitida a sua utilização como indústria, comércio, serviços ou habitação.

2 – A área máxima para anexos, arrecadações, tratamento de roupas ou garagens em lotes ou parcelas de habitação unifamiliar deve adequar-se ao definido no n.º 7 do artigo 13.º do Regulamento do Plano Director Municipal, incluindo a área de alpendres adjacentes.

3 – Os anexos referidos no n.º 2 devem obedecer em qualquer dos casos ao disposto no n.º 8 do Art.º 13º do Regulamento do Plano Director Municipal e da sua construção não pode resultar uma altura superior a 4 m em relação ao terreno de eventuais parcelas vizinhas situadas a cota mais baixa, devendo ser efectuado o tratamento das empenas confrontantes com os terrenos vizinhos.

4 – Nas zonas em que os logradouros pela sua localização ou condições topográficas não justifiquem a construção de anexos, devem os mesmos ser integrados no corpo do edifício principal.

Artigo 32º

Afastamentos laterais

1 – Em complemento das disposições legais vigentes, quanto a distâncias mínimas entre fachadas de edificações, designadamente dos artigos 59.º, 60.º e 73.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), devem ser utilizados os seguintes critérios:

1.1 – Os afastamentos laterais das fachadas de edificações em ordem semicontínua ou isolada, em relação aos limites laterais dos talhões devem ser de 5,0m, devendo sempre resultar afastamentos mínimos de 10,0m entre fachadas vizinhas com vãos de compartimentos de habitação.

1.2 – No caso de cunhais, escadas, corpos salientes ou varandas, o afastamento é no mínimo de 3,0m ao limite do terreno.

2.– Em contrapartida pode a Câmara Municipal impor outros afastamentos laterais em quaisquer construções que eventualmente possam prejudicar quer o desfogo de prédios existentes quer a própria dignificação dos conjuntos edificados em que se venham a integrar.

3.– Consideram-se excepção no definido nos números anteriores os casos em que existem nos terrenos confinantes construções com afastamentos inferiores que devem ser objecto de análise individual, sem prejuízo do disposto no RGEU.

4.– Para salvaguardar a possibilidade de construção em terrenos de frentes restritas, a Câmara Municipal reserva-se o direito de só aprovar implantações de prédios que ofereçam empena a futuras construções vizinhas.

Artigo 33º

Saliências de construções à face de arruamentos

1 – Só é permitido qualquer corpo saliente sobre os passeios relativamente ao plano da fachada desde que:

1.1 – Não ultrapasse 1,30m de balanço e cumpra uma distância mínima à guia do passeio de 0,50m.

1.2 – Os corpos salientes não podem ocupar na fachada uma área que ultrapasse metade da sua zona superior.

1.3 – Nas fachadas para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se duas zonas: uma superior e outra inferior separadas por um plano horizontal cuja altura mínima do passeio é de 3,0m.

1.4 – Os corpos salientes devem ser interrompidos a uma distância do limite das empenas laterais, dos terrenos ou dos prédios adjacentes, nunca inferior a 1,50m.

1.5 – Em caso da inexistência de passeios não é permitida a construção de qualquer corpo saliente.

2 – As varandas são autorizadas nas seguintes circunstâncias:

2.1 – À face do arruamento o balanço das varandas não deve exceder 1,80m, sem prejuízo de ser observada uma distância mínima de 0,50m à guia do passeio.

2.2 – Não são autorizadas varandas localizadas na zona inferior do edifício, conforme definido no numero 1.3., deste Artigo.

2.3 - As varandas devem sempre contemplar a largura mínima útil de 1,10m.

3 – A saliência máxima de palas não pode ser superior à largura do passeio diminuída de 0,50m e o balanço máximo de 2,50m. Quando no passeio existirem árvores, postes ou candeeiros de iluminação essa medida é considerada de acordo com as circunstâncias de cada local.

Artigo 34º

Muros de vedação

1 – Muros de vedação à face da via pública:

1.1 – Os muros de vedação à face da via pública não devem possuir altura superior a 1,50m relativamente à cota do passeio, extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da edificação.

Pode ser permitida a elevação da vedação acima da altura indicada com sebes vivas ou grades de altura não superior a 0,50m.

1.2 – Os muros de vedação de terrenos que possuam cota natural superior ao arruamento não devem ultrapassar a altura indicada no número anterior. Nos casos em que a cota natural fique a altura igual ou superior a 1,50m o muro de vedação não deve exceder 1,0m acima da cota natural.

2 – Muros de vedação interiores:

2.1 – Os muros de vedação interiores não devem exceder a altura de 2,0m a contar da cota natural do terreno que vedarem, sem prejuízo do disposto no ponto 1.1 deste Artigo.

2.2 – Caso o muro de vedação separe terrenos com cotas diferenciadas a altura é contada a partir da cota natural mais elevada. A referência das cotas é sempre efectuada tendo por base a topografia original do terreno não sendo de considerar eventuais aterros.

3.- Da execução de aterros ou desaterros não devem resultar muros de suporte superiores a 4,0m em relação ao terreno, ou a eventuais parcelas vizinhas, devendo sempre ser acautelada a sua correcta integração no conjunto edificado.

4 – Podem ser admitidas e/ou exigidas outras soluções de forma a preservar a envolvente contribuindo para a estética das povoações ou inserção no ambiente urbano e beleza das paisagens.

Artigo 35º

Materiais e cores de revestimento exterior

1 – Os materiais a aplicar no revestimento exterior das edificações devem ser objecto de apreciação específica pelos serviços técnicos da Câmara Municipal.

2 – As amostras dos materiais a aplicar devem ser apresentadas em reunião a realizar com os serviços técnicos da Divisão de Edificações Urbanas desta Câmara Municipal, após o deferimento do projecto de arquitectura.

3 – Todos os materiais de revestimento exterior devem ficar assinalados numa ficha específica, a fornecer pela Câmara Municipal, devidamente assinada pelo técnico responsável pelo projecto de arquitectura, pelo requerente e pelo técnico da Câmara Municipal, ficando reservado à Câmara Municipal o direito de não aceitar outros materiais ou cores, diferentes dos propostos, de modo a acautelar a correcta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

4.- Os paramentos das empenas laterais não colmatáveis por encosto de construções existentes ou futuras, devem dar continuidade aos revestimentos e restantes materiais empregues na realização das fachadas contíguas às referidas empenas.

Artigo 36º**Publicidade**

- 1.- Os elementos publicitários devem ser colocados de modo a não perturbarem a circulação viária, bem como a caracterização ambiental, privilegiando a utilização de materiais nobres e a iluminação exterior do painel.
- 2.- Só é permitida a sua colocação ao nível do piso térreo, exceptuando casos que resultem de tratamento de empenas laterais não colmatadas.
- 3.- A colocação de painéis publicitários em geral está sujeita a licenciamento próprio, devendo incluir peças escritas e desenhadas devidamente esclarecedoras da situação, bem como, sempre que se justifique as características estruturais dos suportes.

Artigo 37º**Ocupação do espaço publico**

- 1.- Os toldos sobre a via publica devem prever o afastamento horizontal mínimo de 0,50m ao limite exterior do passeio, e apenas serão permitidos nos casos em que o passeio tenha largura superior a 1,0m, devendo sempre e em qualquer caso garantir a altura mínima em relação ao solo de 2,40m.
- 2.- Os espaços de esplanada são objecto de licenciamento próprio, do qual deve constar, além de elementos fotográficos esclarecedores da pretensão, planta na escala 1:50 com indicação do mobiliário a instalar, o qual deve prever em qualquer situação o afastamento mínimo de 2,0m ao limite exterior do passeio.
- 3.- Em todas as obras de edificação e de urbanização em que há lugar a intervenção no espaço público, devem ser apresentados os projectos específicos de mobiliário urbano, arranjos exteriores e de resíduos sólidos urbanos, os quais devem ser objecto de apreciação dos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal.
- 4- Fica reservado à Câmara Municipal o direito de não aceitar o mobiliário urbano proposto, de modo a acautelar a correcta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

Artigo 38º**Entradas dos edifícios e espaços destinados ao condomínio**

- 1 – O vestíbulo de entrada dos edifícios de habitação multifamiliar ou de uso multifuncional, deve possuir a área mínima de 12,0m²; se o edifício possuir mais de 12 fracções, a área mínima anteriormente referida deverá ser de 18,0m².
- 2 – A diferença de cotas entre o exterior e o acesso às comunicações verticais e ao rés-do-chão deve ser vencida por intermédio de rampa com inclinação máxima de 6%, e configurada de acordo com o estipulado no Anexo ao D.L. 123/97, de 22 de Maio.

3 – A existência de salas destinadas ao condomínio deve ter carácter obrigatório a partir de 12 fracções e possuir uma área mínima de 20,0m², acrescidos de 0,5m² por fracção acima das 12 mencionadas, devendo ser dotada de ventilação e iluminação natural, pé-direito regulamentar e instalação sanitária com antecâmara.

4 - A construção e reconstrução de edifícios de utilização colectiva com mais de seis unidades de ocupação, nomeadamente habitação, comércio e serviços, deve contemplar a apresentação de um projecto específico de resíduos sólidos urbanos, executado de acordo com as normas sobre compartimentos de armazenamento colectivo de contentores de resíduos, constantes no anexo I, do Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene e Limpeza Pública, bem como os projectos específicos de arranjos exteriores e de mobiliário urbano, quando exigível.

5 - Nos edifícios em que é obrigatória a colocação de dois ou mais elevadores, pelo menos um deles deve dar cumprimento ao disposto no nº 2 do capítulo III do anexo I do Decreto-lei nº 123/97, de 22 de Maio.

Artigo39º

Pisos de estacionamento automóvel em edifícios

1 – A inclinação máxima das rampas de acesso mecânico a pisos de estacionamento automóvel deve ser de 15% a 20%.

2 – As rampas que sirvam de saída de emergência em caso de incêndio devem possuir inclinação inferior a 10%.

3 – Todo o desenvolvimento da rampa deve ser executado no interior do lote sem prejuízo do espaço público.

4 – A largura das rampas nunca poderá ser inferior a 3,5m, devendo em edifícios com mais de 12 fracções ter largura igual ou superior a 5,0m, ou prever entrada e saída independentes.

5 – Os lugares de estacionamento no interior dos edifícios deverão ser devidamente indicados no projecto de arquitectura e deverão possuir as dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m. No caso de constituírem garagens individuais deverão prever as dimensões mínimas de 3,0mx5,5m, para cada veículo.

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

- a) 3,5m no caso de estacionamento organizado longitudinalmente e com um único sentido de circulação;
- b) 4,5m no caso de estacionamento organizado até ao ângulo de 45º;
- c) 5,0m no caso de estacionamento organizado perpendicularmente á faixa de circulação;

7.- Devem ser previstos lugares de estacionamento para indivíduos com mobilidade condicionada, com as dimensões mínimas de 5,5mx3,5m, na proporção de 1 lugar por cada 40 lugares de estacionamento.

Artigo 40º**Estacionamento automóvel em geral**

1.- Em complemento do disposto no Regulamento do Plano Director Municipal, o cálculo do número de lugares de estacionamento deve obedecer aos critérios mínimos a seguir definidos, consoante o tipo de ocupação e em função da área bruta de construção:

TIPO DE OCUPAÇÃO	ESTACIONAMENTO PRIVADO	ESTACIONAMENTO PUBLICO
HABITAÇÃO	1 lugar/fogo	50% do privado com o mínimo de 1 lugar
COMÉRCIO E SERVIÇOS	1 lugar/50m ²	1 lugar/100m ²
SALAS DE ESPECTÁCULO RECINTOS DESPORTIVOS E OUTROS LOCAIS DE REUNIÃO	1 lugar/100m ²	1 lugar/50m ²
ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS	1 lugar/50m ²	1 lugar/50m ²
RESTAURAÇÃO E BEBIDAS	1 lugar/50m ²	1 lugar/20m ²
ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS ABRANGIDOS POR DIPLOMAS LEGAIS ESPECÍFICOS	1 lugar/50m ²	1 lugar/30m ²
ESTABELECIMENTOS DE ENSINO SUPERIOR, SECUNDÁRIO E EQUIPARADOS	1 lugar/30m ²	1 lugar/100m ²
ESTABELECIMENTOS DE ENSINO PRIMÁRIO, PRÉ-PRIMÁRIO E EQUIPARADOS	1 lugar/100m ²	1 lugar/50m ²
INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM	1 lugar/150m ²	50% do privado com o mínimo de 1 lugar

2.- Os edifícios existentes objecto de obras de remodelação e ou ampliação das quais resulte um acréscimo de área superior a 25% da área de construção original ou aumento do número de fogos devem ser dotados de estacionamento dimensionado de acordo com os parâmetros definidos no ponto 1.

3.- Quando há lugar á alteração do uso de edifícios existentes que tenha por finalidade a instalação de estabelecimentos comerciais abrangidos por diplomas legais específicos, como seja estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos hoteleiros, salas de espectáculo, recintos desportivos e outros locais de reunião ou equipamentos públicos, o numero de lugares de estacionamento deve ser dimensionado de acordo com os parâmetros definidos no ponto 1.

4.- Nas intervenções em zona de protecção definida para imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico, a aplicação do disposto no artigo anterior pode ser alterado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal sempre que a solução arquitectónica o justifique.

5 - Compete à Câmara Municipal, com possibilidade de delegação no seu presidente ou vereador do pelouro do urbanismo decidir se há ou não lugar ao pagamento de uma Taxa de uma compensação ao Município, sempre que não haja lugar à criação de unidades de estacionamento privado em consonância com o disposto no Artigo 17º Regulamento do PDM, complementado pelo Quadro definido no Ponto 1, com excepção do uso habitacional.

6 – A taxa de compensação referida no ponto anterior, pode ser paga em espécie, ou numerário de acordo com o disposto no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas.

Capítulo IV

Das intervenções em edifícios situados dentro da zona de protecção definida para imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico

Artigo 41º

Âmbito de aplicação

Todas as intervenções em edifícios e áreas localizadas dentro do perímetro da zona de protecção definido para os imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico delimitado nas plantas de ordenamento do plano director municipal, designadamente obras de construção, demolição, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, loteamento, destaque de parcela, ficam sujeitas às normas seguintes.

Artigo 42º

Condições gerais

As obras a efectuar dentro deste perímetro devem ser sempre orientadas por forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem.

Caso não existam planos de pormenor, os projectos a licenciar devem atender aos alinhamentos de fachadas, cérceas dominantes, tipo e dimensões dos vãos, tipo e forma da cobertura existente e do tipo de materiais de revestimento de fachadas características da zona.

Não será argumento suficiente a eventual existência de edifícios que excedam as volumetrias tradicionalmente características e ou sejam dissonantes do conjunto, incluindo particularmente os aspectos referidos no parágrafo anterior.

Artigo 43º

Vigência

Sem prejuízo dos objectivos gerais constantes do presente Regulamento, as normas aqui definidas devem ser complementadas ou substituídas por planos de pormenor que o município decida mandar elaborar, desde que obtido prévio parecer da comissão técnica interdisciplinar criada pelo Regulamento do Plano Director Municipal e nomeada por deliberação camarária de 1 de Abril de 1996.

Artigo 44º**Elaboração de projectos**

É da responsabilidade de arquitecto todos os projectos de arquitectura referentes a obras de construção, recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis e conjuntos edificados cartografados nas plantas de condicionantes e ordenamento do Plano Director Municipal e constantes do inventário realizado para o efeito no âmbito do mesmo.

Artigo 45º**Fachadas**

1 – Não são admissíveis alterações que adulterem as características arquitectónicas das fachadas das edificações.

2 – Na construção de edifícios novos e na recuperação de edifícios existentes, deve ser considerado criteriosamente o alinhamento actual das fachadas, sendo de manter como regra as características que definem a ocupação existente.

3.- Devem ser mantidas as dimensões de vãos existentes e os elementos arquitectónicos da fachada que, pelo seu valor e expressão, sejam significativos da época, do edifício ou do conjunto de edifícios.

4. A realização de alterações pontuais no plano de fachada são considerados caso a caso, e desde que não alterem as características arquitectónicas do edifício.

5.– Quando considerada a alteração do plano de fachada, nos termos do n.º 4 do presente artigo, a introdução de balanços ou varandas balançadas nunca podem exceder 40 cm, medidos a partir do plano de fachada.

6 – Não é admitida a construção de marquises confrontantes com a via pública ou em locais que pela sua visibilidade se considerem inconvenientes para o edifício ou para o conjunto de edifícios em que se insere.

7 – Nos edifícios referenciados como património edificado, as caixilharias devem ser em madeira. Nos edifícios integrados na área de protecção aos imóveis referenciados ou em situações devidamente justificadas, pode ser permitida a utilização de outros materiais.

Nos estabelecimentos comerciais pode ser admitida a utilização de vidro com fixação pontual, ou outra solução similar.

8.– As portas devem ser em madeira, lisas ou de almofadas planas, devendo ser apresentado o respectivo desenho de pormenor à escala 1/10, salvo as situações em que é possível a recuperação das existentes.

9.– Não é permitida a aplicação de estores e portadas exteriores nem a inclusão de caixas de estores entre as molduras de cantaria das janelas dos imóveis referenciados como Património Edificado, devendo optar-se pelas tradicionais portadas interiores.

Nos edifícios integrados na área de protecção aos imóveis mencionados podem admitir-se outras soluções desde que devidamente justificadas.

10.– Nos edifícios cartografados como património edificado, deve ser apresentado desenho de pormenor à escala 1/10 dos gradeamentos a aplicar.

11.– Devem ser mantidas as dimensões, material e acabamentos tradicionalmente característicos dos socos e ensoleiramentos.

12.– Materiais e cores a aplicar no revestimento exterior

12.1.- O acabamento das paredes das fachadas é o da própria pedra à vista, granito com acabamento a pico fino, bojardado ou serrado, ou em reboco areado e pintado, segundo as características construtivas do edifício. Não são em caso algum aceites as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas e pintadas, bem como capeamento de cunhais.

12.2.- Fica proibida a utilização de acabamentos tipo 'carapinha', betão ou revestimentos cerâmicos ornamentados, bem como placagens de mármore ou granito polido.

12.3.- Devem obrigatoriamente ser preservados os acabamentos tradicionais existentes nos edifícios, nomeadamente os azulejos antigos.

Deve em qualquer dos casos submeter-se o material a aplicar á apreciação dos serviços técnicos responsáveis.

13.– As empenas devem ser rebocadas e pintadas, admitindo-se outros revestimentos em função das características do local e desde que devidamente justificados.

14.– É obrigatória a manutenção das cores e tons tradicionalmente usados nos acabamentos em reboco, como, por exemplo, o rosa - velho, ocre, bege, cinza e branco.

15 – Publicidade:

15.1.- A publicidade no exterior dos edifícios deve sujeitar-se a critérios de tipo, volume e iluminação que não perturbem a desejável caracterização ambiental da rua privilegiando a utilização de materiais nobres e a utilização de iluminação exterior, sendo que só é permitida a sua colocação ao nível do piso térreo e não ultrapassando a dimensão máxima de 0,30 m2.

15.2.- A publicidade colocada no exterior dos edifícios deve ser discreta, e a sua colocação não deve impedir a leitura de elementos considerados de interesse arquitectónico ou patrimonial, nomeadamente grades de varandas em ferro, azulejos, ou ainda elementos construtivos em granito, como padieiras, ombreiras, cornijas e outros.

15.3.- A colocação dos elementos publicitários em geral, está sujeita a licenciamento próprio.

16.- É interdita a colocação de antenas ou aparelhos de ar condicionado na fachada de edifícios localizados dentro do perímetro da zona de protecção definido para os imóveis classificados e para o património edificado e arqueológico, delimitado nas plantas de ordenamento do plano director municipal.

Artigo 46º

Coberturas

1 – Não são admissíveis as coberturas que, pelo seu tipo e forma, venham a prejudicar a envolvente ou que alterem prejudicialmente a relação desta com o edifício e com a rua.

2 – O material a utilizar nas coberturas deve ser a telha cerâmica tipo lusa em barro vermelho, exceptuando-se os casos em que a qualidade da solução arquitectónica ou a localização do edifício justifique a alteração do tipo de material.

3 – As intervenções em edifícios existentes devem manter a morfologia, materiais e cores das coberturas.

4 – A criação de terraços, acessíveis ou não, é analisada pontualmente, não sendo invocável a sua existência para transformação em áreas cobertas ou fechadas.

5 – Os elementos caracterizadores das coberturas, como cornijas, beirais e platibandas, devem ser mantidos, de acordo com as características e época dos edifícios.

6 – As saídas de respiros e ventilações interiores do edifício devem ser reduzidas ao número indispensável, não sendo permitida a instalação de mecanismos e condutas de ventilação forçada aparentes sobre a cobertura. A instalação de aparelhos de ar condicionado deve ser estudada de modo a não alterar a morfologia e características estéticas da cobertura.

7 – As chaminés e clarabóias existentes, representativas da silhueta dos edifícios, devem ser mantidas, nas mesmas características e proporções, salvo no caso de impossibilidade de recuperação das mesmas.

8 – A colocação de antenas parabólicas deve ser objecto de licenciamento, devendo ser instaladas na cobertura dos imóveis e dispostas de modo a não descaracterizar os elementos arquitectónicos que constituem o perfil do edifício, ou do conjunto em que este se insere.

9 – A eventual instalação de painéis solares nas coberturas deve ter em atenção a defesa das características arquitectónicas da envolvente edificada.

Artigo 47º

Cérceas

1 – Não é admissível a alteração de cérceas de edifícios e suas variações, nem do perfil transversal de ruas existentes, salvo nos casos previstos em planos de pormenor aprovados.

2 – São excepção ao disposto no numero anterior, situações de evidente colmatação de empenas existentes, nas quais deve ser mantido os alinhamentos e cérceas dos edifícios confrontantes, sem que daí resultem alterações da fachada principal e sem prejuízo do disposto no RGEU quanto á edificação em conjunto.

3 – Não é permitida a construção de andares recuados, excepto quando previsto em plano de pormenor aprovado.

4 – A construção de mansardas apenas é permitida quando não prejudique as características arquitectónicas do edifício nem do conjunto edificado, e mantenha os alinhamentos das fachadas e coberturas existentes.

Artigo 48º

Interiores

A recuperação de edifícios deve prestar particular cuidado na conservação de aspectos arquitectónicos, decorativos ou construtivos, característicos e particulares do interior dos edifícios.

Artigo 49º

Funções e usos dos edifícios

1 – Os edifícios englobados na área do Eixo Antigo de Valongo, conforme definido em Regulamento do Plano Director Municipal, destinam-se essencialmente à localização de actividades residenciais, comerciais e serviços, embora sejam permitidas outras utilizações, desde que compatíveis com estas.

Os edifícios englobados nos restantes conjuntos arquitectónicos cartografados no inventário do património edificado do Regulamento do Plano Director Municipal destinam-se preferencialmente a uso residencial.

2 – A instalação de pequenas unidades industriais, oficinas ou armazéns nos edifícios ou em construções próprias deve ser ponderada caso a caso, obedecendo sempre às seguintes condicionantes:

- 2.1.- A não destruição de valores patrimoniais e ambientais da zona onde se inserem;
- 2.2.- Que não acarretem nunca perigo de incêndio e explosão;
- 2.3.- Que não sejam incompatíveis com a função habitacional.

Artigo 50º

Logradouros

1 – Os logradouros devem ser mantidos como espaços abertos e limpos, para usufruto dos habitantes dos edifícios que apoiam.

2.- Toda a vegetação e arborização existente no interior do logradouro que constitua elemento de interesse ambiental, deve ser obrigatoriamente mantida.

3.- É interdita a ocupação total dos logradouros com área coberta ou com a construção de anexos. Qualquer construção no logradouro de edificações deve constar do projecto de licenciamento e obedecer aos critérios definidos neste regulamento.

Artigo 51º

Ocupação do espaço publico

1.- Os espaços de esplanada são objecto de licenciamento próprio, do qual deve constar, além de elementos fotográficos esclarecedores da pretensão e sua localização, planta na escala 1:50 com indicação do

mobiliário a instalar, o qual deve prever em qualquer situação o afastamento mínimo de 1,5m ao limite exterior do passeio.

1.1.- O equipamento a colocar nas esplanadas deve sujeitar-se a critérios que não perturbem a desejável caracterização da rua, privilegiando a utilização de materiais nobres, sendo interdita a utilização de plásticos ou materiais similares.

2.- Em todas as obras de edificação em que há lugar a intervenção no espaço público, deve ser prevista a colocação de mobiliário urbano, o qual deve ser objecto de apreciação específica pelos serviços técnicos da Câmara Municipal.

3- A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar o mobiliário urbano proposto, no sentido de acautelar a correcta inserção urbanística da proposta e a harmonia do conjunto edificado.

Artigo 52º

Demolições

1 – A demolição total ou parcial de edifícios nesta área está sujeita a licenciamento, e só pode ter lugar quando o estado de conservação do edifício torne manifestamente inviável a sua recuperação e aproveitamento.

2.- No caso de edifícios cuja tipologia possa ser considerada característica de épocas significativas do desenvolvimento urbano local, as demolições devem ser condicionadas à preservação dos elementos fundamentais dessas tipologias.

3.- Quando se proceder a obras de renovação, os materiais de construção característicos procedentes dos edifícios devem ser preservados para a sua reutilização, assegurando-se para isso o seu correcto manuseamento.

4.- Na eventualidade de achados arqueológicos durante a realização de demolições, deve ser acautelado tudo o disposto na legislação específica sobre solos arqueológicos.

5. Os elementos construtivos e decorativos provenientes de demolições totais ou parciais de edifícios estão sujeitos a direito de opção de aquisição pela Câmara Municipal.

Artigo 53º

Do património arqueológico

Qualquer intervenção nas áreas assinaladas como de interesse arqueológico deve ser precedida de autorização da Câmara Municipal.

Artigo 54º

Normas de execução dos trabalhos

1 – É sempre feito o acompanhamento por parte de técnicos da Câmara Municipal, ou por outros nomeados para o efeito.

2 – Caso sejam detectados vestígios arqueológicos, as obras devem ser suspensas pelo período indispensável à realização de análise rigorosa dos mesmos.

3 – Em todo o mais deve ser observado o disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

Capítulo V

Regulamentos e legislação aplicável

Artigo 55º

Regulamentos municipais

1.- Na observância do presente regulamento não devem ser descurados os restantes regulamentos municipais em vigor, nomeadamente:

- 1.1.- Regulamento do Plano Director Municipal, RCM nº168/95 de 12 de Dezembro;
- 1.2.- Regulamento Municipal de Intervenção na Via Pública, Aviso nº4154/2000 (2ª série) de 29 de Maio, com a redacção dada pelo Aviso nº4928/2001 (2ª série) de 20 de Junho;
- 1.3.- Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene e Limpeza Pública, Aviso nº1289/2000 (2ª série) de 23 de Fevereiro;
- 1.4.- Regulamento de Trânsito, Aviso nº4779/2001 (2ª série) de 7 de Junho;
- 1.5.- Regulamento de Fiscalização de Obras Particulares, Aviso nº5373/1998 (2ª série) de 3 de Setembro;

Artigo 56º

Disposições Legais

1.- Na elaboração dos projectos de obras e sua execução, devem ser observadas as disposições legais promulgadas em Portaria do Governo, nomeadamente:

- 1.1.- Portaria nº1101/2000 de 20 de Novembro
- 1.2.- Portaria nº1104/2001 de 17 de Setembro

Artigo 57º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões surgidas na intervenção do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 58º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas pelo Município de Valongo em data anterior á aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 59º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicação nos termos da Lei.