



Alteração do artigo 5º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Grândola RMUE

Artigo 5.º

(...)

1. Consideram -se operações urbanísticas com impacte relevante ou que determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º, ambos do RJUE, as obras de construção nova ou as obras de ampliação de edificações existentes, de que resulte um acréscimo de superfície de pavimento, em área não abrangida por operação de loteamento, quando se verifique uma das seguintes situações:

- a) Disponham de nove ou mais frações autónomas ou unidades independentes, destinadas a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem, com acesso direto a partir do espaço exterior ou através de zona comum;
- b) Toda e qualquer construção de área bruta superior a 1000 m², que resulte de nova edificação ou da ampliação de edificação existente, destinada isolada ou cumulativamente a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem;
- c) (...).

2. Para além dos casos referidos no número anterior e mesmo que não se excedam os limites ali previstos, é igualmente considerada operação urbanística com impacte relevante ou que determina, em termos urbanísticos, impacte semelhante a uma operação de loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º, ambos do RJUE, toda e qualquer obra de construção nova ou de ampliação que comprovadamente envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente, vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, redes de abastecimento de águas e de drenagem de águas residuais ou outras.

**REPÚBLICAÇÃO DO
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DE GRÂNDOLA**

**CAPÍTULO I
Disposições gerais**

**SECÇÃO I
Objeto, âmbito e definições**

**Artigo 1.º
Lei habilitante**

O presente regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º, conjugada com a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 5 -A/2002, de 11 de janeiro, no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e pela Lei n.º 28/2010, de 30 de março e nos artigos 116.º a 118.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de novembro.

**Artigo 2.º
Objeto e âmbito**

1 – O presente regulamento estabelece, em concretização e execução do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, as regras aplicáveis à urbanização e à edificação, sendo abreviadamente designado por Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação (RMUE).

2 – A regulamentação estabelecida visa assegurar o controlo da ocupação dos solos e o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) para prossecução dos objetivos de salvaguarda da estética dos aglomerados urbanos, de defesa do ambiente urbano, de preservação dos valores culturais, da integridade da paisagem, da salubridade e segurança das edificações e da qualificação do espaço público.

3 – O presente regulamento aplica-se em todo o território do município de Grândola, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, do disposto nos PMOT e noutros regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

**Artigo 3.º
Definições**

Para efeitos da interpretação e aplicação do presente regulamento aplicam-se os conceitos e as definições constantes do RJUE, do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, e os demais conceitos da legislação e regulamentação aplicável, dos PMOT em vigor no território do Município de Grândola e ainda as definições constantes do Anexo ao presente regulamento, do qual faz parte integrante.

**SECÇÃO II
Disposições especiais relativas a certas operações urbanísticas**

**Artigo 4.º
Obras de escassa relevância urbanística**

1 – São consideradas obras de escassa relevância urbanística as que, pela sua natureza, forma, localização, impacto e dimensão tenham escasso impacto urbanístico e estejam isentas de controlo prévio, nos termos dos artigos 6.º e 6.º-A, do RJUE e ainda, para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6º-A do RJUE, as seguintes:

- a) Pequenas instalações de apoio a equipamentos hidráulicos, elétricos ou de comunicação que não excedam os 15 m², fora dos perímetros urbanos;

- b) Os alpendres, telheiros e platibandas com área não superior ao equivalente a 15% da área bruta de construção do imóvel e inferior a 50 m², fora dos perímetros urbanos;
- c) A instalação de pérgulas em logradouros, desde que integradas no conjunto edificado e que não excedam os 2,60 m de altura, admitindo-se a respetiva cobertura com elemento vegetal ou elemento transparente, fora dos perímetros urbanos;
- d) A abertura de valas, a edificação de silos para armazenagem de cereais e de reservatórios de águas para rega para apoio à atividade agrícola com capacidade não superior a 20 m³ e demais trabalhos destinados a rega, fora dos perímetros urbanos;
- e) Edificações ou estruturas para a prática de culinária ao ar livre, não contíguas à edificação principal, com altura não superior a 2,20 m e área de implantação até 5 m², desde que a saída de fumos não prejudique os vizinhos, com o limite de máximo de uma edificação ou estrutura por prédio;
- f) Reforço das guardas existentes nos terraços, necessário para proteção dos utilizadores e desde que inseridos na imagem arquitetónica existente e que a solução adotada tenha reduzido impacto visual;
- g) Instalações de antenas recetoras de sinal áudio ou vídeo, para-raios e dispositivos similares, desde que pela localização, aparência ou proporções, não comprometam o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais ou a integração paisagística;
- h) Alterações de caixilharia e de portas e janelas, incluindo de todos os seus componentes, bem como de algerozes, desde que não comprometam a estética da envolvente;
- i) Vedações, não confinantes com a via pública, constituídas por prumos verticais, ligadas ou não entre si por arame, rede ou sebes vivas;
- j) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios privados, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente, rampas de acesso para deficientes motores;
- k) A instalação de piscinas e jacuzzis pré-fabricados, desde que não impliquem a execução de trabalhos de contenção periférica ou a alteração do relevo natural ou da topografia;
- l) A alteração da cor das fachadas quando as edificações estejam inseridas em operações de loteamento urbano ou em planos de pormenor que estabeleçam as cores a utilizar;
- m) A alteração, demolição ou reconstrução das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como a sua ampliação até aos limites ali estabelecidos.

2 – Para efeitos da alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE consideram-se equipamentos lúdicos ou de lazer, os pequenos equipamentos de apoio para uso privado dos proprietários, com área inferior à do edifício principal, designadamente, os parques infantis e a colocação de balizas e outros equipamentos de natureza desportiva, estrados de madeira ou áreas pavimentadas de apoio a piscinas.

3 – Excetuam-se do disposto no n.º 1, as obras e instalações em:

- a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
- b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

4 – As obras de escassa relevância urbanística previstas no n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE e no n.º 1 do presente artigo, estão isentas de licença e de comunicação prévia, mas encontram-se sujeitas à observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente das constantes dos PMOT em vigor e do presente regulamento, bem como às especificações da licença de operação de loteamento urbano, caso exista, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE, sob pena de punibilidade como contraordenação e de aplicação das medidas de tutela da legalidade urbanística legalmente previstas.

5 – O início dos trabalhos de realização das obras de escassa relevância urbanística previstas no n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE e no n.º 1 do presente artigo, é participado à Câmara Municipal nos termos do artigo 61.º do presente regulamento.

Artigo 5.º

Operações urbanísticas de impacte relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento

1 - Consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante ou que determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º, ambos do RJUE, as obras de construção nova ou as obras de ampliação de edificações existentes, de que resulte um acréscimo de superfície de pavimento, em área não abrangida por operação de loteamento, quando se verifique uma das seguintes situações:

- a) Disponham de nove ou mais frações autónomas ou unidades independentes, destinadas a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem, com acesso direto a partir do espaço exterior ou através de zona comum;
- b) Toda e qualquer construção de área bruta superior a 1000 m², que resulte de nova edificação ou da ampliação de edificação existente, destinada isolada ou cumulativamente a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem;
- c) Toda e qualquer construção com área bruta superior a 700 m², destinada a equipamento privado, designadamente, de ensino, de saúde ou de natureza social;

2. Para além dos casos referidos no número anterior e mesmo que não se excedam os limites ali previstos, é igualmente considerada operação urbanística com impacte relevante ou que determina, em termos urbanísticos, impacte semelhante a uma operação de loteamento, para efeitos do artigo 44º e do nº 55 do artigo 57º, ambos do RJUE, toda e qualquer obra de construção nova ou ampliação que comprovadamente envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente, vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, redes de abastecimento de águas e de drenagem de águas residuais ou outras.

Artigo 6.º

Consulta pública e alteração à operação de loteamento

1 – Para efeitos do n.º 1 do artigo 22.º e do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE e para além das mencionadas no n.º 2 do artigo 22.º do mesmo diploma, consideram-se operações de loteamento com significativa relevância urbanística sujeitas a prévia consulta pública, as operações de loteamento que prevejam a instalação de qualquer estabelecimento ou conjunto comercial ou industrial com área igual ou superior a 1000 m².

2 – Exceto nas situações previstas no n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, encontram-se dispensadas de consulta pública as operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor.

3 – A consulta pública é promovida no prazo de 15 dias a contar da data de receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações, emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando a eles houver lugar, ou após o termo do prazo para a sua emissão.

4 – A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgada através de um dos jornais mais lidos na região e no sítio da internet da autarquia.

5 – A consulta pública é publicitada com uma antecedência mínima de 5 dias úteis e decorre por um prazo não inferior a 8 dias úteis.

6 – No prazo previsto no número anterior, os interessados podem consultar o processo, entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou na página da internet da autarquia.

7 – A publicitação da consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

8 – Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, a notificação aos restantes proprietários de lotes inseridos no loteamento a alterar, pode ser substituída pela entrega pelo requerente de declarações escritas dos mesmos, desde que acompanhadas da certidão da descrição predial respetiva, que contenham todas as seguintes referências expressas:

- a) Indicação da alteração pretendida;
- b) Identificação do proprietário e do lote;
- c) Manifestação inequívoca de autorização quanto à alteração pretendida e assinatura do proprietário.

9 – Nas situações em que existam edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação referida no número anterior é efetuada à administração do condomínio, a qual para efeitos de oposição escrita, deve apresentar ata da assembleia de condóminos que contenha deliberação nesse sentido.

10 – No caso do número de lotes ser superior a 100, a notificação a que se refere o n.º 3 do artigo 27.º do RJUE pode ser realizada através das associações de proprietários que os representam e ainda através da afixação de editais nos locais de estilo.

CAPÍTULO II

Operações urbanísticas

SECÇÃO I

Disposições gerais em matéria de urbanização, edificação e utilização

Artigo 7.º

Segurança, salubridade e estética das edificações

1 – Todas as edificações, independentemente do uso a que se destinem, devem ser construídas com observância das normas técnicas em matéria de construção e com os requisitos necessários para assegurar, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização, tendo em conta a estrutura urbana existente e a valorização do conjunto edificado da envolvente.

2 – A implantação das edificações no lote ou parcela deve assegurar os afastamentos legalmente devidos às respetivas extremas, salvo em casos justificáveis, como seja a contiguidade com outras edificações em banda acostada ou o preenchimento da malha urbana, em qualquer caso com observância dos PMOT em vigor e da licença ou comunicação prévia de operação de loteamento.

3 – A qualidade, a natureza e o modo de aplicação dos materiais utilizados na construção das edificações devem cumprir as especificações legais aplicáveis.

4 – O cumprimento das disposições do presente artigo e das demais exigências da presente secção pode ser dispensado em casos excepcionais e devidamente fundamentados pelas características funcionais ou de enquadramento na envolvente das edificações.

Artigo 8.º

Compatibilidade de usos e atividades

Constituem fundamentos para a emissão de informação prévia desfavorável, indeferimento de pedido de licenciamento, rejeição de comunicação prévia ou indeferimento de autorização de utilização, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) Origem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado;
- b) Perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão no edificado ou na envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação, ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, urbanístico, paisagístico ou ambiental;
- e) Respeitem à exploração de máquinas de diversão, a menos de 300 m do perímetro do recinto dos estabelecimentos de ensino básico e secundário;
- f) Respeitem à instalação de estabelecimentos de bebidas onde se vendam bebidas alcoólicas, para consumo no próprio estabelecimento ou fora dele, a menos de 50 m do perímetro do recinto dos estabelecimentos de ensino básico e secundário.
- g) Outras situações de incompatibilidade previstas em regimes legais específicos.

Artigo 9.º

Condicionamentos patrimoniais, ambientais e arqueológicos

1 – A Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento, à implantação e à volumetria ou ao aspeto exterior das edificações, à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tais exigências se justifiquem por motivos de preservação ou promoção de valores patrimoniais e ambientais da área e da respetiva envolvente.

2 – A Câmara Municipal pode também impedir por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais ou paisagísticas a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou o abate de espécies arbóreas ou arbustivas ou o movimento de terras.

3 – No licenciamento ou comunicação prévia de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, bem como a drenagem de águas pluviais.

4 – Quando necessário, pode ser exigida a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao traçado e largura do perfil transversal, à faixa de rodagem e à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização, bem como o reforço ou realização de infraestruturas e o adequado encaminhamento de águas pluviais.

5 – Qualquer pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia de demolição, total ou parcial, só pode ser deferido ou aceite depois de aprovado o projeto de arquitetura do edifício que irá ocupar a área do edifício demolido ou, nos termos da legislação aplicável, uma ocupação de natureza diferente para o mesmo

espaço, exceto se a construção existente representar manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou para a saúde pública ou se a Câmara Municipal já houver ordenado a respetiva demolição, total ou parcial, nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE.

6 – Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitetónico ou histórico, designadamente, elementos cerâmicos de revestimento ou decoração como azulejos, cantarias e elementos em ferro, existentes em edifícios a demolir e cuja reutilização não esteja prevista, devem ser arrolados e preservados, com vista à sua entrega à Câmara Municipal para a respetiva aquisição, reutilização ou musealização.

Artigo 10.º

Acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada

1 – Todos os espaços públicos, infraestruturas e edifícios abrangidos pelo regime jurídico da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada têm que cumprir as normas técnicas legalmente estabelecidas e ser projetados e executados de forma a garantir o respetivo acesso.

2 – Podem ser dispensadas do cumprimento do disposto no número anterior, as construções preexistentes que, por motivo das respetivas características arquitetónicas e técnicas, não sejam suscetíveis de qualquer solução técnica e construtiva que permita a referida adequação, devendo, em qualquer caso, garantir-se a melhoria das condições de acessibilidade, designadamente por recurso a soluções que não impliquem alteração daquelas características.

SECÇÃO II

Urbanização

SUBSECÇÃO I

Obras de urbanização

Artigo 11.º

Obras de urbanização sujeitas a comunicação prévia

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

- a) O valor da caução a prestar será calculado nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE;
- b) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo comunicante, o qual não pode exceder o prazo fixado no artigo 63.º n.º 1 alínea a) do presente regulamento, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE;
- c) A Câmara Municipal reserva-se o direito de nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, corrigir o valor constante dos orçamentos, bem como o prazo proposto para execução das obras.

2 – Para efeitos do n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, o valor da caução é calculado nos termos do presente artigo.

Artigo 12.º

Modelação de terrenos

1 – As movimentações de terras a efetuar no âmbito das obras de urbanização devem limitar-se às modelações de terrenos referenciadas na planta de síntese da operação de loteamento ou em eventual planta de modelação geral.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, as operações de modelação de terrenos devem ser minimizadas no que respeita a volumes de aterro e escavação, procurando respeitar a modelação natural e estabelecer uma relação com as cotas da envolvente direta, bem como garantir, no âmbito das soluções técnicas a adotar, a respetiva estabilidade e permitir o revestimento com vegetação.

3 – Na modelação de taludes deve assegurar-se o cumprimento de todas as normas estipuladas no que respeita a inclinações e à respetiva entivação, tendo em atenção, em particular, os requisitos necessários ao adequado escoamento superficial das águas pluviais e as condições e características de estabilidade dos solos, devendo ser revestidos, sempre que tecnicamente possível, com vegetação.

Artigo 13.º

Contrato de urbanização

O contrato de urbanização previsto no artigo 55.º do RJUE deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início da execução das obras de urbanização;

- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Forma e montante da caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização e condições de eventual reforço ou redução do seu montante;
- h) Consequências, para as partes, do incumprimento do contrato;
- i) Regulação da eventual transmissão de posição jurídica das partes no contrato;
- j) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente da interpretação ou aplicação do contrato;
- k) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao município;
- l) Condições em que se procede à receção definitiva dos trabalhos.

SUBSECÇÃO II **Infraestruturas**

Artigo 14.º

Armários e quadros de instalações técnicas

1 – Nas operações de loteamento e respetivas obras de urbanização, bem como nas obras de edificação, os armários e quadros de instalações técnicas e os contadores devem ser acessíveis pelo exterior dos edifícios, de modo a permitir a instalação dos respetivos equipamentos técnicos de distribuição, bem como a leitura dos consumos.

2 – Em casos excecionais, quando seja necessária a instalação de armários ou quadros técnicos na via pública, deve observar-se a legislação aplicável em matéria de acessibilidade a edifícios, devendo ainda os mesmos ser preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, com um adequado enquadramento estético e paisagístico e em relação com a envolvente, designadamente através de acabamentos exteriores iguais ou idênticos aos existentes no local.

Artigo 15.º

Postos de transformação

1 – Os novos postos de transformação devem ser integrados nos edifícios, em muros de suporte ou através de outras soluções que acautelem a necessária integração no espaço público e o acesso permanente e direto a partir deste, devendo ainda garantir-se a minimização de impactos e de riscos decorrentes da probabilidade de explosão ou de incêndio.

2 – Os compartimentos em questão devem estar devidamente insonorizados e isolados, de forma a minimizar os impactos no edifício ou edifícios a que respeitam.

3 – A instalação de espaços (compartimentos) para cogeração/produção de calor e de eletricidade, a instalar e explorar por produtores devidamente licenciados para o efeito, deve, por razões de segurança e da respetiva exploração, ser autónoma dos espaços para postos de transformação, mesmo se contígua, para facilitar a eventual ligação física que permita a entrega da energia produzida à rede pública de distribuição.

4 – Nos casos de postos de transformação de serviço público integrados em edifícios, o espaço afeto deve integrar-se nas partes comuns do edifício.

SUBSECÇÃO III

Espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 16.º

Dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 44.º do RJUE, devem ser previstas áreas públicas e/ou privadas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, nas seguintes situações:

- a) Nas operações de loteamento ou suas alterações;
- b) Nas operações urbanísticas que determinem impacto relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento definidas no artigo 5.º do presente regulamento.

2 – As áreas referidas no número anterior, devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento definidos nos respetivos PMOT ou, na ausência de plano ou da previsão destas áreas, aos parâmetros constantes da regulamentação aplicável.

3 – As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos devem, preferencialmente:

- a) Estar integradas no desenho urbano que se pretende implementar;
- b) Ter acesso direto a arruamentos, devendo a sua localização contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população;
- c) Constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e identificáveis, não podendo constituir-se como espaços residuais ou sobrantes das áreas dos lotes;
- d) Localizar-se em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- e) Articular-se, sempre que possível, com a estrutura verde do aglomerado, especialmente nos casos em que as áreas destinadas a espaços verdes sejam atravessadas ou confinem com linhas de águas ou outras condicionantes ambientais que possam constituir uma mais-valia à fruição dos espaços verdes e de utilização coletiva ou sejam contíguas a espaços públicos;
- f) Localizar-se ao longo das vias estruturantes, quando se trate de áreas para equipamentos.

Artigo 17.º **Cedências e compensações**

1 – Nas situações referidas no n.º 1 do artigo anterior, o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem, gratuitamente, ao Município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, regulamento, licença ou admissão de comunicação prévia devam integrar o domínio municipal.

2 – A integração das referidas parcelas no domínio municipal efetua-se nos termos do n.º 3 do artigo 44.º do RJUE.

3 – As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos, se destinem a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos, podem ser afetadas a um único destes dois fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.

4 – Quando haja lugar à cedência para o domínio público municipal de espaços verdes e de utilização coletiva, pelo menos 60% dessa área deve constituir uma parcela única, não sendo de admitir cedências, para aqueles fins, de parcelas com área inferior a 250 m² e onde não seja possível inscrever uma circunferência com um mínimo de 10 m de diâmetro.

5 – As parcelas de terreno a ceder ao Município devem ser assinaladas em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou com a comunicação prévia.

6 – A Câmara Municipal pode não aceitar as áreas de cedência propostas nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente quando, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, não permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou do público em geral ou a qualificação do espaço urbano onde se integram.

7 – Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação nos termos do Regulamento e tabelas de taxas, tarifas e preços do Município de Grândola.

8 – A compensação pode ser paga em espécie, através da cedência de prédios urbanos, incluindo lotes, prédios rústicos ou edificações, cuja importância e adequação para o efeito sejam previamente reconhecidos e aceites pela Câmara Municipal.

9 – A Câmara Municipal pode optar pela compensação em numerário.

10 – Efetuada a determinação do montante total da compensação a pagar, caso se opte por realizar esse pagamento em espécie, há lugar à avaliação dos prédios ou edificações a ceder ao Município, e o seu valor é obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

- a) A avaliação é efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
- b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

11 – Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas são liquidadas da seguinte forma:

- a) Se o diferencial for favorável ao Município, é pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, é-lhe entregue pelo Município.

12 – Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer -se -á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

13 – Quando para a liquidação da compensação forem consideradas superfícies ou áreas de construção ou de pavimento, é considerada área bruta de construção a soma das áreas brutas de todos os pisos, incluindo corpos salientes e acessos verticais e horizontais, acima e abaixo do solo, expressa em metros quadrados segundo classes de uso, com exclusão dos terraços e varandas descobertos, dos locais ou anexos exclusivamente destinados a serviços técnicos de apoio aos edifícios (tais como, postos de transformação, centrais de emergência, casas de caldeiras, ar condicionado ou bombagem de água), das escadas exteriores e dos sótãos não habitáveis, salvo disposição em contrário prevista em regulamento próprio.

Artigo 18.º

Execução e gestão das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

1 – A execução dos espaços verdes e de utilização coletiva, a instalação das infraestruturas e dos equipamentos referidos no artigo anterior é da responsabilidade do promotor da operação urbanística.

2 – A execução das obras e trabalhos previstos no número anterior fica sujeita às condições impostas pela Câmara Municipal, em conformidade com os projetos aprovados, incluindo o projeto de intervenção paisagística que deve ser elaborado de acordo com os princípios estabelecidos na presente subsecção.

3 – A gestão das parcelas que, pela sua dimensão e implantação se constituam como unidades autónomas identificáveis e envolventes a espaços destinados a equipamentos cabe aos serviços camarários ou a moradores ou grupos de moradores, mediante a celebração de acordos de cooperação ou de contratos de concessão do domínio municipal, nos termos previstos no artigo 46.º do RJUE.

4 – Nos projetos e execução dos espaços verdes e de utilização coletiva deverão ser observadas as seguintes condições técnicas:

- a) Nas zonas de circulação pedonal devem ser utilizados pavimentos antiderrapantes;
- b) A vegetação, nos seus estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, deve adaptar-se às condições edafo-climáticas locais, de forma a evitar consumos excessivos de água;
- c) Os materiais vegetais devem apresentar-se em boas condições fitossanitárias;
- d) As árvores a plantar devem apresentar-se sãs, apumadas, com o fuste intacto e com copa bem formada;
- e) As covas para plantação das árvores devem ter dimensões mínimas de 1 m³ e ser cheias com terra vegetal devidamente fertilizada e as caldeiras possuir áreas mínimas de 1 m²;
- f) Sempre que seja necessário efetuar movimentos de terra deve ser feita a decapagem e armazenamento da terra vegetal existente para posterior reutilização nas áreas a ajardinar;
- g) O mobiliário urbano, designadamente, bancos, papeleiras, bebedouros, deve ser criteriosamente localizado e dimensionado de acordo com as utilizações previstas e a população a servir;
- h) Devem ser previstas localizações adequadas para os contentores de resíduos sólidos urbanos, incluindo ecopontos, e para a instalação dos depósitos de gás;
- i) Devem ser previstas, sempre que necessário, redes de rega, de drenagem de águas pluviais e de iluminação.

Artigo 19.º

Parâmetros qualitativos e elementos instrutórios do projeto de intervenção paisagística

1 – O projeto de intervenção paisagística a elaborar nos termos do artigo anterior deve:

- a) Assegurar o respeito pela identidade do local, refletindo a sua história, funções e afinidades com o espaço envolvente;
- b) Promover a integração do novo espaço, assegurando a ligação dos seus elementos às redes preexistentes (infraestruturas, equipamentos, revestimento vegetal);

- c) Considerar os fatores condicionantes do conforto humano, nomeadamente o microclima, a qualidade acústica e visual, a qualidade do ar e a segurança;
 - d) Contribuir para a criação de espaços multifuncionais, que possibilitem a utilização por pessoas com mobilidade condicionada, de diferentes escalões etários, com motivações e interesses distintos, bem como a adaptabilidade a novas finalidades ou usos.
- 2 – O projeto de intervenção paisagística deve contemplar as seguintes peças escritas e gráficas:
- a) Memória descritiva;
 - b) Medições e orçamentos;
 - c) Condições técnicas gerais e especiais;
 - d) Levantamento topográfico à escala adequada, devidamente georreferenciada;
 - e) Plano geral;
 - f) Plano de modelação;
 - g) Plano de implantação (altimétrica e planimétrica);
 - h) Plano de pavimentos;
 - i) Plano de plantação (árvores, arbustos, herbáceas e sementeiras);
 - j) Plano de drenagem;
 - k) Plano de rega;
 - l) Plano geral de iluminação;
 - m) Plano de sinalização;
 - n) Plano de equipamento e mobiliário urbano;
 - o) Pormenores de construção, designadamente, muros, escadas e caldeiras.

SECÇÃO III **Edificação**

SUBSECÇÃO I **Edifícios em geral**

Artigo 20.º **Profundidade das construções**

1 – Sem prejuízo da existência de alinhamentos dominantes a tardoz, a profundidade dos edifícios para habitação coletiva e serviços, quando apenas disponham de duas fachadas livres opostas, não pode ser superior a 15 m.

2 – Na situação prevista no número anterior, as caves e o rés do chão podem ocupar até 2/3 da área do terreno do prédio e até ao máximo de 2/3 de profundidade deste, quando o uso dominante não for o uso habitacional, exceto no que respeita aos edifícios com profundidade inferior a 15 m e já ocupados, relativamente aos quais se deve adotar a profundidade existente.

3 – O disposto no número anterior é aplicável aos edifícios em que o uso dominante seja o habitacional, desde que o projeto de arquitetura garanta condições adequadas de arejamento e iluminação naturais.

4 – Os edifícios cujas áreas sejam muito reduzidas ou que se traduzam em situações que obriguem ao cumprimento de alinhamentos preexistentes a manter podem ser dispensados pela Câmara Municipal do cumprimento do disposto no n.º 2.

5 – Na construção de novos edifícios que confinem com pré-existências a manter e em que se verifique a desadequação do alinhamento das fachadas, a transição entre edifícios faz-se através da introdução de corpos volumétricos que permitam a articulação harmoniosa dos alinhamentos das fachadas existentes contíguas, criando uma articulação entre os planos existentes e os planos de fachada a criar com a nova edificação.

Artigo 21.º **Sótãos e pisos recuados**

1 – Os sótãos e os pisos recuados apenas são admitidos nas situações previstas nos PMOT ou quando nas construções confinantes, preexistentes e a manter, já existam sótãos e pisos recuados e se considere conveniente manter a mesma tipologia formal.

2 – Nas situações referidas no número anterior, o recuo deve alinhar pelo existente, exceto nos casos devidamente justificados.

3 – Nos casos em que exista ou seja permitida a edificação de um andar recuado, não é autorizado o aproveitamento do vão da cobertura desse mesmo andar.

4 – A inclinação das coberturas dos sótãos e dos andares recuados não pode ser superior a 20.º.

Artigo 22.º

Coberturas dos edifícios

1 – As coberturas das edificações são em telha de barro vermelha não vidrada ou em soluções de terraço, podendo ser aceite outra solução, quando a arquitetura do edifício o justifique ou sejam apresentadas razões técnicas devidamente fundamentadas, a apreciar pela Câmara Municipal.

2 – Não são permitidos beirados livres que lancem as águas da cobertura diretamente sobre a via pública, devendo as mesmas ser recolhidas em algerozes ou caleiras e conduzidas para os ramais de descarga ou para os tubos de queda.

3 – Quando não exista rede pública de drenagem, o tubo de queda pode descarregar até uma altura máxima de 0,10 m acima do solo, ou quando exista passeio, canalizados sob este até à face do lancil.

4 – As águas recolhidas das coberturas podem ainda descarregar diretamente em valetas de arruamentos, ou através de caleiras ou tubos devidamente protegidos contra sobrecargas.

5 – Em todos os edifícios é obrigatória a ligação, através de ramais de ligação, do sistema de drenagem predial pluvial ao sistema público de drenagem pluvial, quando existente.

Artigo 23.º

Caves

1 – As caves dos edifícios destinados a usos de habitação coletiva, escritórios ou serviços devem destinar-se a estacionamento, arrumos e instalações técnicas.

2 – As caves para estacionamento devem dispor de meios de combate contra incêndios e de, pelo menos, um ponto de água e de um ponto de carregamento normal ou de uma tomada elétrica que cumpra os requisitos técnicos definidos pela entidade competente para efeitos do carregamento de baterias de veículos elétricos, em conformidade com o disposto no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril.

3 – Os pisos das caves destinadas a estacionamento devem ter inclinação suficiente e dispor de caleiras ou ralos, de modo a assegurar o adequado escoamento das águas de lavagem dos pavimentos para posterior encaminhamento para a rede de drenagem pluvial.

4 – O sistema de drenagem predial de águas residuais das caves para estacionamento coletivo deve incorporar câmaras retentoras de hidrocarbonetos destinadas a separar por flutuação as matérias leves, nomeadamente, hidrocarbonetos e gorduras, a separar por sedimentação as matérias pesadas, designadas correntemente por lamas, e a reter as matérias assim separadas.

5 – Todas as águas residuais domésticas ou pluviais recolhidas acima ou ao mesmo nível do arruamento onde está instalado o coletor público em que vão descarregar, devem ser escoadas para este coletor por meio da ação da gravidade.

6 – As águas residuais domésticas ou pluviais, ou de lavagem, recolhidas abaixo do nível do arruamento, designadamente em caves, mesmo que localizadas acima do nível do coletor público, devem ser elevadas para um nível igual ou superior ao do arruamento, atendendo ao possível funcionamento em carga do coletor público, exceto se, em situações especiais, as soluções técnicas aplicadas garantirem o não alagamento das caves.

7 – Nas caves é proibida a instalação ou armazenamento de qualquer tipo de equipamento de gás, devendo as mesmas dispor de sistema de ventilação natural ou forçada.

8 – As caves têm o pé-direito máximo de 2,40 m.

Artigo 24.º

Edifícios em propriedade horizontal

1 – Para além dos requisitos previstos no regime da propriedade horizontal, consideram-se ainda, para efeitos da constituição ou alteração da propriedade horizontal, os seguintes aspetos:

- a) Os lugares de estacionamento privados, abertos ou fechados, devem ficar integrados nas frações de que dependem;
- b) As garagens e os lugares de estacionamento privado em número superior ao que seja exigido por PMOT ou pela regulamentação aplicáveis, podem constituir frações autónomas;
- c) Os lugares de estacionamento devem ser devidamente identificados e diferenciados no pavimento através de pintura própria;

- d) As arrecadações podem constituir frações autónomas quando excedam o número de unidades funcionais do edifício e se destinem a servir frações do mesmo edifício ou de edifícios confinantes, desde que o imóvel em que se insiram partilhe uma servidão de passagem com aqueles.

2 – Todos os edifícios com um número de frações superior a 12, passíveis de serem constituídos no regime de propriedade horizontal, devem ser dotados de um espaço comum, construtivo, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e de manutenção das coisas comuns.

3 – O espaço referido no número anterior obedece às seguintes condições:

- a) Dimensão mínima de 12 m², acrescida de 1m² por cada fração acima de 12;
- b) Pé-direito regulamentar para habitação;
- c) Arejamento e iluminação naturais, sempre que possível.

4 – É aconselhável a existência de uma instalação sanitária que possua um lavatório e uma sanita.

Artigo 25.º

Pinturas dos edifícios

1 – As cores a aplicar nas construções devem manter as características da região onde se inserem, pelo que apenas se admite a aplicação de cores claras, aconselhando-se o branco no caso das paredes exteriores.

2 – Em casos excecionais, a apreciar pela Câmara Municipal em função das características arquitetónicas do edifício e/ou da sua envolvente, pode ser admitida a utilização das cores ocre, sangue de boi e os azuis considerados tradicionais.

Artigo 26.º

Muros e vedações

1 – Os muros de vedação que confinem com a via pública não podem exceder 2 m de altura, a contar da cota do terreno, admitindo-se um máximo de 3 m se forem enquadrados eventuais anexos ou se confinarem com edificações preexistentes, com exceção das situações em que os PMOT ou a licença ou a comunicação prévia de operação de loteamento disponham em sentido diverso.

2 – Em casos devidamente justificados e a apreciar pela Câmara Municipal, são permitidas vedações em sebes vivas, com altura superior às mencionadas no número anterior.

3 – Nas situações em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, as alturas máximas admitidas no n.º 1 são contadas a partir da cota mais baixa.

4 – Sem prejuízo dos números anteriores, podem ser exigidas outras dimensões para os muros ou vedações ou imposta a redução da sua altura, de modo a evitar soluções dissonantes relativamente à envolvente existente, incluindo a supressão de sebes, gradeamentos ou redes.

5 – Nas zonas onde não se encontrem definidos os alinhamentos dos arruamentos, as vedações que confinem com a via pública podem assentar numa estrutura de fundação descontínua e em rede metálica.

6 – Nos muros de delimitação dos prédios não é permitida a utilização de materiais, tais como arame farpado ou eletrificado, fragmento de vidro ou quaisquer outros elementos cortantes ou perfurantes.

7 – Nas vedações localizadas em áreas florestais ou agrícolas só é permitida a utilização de madeira tratada, de rede apoiada em postes de madeira ou betão pré-fabricado ou pedra sobreposta arrumada à mão, podendo admitir-se portais nas entradas dos prédios, caso a dimensão dos mesmos o justifique.

8 – Em edifícios já existentes, de reconhecido mérito artístico ou paisagístico, podem ser aprovadas outras condições e tipos de vedação, diferentes dos previstos no presente artigo, desde que disponham de fundamentado parecer estético e urbanístico favorável.

9 – O pedido de licenciamento ou a comunicação prévia e o pedido de emissão do alvará deve ser instruídos nos termos regulamentares aplicáveis, sendo dispensada em função da natureza da operação, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Apólice de seguro de construção que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho, caso a instalação seja promovida diretamente pelo dono da obra ou por terceiro que não recorra a trabalhadores por conta de outrem na aceção no n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 100/97, de 13 de setembro;
- b) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização da obra;
- c) A declaração prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 12.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e a declaração prevista na alínea c) do n.º 1 da Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março;
- d) Livro de obra;
- e) Plano de segurança e saúde.

Artigo 27.º
Instalação e construção de estufas

1 – As estufas devem ser constituídas por estrutura metálica coberta por chapa de vidro ou outros materiais adequados.

2 – A instalação da estufa pode ser indeferida, caso a respetiva localização comprometa a estabilidade ecológica local, ocupe solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, prejudique a salubridade, segurança e ambiente públicos, o caráter ou interesse público das áreas em questão ou das respetivas envolventes, as paisagens e sítios panorâmicos ou, ainda, se implicar a realização de infraestruturas pelo Município.

SUBSECÇÃO II
Composição das fachadas

Artigo 28.º
Empenas laterais

1 – Os paramentos das empenas laterais não colmatáveis por encostos de construções existentes ou futuras devem ter tratamento adequado, nomeadamente no que respeita à impermeabilização e à estética em relação aos edifícios contíguos.

2 – A proposta da solução a adotar deve instruir o pedido licenciamento ou a comunicação prévia, devendo constar do desenho dos alçados.

Artigo 29.º
Corpos salientes e varandas

1 – O balanço permitido para os corpos salientes e para as varandas abertas em balanço é de 5% da largura da rua, não podendo ultrapassar 50% da largura do passeio existente, salvo se da apreciação do projeto resultar um parecer urbanístico e estético favorável.

2 – O balanço das varandas em alinhamento recuado face ao alinhamento dominante pode ultrapassar os valores definidos no número anterior, desde que da apreciação resulte um parecer urbanístico e estético favorável.

3 – Nas fachadas confinantes com a via pública não são admitidos corpos salientes ou varandas abertas em balanço cujo plano inferior se localize a menos de 4,8 m de altura da via pública, exceto nas situações em que a largura do passeio permita o trânsito de veículos pesados, em que aquela distância ao solo pode ser de 3 m.

4 – Os corpos salientes e as varandas abertas em balanço devem ser localizados na zona superior da fachada, afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos a uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se, deste modo, espaços livres de qualquer saliência entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias.

5 – Caso a concordância entre duas fachadas se faça por gaveto, na zona da fachada compreendida nessa parte podem ser adotadas corpos salientes ou varandas abertas em balanço que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.

6 – Em situações de colmatação de espaços intersticiais entre edifícios ou de intervenções de reestruturação ou renovação urbanas de áreas contíguas a espaços edificados, só são admitidos corpos salientes, caso os mesmos sejam imprescindíveis para o enquadramento tipológico do novo edifício na respetiva envolvente.

Artigo 30.º
Encerramento de varandas em edifícios existentes

1 – As varandas não podem ser encerradas ou fechadas, com exceção das varandas existentes em fachadas que não confinam com a via pública e se forem verificadas no procedimento de controlo prévio aplicável, as seguintes condições cumulativas:

- a) Garantir, de forma comprovada, a sua integração urbana e arquitetónica e a não afetação da linha arquitetónica do prédio e o arranjo estético do mesmo;
- b) Garantir, de forma comprovada, a sua adequação a um bom desempenho térmico do edifício, garantindo que a obra não conduz à necessidade subsequente de utilização de equipamentos de climatização;
- c) Garantir, de forma comprovada, a boa ventilação da fração;
- d) Não ultrapassagem dos índices de edificabilidade admitidos para o prédio em questão, sem prejuízo da aplicação do artigo 60.º do RJUE;
- e) Cumprimento do n.º 2 do artigo 71.º do RGEU e demais normas legais e regulamentares.

2 – O pedido de licenciamento ou a comunicação prévia devem ser instruídos nos termos regulamentares aplicáveis e ainda com os seguintes elementos:

- a) Apresentação de uma solução global para a fachada onde se pretende realizar a instalação, tanto em termos de desenho arquitetónico, como dos materiais a aplicar, que devem possuir características idênticas;
- b) No caso de se tratar de imóvel em propriedade horizontal, apresentação de ata do condomínio da qual conste a deliberação relativa ao conhecimento e concordância com a solução proposta, bem como a assunção de um compromisso quanto à respetiva execução integral, nos termos legais.

Artigo 31.º **Elementos adicionais**

1 – A edificação de alpendres está sujeita à observância dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos nos PMOT aplicáveis ou na licença ou comunicação prévia de operação de loteamento, caso exista.

2 – Os alpendres devem deixar sempre livre uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados a nível superior ao do pavimento do primeiro piso.

3 – A saliência dos alpendres não pode ser superior a 50% da largura do passeio, devendo garantir-se um afastamento mínimo de 3 m do eixo do arruamento.

4 – Os ornamentos e quebra-luzes quando situados na linha do beirado podem ter uma saliência de 2% da largura do arruamento, não podendo, no entanto, ultrapassar o limite de 0,60 m e, se localizados na restante fachada, 0,20 m.

5 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, em situações excecionais, devidamente fundamentadas e objeto de parecer estético e urbanístico favorável da Câmara Municipal, podem admitir-se soluções diversas.

Artigo 32.º **Instalação de equipamentos de aquecimento, ventilação e ar condicionado**

1 – A instalação de aparelhos de aquecimento, ventilação e ar condicionado (**AVAC**), quando não integrados em procedimento de controlo prévio de obras, fica sujeita ao procedimento de controlo prévio aplicável nos termos do RJUE, devendo o pedido de licenciamento ou a comunicação prévia e o pedido de emissão do alvará ser instruídos nos termos regulamentares aplicáveis, sendo dispensada em função da natureza da operação, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Apólice de seguro de construção que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho, caso a instalação seja promovida diretamente pelo dono da obra ou por terceiro que não recorra a trabalhadores por conta de outrem na aceção no n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 100/97, de 13 de setembro;
- b) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização da obra;
- c) A declaração prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 12.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março e a declaração prevista na alínea c) do n.º 1 da Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março;
- d) Livro de obra;
- e) Plano de segurança e saúde.

2 – Para além do disposto no número anterior, devem ainda ser apresentados os seguintes elementos em duplicado:

- a) Planta de localização, na qual seja assinalada a localização da pretensão;
- b) Três fotografias, a cores, no formato mínimo de 150 × 100 mm, através das quais seja visível a fachada do edifício, em diferentes perspetivas;
- c) Desenho parcial da fachada, constituído por planta(s), corte(s) e alçado(s), com a representação do(s) aparelho(s) a licenciar bem como do circuito das tubagens que sejam fixas na fachada, executado à escala 1:50 ou 1:100;
- d) No caso de se tratar de imóvel em propriedade horizontal e quando os aparelhos de AVAC sejam colocados em parte comum do edifício, apresentação de ata do condomínio da qual conste a

deliberação relativa ao conhecimento e concordância com a solução proposta, bem como assunção de compromisso quanto à respetiva execução integral, nos termos legais.

3 – Os aparelhos de AVAC devem ser colocados nos vãos dos telhados, nas fachadas tardoz dos edifícios, no interior de varandas ou, de um modo geral, em locais que não sejam visíveis da via pública.

4 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, pode admitir-se a colocação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas principais dos edifícios quando não existam alternativas viáveis e desde que a envolvente o justifique, mas sempre embutidos na fachada e protegidos por grelhas metálicas colocadas ao nível do plano de fachada, pintada na mesma cor da fachada ou da caixilharia.

5 – As condensações dos equipamentos de ar condicionado não podem ser conduzidas através de tubagem (drenos) justaposta nos alçados, nem podem ser conduzidas para os arruamentos, devendo ser conduzidas de forma oculta para adequada rede de drenagem.

6 – A insonorização do sistema de AVAC deve ficar garantida.

7 – Os projetos de obras de construção de edifícios para habitação, comércio e serviços devem prever espaço para futura colocação de equipamentos de AVAC que obedeçam ao disposto no presente artigo.

Artigo 33.º

Estendais

1 – Os projetos de novos edifícios para uso habitacional devem prever, na organização dos fogos, um espaço para lavandaria e estendal ou, em alternativa, apresentar soluções comuns para todo o edifício.

2 – Não são admitidas alterações de fachada que diminuam as condições adequadas de localização dos estendais.

3 – A colocação de estendais em qualquer das fachadas do edifício não é permitida no seu exterior, admitindo-se, contudo, a sua integração na própria fachada com adequada cobertura visual ou a sua instalação no interior das varandas e terraços, desde que apresentem resguardo visual.

Artigo 34.º

Saída e exaustão de fumos

1 – É proibida a instalação de saídas de fumos e exaustores, qualquer que seja a sua finalidade, nas fachadas que confinam com a via pública.

2 – A instalação de saídas de fumos e exaustores deve ser feita em locais não visíveis a partir da via pública, sem prejuízo da segurança e conforto de terceiros, executada com materiais de qualidade e de acordo com as especificações regulamentares.

3 – As frações autónomas destinadas à instalação de estabelecimentos comerciais ou serviços devem prever a instalação interior de uma conduta de evacuação de fumos, dimensionada de acordo com as normas técnicas regulamentares aplicáveis.

4 – Nos casos de realização de obras com vista à alteração da utilização em que seja autorizada pelo condomínio a instalação de conduta de exaustão de fumos pelo exterior do edifício, deve ser apresentado projeto de obras de alteração, devendo este enquadrar e prever o adequado tratamento estético da fachada.

5 – A solução prevista no número anterior só deve ser adotada em casos excecionais, quando comprovadamente não seja possível utilizar ou criar condutas internas de ventilação e exaustão de fumos e gases, com saída ao nível da cobertura.

SECÇÃO IV

Da utilização dos edifícios e suas frações

Artigo 35.º

Edifícios ocupados com atividades abrangidas pelo regime jurídico do «Licenciamento 0»

A utilização de um edifício ou de suas frações para efeitos de instalação de um estabelecimento ou exercício de uma atividade compreendida no âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, bem como as respetivas alterações de uso, devem ser solicitadas à Câmara Municipal através do Balcão do empreendedor e cumprir o disposto no aludido diploma legal e respetiva regulamentação, sem prejuízo da observância dos normas legais e regulamentares em matéria urbanística que sejam aplicáveis.

Artigo 36.º

Certificação para efeitos de constituição da propriedade horizontal

1 – Para efeitos de certificação pela Câmara Municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, o pedido de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento escrito, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do comunicante, seu domicílio ou sede, localização do prédio (rua, número de polícia e freguesia) e identificação do alvará ou recibo comprovativo da admissão da comunicação prévia;

- b) Documentos comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de apresentação do pedido;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, fotocópia autenticada da mesma ou indicação do código de acesso à certidão permanente;
- d) Memória descritiva com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas e a descrição, por cada fração, do respetivo piso, do seu destino, do número de polícia pelo qual se processa o acesso à mesma (quando exista), das áreas cobertas e descobertas e da percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor total do prédio, subscrita pelo requerente;
- e) Indicação das zonas comuns;
- f) Peças desenhadas - duas cópias em papel opaco - com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação de cada fração e das zonas comuns a cores diferentes.

2 – Quando a descrição das frações não se mostre suficiente para identificar a localização e a constituição das mesmas devem ser apresentadas plantas à escala adequada, com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva.

Artigo 37.º

Convenções relativas à designação das frações e pisos dos edifícios

1 – Nos edifícios com mais de um piso, cada um deles com dois fogos ou frações, a designação de “direito” cabe à fração ou ao fogo que se situe à direita de quem entra no edifício e a todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota de soleira da entrada.

2 – Se, em cada piso existirem três ou mais frações ou fogos, os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra “A” e prosseguindo no sentido dos ponteiros do relógio.

3 – Os pisos dos edifícios são designados de acordo com as regras previstas no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, nos seguintes termos:

- a) Considera-se “Piso 1” o piso cujo pavimento corresponde à cota de soleira (também designado por rés do chão);
- b) Considera-se “Piso -1” o primeiro piso abaixo da cota de soleira.

4 – Nos casos em que o mesmo edifício seja servido por arruamentos com níveis diferentes assume a designação de “Piso 1”, o piso cujo pavimento tenha a sua cota de soleira relacionada com a via de acesso de nível inferior que lhe dá serventia.

Artigo 38.º

Ficha técnica de habitação

1 – Nos termos previstos no Decreto-lei n.º 68/2004, de 25 de março, é depositado um exemplar da ficha técnica de habitação de cada prédio ou fração na Câmara Municipal, mediante o pagamento da respetiva taxa prevista no Regulamento e tabelas de taxas, tarifas e preços do Município de Grândola.

2 – O pedido de segunda via da ficha técnica de habitação é efetuado junto da Câmara Municipal, mediante o pagamento de taxa prevista no Regulamento referido no número anterior e a apresentação de requerimento ao qual o proprietário deve juntar certidão atualizada da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória de Registo Predial competente, ou sua fotocópia autenticada ou indicação do código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou sua fração.

CAPÍTULO III

Estacionamento

Artigo 39.º

Dotação e localização do estacionamento

1 – Qualquer operação urbanística deve cumprir os parâmetros de dimensionamento do estacionamento público e privado, previstos nos PMOT em vigor ou, sendo estes omissos nesta matéria, as exigências constantes da regulamentação aplicável.

2 – Os prédios que sejam objeto de obras reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes de que resulte modificação profunda da respetiva estrutura resistente ou um acréscimo de área de construção superior a 35% da área de construção original, devem ser dotados de estacionamento privativo, dimensionado para cada um dos usos previstos, de acordo com o previsto no número anterior.

- 3 – Nas situações de alteração de uso são aplicáveis os critérios de dotação de estacionamento respeitantes ao novo uso.
- 4 – Os lugares de estacionamento público devem agrupar-se ao longo dos arruamentos, em locais específicos de aparcamento, próximos do edifício ou prédio.
- 5 – Os lugares de estacionamento privado, incluindo os de serviço devem localizar-se no interior do prédio ou do edifício.
- 6 – A Câmara Municipal pode autorizar a materialização parcial ou total dos estacionamentos noutros locais funcionalmente próximos, mediante a apresentação de estudo de tráfego que avalie a acessibilidade e mobilidade nos espaços envolvidos.

Artigo 40.º

Estacionamento no espaço público

- 1 – A localização dos lugares de estacionamento público não pode prejudicar a definição e a continuidade dos espaços e locais de estada e de circulação de pessoas, ou a qualidade dos espaços ajardinados e arborizados.
- 2 – Em situações de estacionamento longitudinal ao longo dos arruamentos existentes ou a criar, devem ser evitadas as situações que intercalem árvores com veículos, sendo preferível a definição de soluções em que se privilegie o alargamento dos passeios para receberem a arborização, bem como a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, sem prejuízo das dimensões a atribuir ao conjunto faixa de rodagem mais estacionamento.
- 3 – Nas áreas de estacionamento localizadas no espaço e na via pública, não é permitido qualquer tipo de atividades relacionadas com a reparação, manutenção ou limpeza de veículos.
- 4 – Deve ser sempre previsto o número de lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 41.º

Estacionamento privado

- 1 – Os espaços de estacionamento privado dimensionados nos termos do n.º 1 do artigo 39.º, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas, exceto nos casos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º.
- 2 – A utilização dos lugares de estacionamento que excedam as dotações mínimas exigíveis pode não ser gratuita, devendo a entidade exploradora do estacionamento requerer a devida autorização à Câmara Municipal, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 42.º

Condições de concretização

- 1 – Para cada lugar de estacionamento em espaço privado deve prever-se, como mínimo, uma área equivalente a 2,30 por 5 m, independentemente da forma de organização do conjunto de lugares, seja paralelo, oblíquo ou perpendicular às vias de acesso.
- 2 – O dimensionamento de áreas de estacionamento privado deve ser efetuado de forma a assegurar que a área bruta seja sempre igual ou superior a:
- 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos ligeiros;
 - 30 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos ligeiros;
 - 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos pesados;
 - 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos pesados.
- 3 – Os estacionamentos privados com mais de 50 lugares, obedecem aos seguintes condicionalismos:
- A largura dos acessos aos parques não deve ser inferior a 5,40 m para o caso de dois sentidos de circulação e a 3 m para o de um só sentido, nela se incluindo a faixa de rodagem e as guias laterais de proteção;
 - As larguras a que se refere a alínea anterior, devem ser respeitadas na entrada do parque e no troço correspondente, pelo menos, até 5 m a partir da entrada;
 - Deve ser previsto, no mínimo, um acesso para peões desde o exterior, separado do acesso de veículos ou adequadamente protegido e com a largura mínima de 0,90 m;

- d) Em edifícios de utilização multifamiliar deve ser prevista uma área para a lavagem e aspiração de veículos, devidamente equipada com escoamento gravítico de águas e areias das lavagens, de modo a que não comprometa o acesso ao parque.

4 – Todos os espaços de estacionamento privado devem ter um pavimento adequado à situação e ao tipo de uso previsto e no caso do estacionamento ao ar livre são desejáveis soluções que não impliquem a impermeabilização dos solos, desde que garantida uma boa drenagem das águas pluviais, sendo ainda aconselhável uma adequada arborização.

5 – A obrigatoriedade de criação de estacionamento privado não dispensa a aplicação da limitação definida quanto à percentagem máxima de área de lote a ocupar com construção, mesmo se em cave.

Artigo 43.º

Acesso ao estacionamento privado

1 – O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos prédios deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes condições:

- a) Localização, preferencialmente, à maior distância possível de gavetos;
- b) Localização, preferencialmente, no arruamento de menor intensidade de tráfego, no caso do prédio ser servido por mais do que um arruamento;
- c) Possibilitar a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;
- d) Evitar a interferência com obstáculos localizados no espaço público, nomeadamente, árvores, colunas de iluminação pública e mobiliário urbano.

2 – As rampas de acesso ao estacionamento no interior dos edifícios não podem implantar-se no espaço público em geral, designadamente, nas vias públicas, incluindo passeios e obedecem às seguintes condições:

- a) As rampas devem ter uma inclinação máxima de 17%, podendo excecionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, atingir 20%;
- b) Sempre que a inclinação das rampas for igual ou superior a 12%, devem prever-se curvas de transição ou trainéis nos topos, com inclinação reduzida a metade e numa extensão adequada;
- c) Entre a rampa e o espaço público deve existir um troço horizontal, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 2 m.

3 – Nos acessos a garagens ou aos logradouros dos prédios não podem existir entre a via pública e o espaço privado, ressaltos superiores a 2 cm.

Artigo 44.º

Situações especiais

Com vista a possibilitar o estacionamento de veículos de condutores com mobilidade condicionada devem ser previstos, no piso mais acessível à via pública, lugares junto aos acessos de peões e das caixas de escadas e ascensores de comunicação vertical, de acordo com a proporção e as dimensões estabelecidas na legislação aplicável.

Artigo 45.º

Parqueamento de bicicletas

1 – As operações urbanísticas de construção e reconstrução de edifícios e espaços públicos e de edifícios privados que se destinem a incluir estabelecimentos privados abertos ao público, designadamente comerciais e de prestação de serviços, devem prever a existência de espaços cobertos para parqueamento de bicicletas, de fácil acesso, de modo a promover a utilização eficaz da bicicleta e evitar o seu furto e deterioração.

2 – Os edifícios privados referidos no número anterior devem dispor de um lugar de estacionamento para bicicletas no interior do lote por cada 10 utentes do edifício, contabilizados a partir da média da sua utilização instantânea ou de valor estimado equivalente.

3 – Em situações onde a inclinação não permita a construção de uma rampa e seja necessário ultrapassar um lance de escadas para aceder ao estacionamento, deve ser colocada uma calha de deslizamento ao longo das escadas que possibilite a colocação e o deslize das rodas da bicicleta quando transportada à mão.

4 – Os lugares de estacionamento para bicicletas obedecem às seguintes condições:

- a) Garantir um espaço equivalente a um retângulo paralelepípedo com 2 m de comprimento e 0,65 m de largura por bicicleta, e dispor de um sistema de amarração segura que permita a fixação simultânea da roda e do quadro ao mesmo ponto fixo;

- b) Localizarem-se à cota de soleira ou da via pública, evitando a ultrapassagem de obstáculos;
- c) Localizarem-se próximo da entrada principal ou em lugar de passagem frequente e com boa visibilidade, dispor de iluminação noturna e oferecer proteção relativa às condições climáticas;
- d) Encontrarem-se devidamente sinalizados.

5 – Excetuam-se do disposto no presente artigo as situações em que as condições, justificadamente, não permitam a respetiva concretização.

CAPÍTULO IV

Ocupação do espaço público por motivo da realização de operações urbanísticas

Artigo 46.º

Condições gerais de ocupação do espaço público

A ocupação do espaço público por motivo da realização de operações urbanísticas implica a observância das seguintes condições:

- a) Ser sinalizada e restringir-se ao estritamente necessário, quanto à área e ao período de ocupação, de forma a não prejudicar o trânsito de veículos e de peões e a minimizar os danos estéticos, urbanísticos ou de utilização do espaço público;
- b) Assegurar o cumprimento da legislação em matéria de emissão de ruído;
- c) Ser efetuada a reparação integral dos danos ou prejuízos eventualmente decorrentes da ocupação;
- d) Serem repostas as boas condições de utilização imediatamente após a execução das operações urbanísticas;
- e) Não exceder o prazo previsto para a execução da respetiva operação urbanística.

Artigo 47.º

Controlo prévio da ocupação do espaço público

1 – A ocupação do espaço público por motivo da realização de operações urbanísticas, é titulada, nos termos da lei, por licença e depende da prévia aprovação pela Câmara Municipal do pedido de ocupação da via pública e do pagamento da taxa devida de acordo com o Regulamento e tabelas de taxas, tarifas e preços do Município de Grândola.

2 – A ocupação do espaço público decorrente de obras isentas de controlo prévio está igualmente sujeita a licença nos termos do número anterior.

3 – A ocupação do espaço público por motivo do exercício de uma das atividades reguladas pelo disposto no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, depende da apresentação à Câmara Municipal de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo, nos termos daquele regime, através do Balcão do empreendedor, da não verificação das circunstâncias previstas no artigo 49.º, do cumprimento dos critérios estabelecidos nos artigos 59.º e 60.º do presente regulamento caso aplicáveis, da observância dos critérios estabelecidos no referido diploma legal e do pagamento das taxas devidas.

Artigo 48.º

Instrução do pedido de ocupação do espaço público

1 – O pedido de ocupação do espaço público deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento no qual deve constar a identificação do titular do alvará de licença ou do comunicante, com a indicação do respetivo número, solicitando a aprovação da ocupação do espaço público;
- b) Indicação esquemática da área a ocupar ou planta de localização com a delimitação da área a ocupar, quando se justifique.

2 – Em acréscimo aos elementos referidos no número anterior e quando se justifique em função do maior impacto da ocupação pretendida, a Câmara Municipal pode exigir ainda os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva, onde conste a indicação dos materiais a utilizar, das estruturas de apoio e de proteção das pessoas e bens e o prazo previsto de ocupação;
- b) Planta de implantação à escala de 1:200 ou superior, devidamente cotada e com indicação da área a ocupar;
- c) Alçado(s) com o desenho dos elementos constituintes a colocar na via pública;

- d) Planta de circulação alternativa onde se demonstre o cumprimento das condições que permitem a sua utilização por cidadãos com mobilidade condicionada;
- e) Declaração de responsabilidade pelo projeto de ocupação de via pública, assinada por técnico devidamente habilitado.

3 – Quando o pedido de ocupação for apresentado no âmbito de um procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia de operação urbanística, o requerimento referido no n.º 1 é substituído pelo requerimento ou comunicação do procedimento respetivo, devendo os dados referentes ao prazo de ocupação da via pública constar da memória descritiva.

4 – No âmbito da execução de operações urbanísticas isentas de controlo prévio, o pedido de ocupação da via pública deve constar de requerimento a apresentar à Câmara Municipal, o qual deve ser instruído com os documentos referidos no n.º 1, ficando a ocupação da via pública dependente de aprovação pela Câmara Municipal, a proferir no prazo de cinco dias.

Artigo 49.º

Indeferimento do pedido de ocupação do espaço público

1 – O pedido de ocupação da via pública por motivo da realização de operações urbanísticas pode ser indeferido quando se verifique alguma das seguintes circunstâncias:

- a) Quando impossibilite ou cause graves prejuízos para a normal circulação de pessoas ou de veículos;
- b) Quando cause manifestos prejuízos estéticos, nomeadamente por estar em causa um imóvel localizado no núcleo do aglomerado ou por o contexto urbano ou paisagístico apresentar especial valor ou interesse patrimonial ou turístico;
- c) Quando a obra a que respeite o pedido de ocupação da via pública esteja embargada, não licenciada ou comunicada.

Artigo 50.º

Caução

1 – Para a instalação de estaleiro de obra no espaço público, a Câmara Municipal pode exigir quando se justifique tendo em conta o impacto da ocupação, designadamente, em função da dimensão da área ocupada, da respetiva duração e do valor ou interesse patrimonial da envolvente, a prévia prestação de caução destinada a garantir o levantamento do estaleiro, a limpeza da respetiva área, bem como a reparação de quaisquer danos que, no decorrer da obra, sejam causados nas infraestruturas públicas ou noutros bens do domínio municipal.

2 – Com o deferimento do pedido de ocupação do espaço público, a Câmara Municipal quantifica o valor da caução referida no número anterior, que deve ser prestada pelo requerente no ato de levantamento da referida licença mediante garantia bancária, depósito ou seguro caução.

3 – O montante da caução é calculado em função da localização, da área ocupada, da dimensão e da natureza das obras ou trabalhos a executar, bem como das infraestruturas existentes, designadamente faixa de rodagem e lancis, passeios, redes subterrâneas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais.

4 – A caução a que se refere o presente artigo apenas é libertada a requerimento do interessado após a conclusão da obra e limpeza da obra e do espaço público, mediante parecer favorável dos serviços técnicos municipais.

Artigo 51.º

Condicionamentos à ocupação dos passeios adjacentes à via pública

1 – A ocupação dos passeios da via pública deve efetuar-se de modo a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço de passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m, devidamente sinalizada e protegida, com exceção das situações em que a largura do passeio não permita assegurar aquela faixa.

2 – Nos casos referidos na parte final do número anterior em que a faixa com a largura inferior a 1,20 m, não permita a circulação dos peões, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões adequadas à respetiva circulação.

3 – A Câmara Municipal pode, em casos devidamente justificados e pelo período de tempo mínimo e indispensável a especificar no plano de ocupação da via pública, permitir a ocupação total do passeio e parcial da faixa de rodagem, desde que o requerente demonstre que tal é absolutamente necessário à execução da obra.

4 – Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura e/ou a criação de passadeiras provisórias.

5 – Os corredores referidos no número anterior devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, de forma a garantir aos utentes total segurança e conforto.

6 – Nos casos em que se justifique, os corredores para peões devem ser dotados de iluminação artificial.

Artigo 52.º

Tapumes de resguardo de obras e vedações

1 – Em todo o tipo de obras é obrigatória a colocação de tapumes, de resguardos ou de vedações que tornem inacessível, aos transeuntes, a área destinada aos trabalhos, à deposição de entulhos, de materiais e de amassadouros.

2 – Os tapumes deverão ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, devidamente acabados e pintados, não podendo ser provenientes de demolições, nem ter altura inferior a 1,80 m.

3 – Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionamentos existentes no local, pode ser imposta a colocação de tapumes ou outros meios de proteção com características específicas.

4 – Nos tapumes só pode ser afixada publicidade devidamente autorizada, devendo a sua afixação ter em conta a integração estética, de forma a valorizar a imagem do conjunto.

5 – É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, ou seja, a branco e vermelho, em tramos de 20 cm, alternadamente.

6 – Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes são construídos de modo a que as mesmas fiquem completamente acessíveis do espaço público.

7 – As fachadas da construção devem ser resguardadas com uma lona, pano, tela ou rede de ensombramento, de forma a proteger o público e o pessoal da obra das poeiras e dos objetos que possam cair sobre a via pública, complementadas com uma pala de dimensões e materiais adequados e ser suportadas por uma estrutura rígida de forma a impedir que se soltem.

8 – Nos casos em que a colocação de tapumes limite a circulação nos passeios devem ser criados corredores de circulação para peões nos termos do artigo anterior.

Artigo 53.º

Proteção de árvores e mobiliário urbano

1 – As árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de mobiliário urbano que se encontrem junto da obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.

2 – Em situações especiais, pode a Câmara Municipal determinar a retirada do mobiliário urbano devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e o transporte até ao armazém municipal, bem como a sua colocação nos exatos termos em que se encontrava, após a conclusão da obra.

Artigo 54.º

Andaimes

1 – Os andaimes devem ser devidamente pintados e constituídos por pranchas de madeira que não provenham de demolições, ou chapa metálica adequadas, contendo elementos de segurança e proteção dos trabalhadores.

2 – Nos casos em que a colocação de andaimes limite a circulação nos passeios devem ser criados corredores de circulação para peões nos termos do artigo 51.º.

Artigo 55.º

Estaleiro de obra

1 – O estaleiro deve ser adequadamente arrumado de forma a evitar a perturbação da via pública e dos terrenos limítrofes, não sendo permitida a escorrência de qualquer material inerte para a via pública e áreas adjacentes, bem como a emissão de poeiras.

2 – Sempre que o estaleiro ocupe a via pública é obrigatória a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos.

3 – Não obstante o disposto no número anterior, o dono da obra fica obrigado a repor os pavimentos nas condições anteriores à sua intervenção.

4 – Sempre que os veículos afetos à obra abandonem o estaleiro devem apresentar os rodados em adequadas condições para não largarem detritos na via pública.

5 – Os empreiteiros ou promotores de obras são responsáveis pela manutenção dos espaços envolventes à obra, conservando-os em condições de higiene e limpeza, nomeadamente libertos de poeiras, terras ou outros resíduos, desde que sejam provenientes do interior do estaleiro.

6 – A implantação de estaleiros deve respeitar o cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes.

Artigo 56.º

Cargas e descargas

1 – A ocupação do espaço público com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras apenas é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e deve ser realizada no mais curto espaço de tempo.

2 – Durante o período de ocupação do espaço público referido no número anterior, é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 m em relação ao veículo estacionado.

3 – É permitida a ocupação do espaço público com autobetonadeiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes do espaço público.

4 – Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior perturbe o trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

5 – Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza do espaço público, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas das caixas de visita.

Artigo 57.º

Entulhos

1 – Os entulhos e materiais de obra são sempre depositados no recinto afeto à obra ou no estaleiro.

2 – É permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, os quais são obrigatoriamente recolhidos quando se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.

3 – Os contentores não podem ser instalados no espaço público ou em local que possa afetar a normal circulação de peões e veículos e devem ser colocados pelo período mínimo indispensável.

4 – Os entulhos vazados de alto devem ser guiados por condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.

5 – Pode ser permitida a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, a qual terá no seu terminal uma tampa sólida que só poderá ser retirada durante a operação de carga do veículo, devendo ainda observar-se as seguintes condições:

- a) Seja sempre colocada sob a conduta uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;
- b) A altura entre o pavimento do espaço público e o terminal da conduta seja superior a 2,5 m;
- c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas, quando o seu peso unitário seja inferior a 1 kg.

6 – As condutas devem ter as seguintes características:

- a) Ser vedadas para impedir a fuga dos detritos;
- b) Não ter troços retos maiores que a altura correspondente a dois andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
- c) Ter barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

7 – Não é permitido o vazamento de entulhos diretamente para a via pública.

Artigo 58.º

Limpeza da obra e do espaço público

1 – Os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no local da obra e no estaleiro, devem ser retirados no prazo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo ser limpa toda a área ocupada e repostos os pavimentos nas condições anteriores à intervenção, bem como os demais elementos do espaço público que hajam sido deslocados.

2 – A falta de conclusão dos trabalhos referidos no número anterior constitui causa legítima para a recusa de emissão do alvará de autorização de utilização.

3 – Os detentores de licença de ocupação de via pública para instalação de equipamentos, nomeadamente, esplanadas, quiosques, bancas ou roulettes, feirantes e promotores de espetáculos itinerantes são responsáveis pela limpeza do espaço público ocupado, bem como da respetiva área circundante até 4,00 m.

4 – A Câmara Municipal pode colocar placas de informação de proibição de deposição de resíduos sólidos urbanos em locais em que se verifiquem, frequentemente, situações de insalubridade.

5 – As indicações contidas nas placas de informação de proibição de deposição de resíduos sólidos urbanos são de cumprimento obrigatório, independentemente do horário e dia.

Artigo 59.º

Anúncios iluminados e luminosos

1 – Os anúncios a instalar no espaço público devem consistir, preferencialmente, em caixas recobertas com chapas acrílicas de iluminação interior ou, em alternativa, no seguinte:

- a) Dísticos ou motivos publicitários recortados e salientes das fachadas com iluminação rasante posterior que ilumine o edifício;
- b) Dísticos ou motivos publicitários construídos em tubo luminoso de néon;

- c) Dísticos ou motivos publicitários desenhados e/ou pintados nas fachadas iluminados de forma indireta por focos de luz projetada.

2 – Os reclamos referidos no número anterior não podem ser colocados ao nível dos andares superiores, nem sobre telhados, palas, guarda-sóis, coberturas ou outras saliências dos edifícios, devendo ser instalados nas fachadas, nos vãos das portas, bandeiras, montras existentes ao nível do rés do chão dos edifícios ou no interior dos mesmos e observar a estética do edifício.

3 – No Centro Tradicional da Vila de Grândola privilegiam-se projetos de iluminação projetora indireta da totalidade do respetivo edifício, embora situando-se geralmente ao nível do rés do chão, com vista à revalorização luminosa dos imóveis e a uma correta iluminação publicitária, e os respetivos projetos de iluminação não poderão causar qualquer prejuízo ou incómodo para os restantes utentes do edifício, devendo o processo de licenciamento ser instruído com declaração de autorização expressa de todos os proprietários do imóvel.

Artigo 60.º

Instalação de toldos, sanefas e outros elementos amovíveis

1 – A instalação de toldos, sanefas e outros elementos amovíveis nas fachadas dos edifícios, encontra-se sujeita às seguintes condições:

- a) Instalação ao nível do piso térreo dos edifícios, não podendo ser colocados sob arcadas ou passagens inferiores cobertas, salvo se fizerem parte da composição da fachada;
- b) Serem amovíveis e constituídos em materiais não rígidos, podendo projetar-se fora do plano de fachada até um máximo de 3 m, não podendo ultrapassar a superfície vertical paralela ao bordo do passeio, distando dele 0,80 m, sendo que qualquer elemento projetado não pode ser colocado a uma cota inferior a 2,70 m;
- c) Quando não se registre a existência de passeio, os elementos salientes sobre a via pública deverão garantir uma altura mínima disponível, não inferior a 4,80 m, relativamente ao pavimento da via pública;
- d) Dispor, preferencialmente, de uma única pendente, oblíqua ao plano da fachada e de braços articulados e de recolher, bem como ser constituídos por uma estrutura metálica, coberta com lona ou lona plastificada, sendo interdita a sua cobertura com a aplicação de outros materiais.

2 – Podem ser admitidas exceções ao disposto no número anterior quando não existam alternativas viáveis e desde que a envolvente o justifique, nomeadamente em locais fora da sede do município.

3 – É interdita a instalação à vista de ductos, cablagens, caixas, equipamentos e maquinarias no exterior das fachadas e nas coberturas dos edifícios.

4 – A instalação de toldos, sanefas e outros elementos amovíveis e salientes sobre a via pública pode ser recusada, por ser suscetível de prejudicar o trânsito ou por carecer de integração estética relativamente à envolvente, nomeadamente nas zonas tradicionais. para todo o edifício.

CAPÍTULO V

Execução das operações urbanísticas

Artigo 61.º

Informação sobre o início dos trabalhos

1 – Até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor informa a Câmara Municipal dessa intenção nos termos do n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE, especificando o tipo de obras a executar e identificando o encarregado pela execução das mesmas, bem como o dono da obra.

2 – O disposto no número anterior aplica-se a todas as operações urbanísticas, incluindo as obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo 6.º-A do RJUE e no artigo 4.º do presente regulamento, com exceção das obras de conservação e das obras de alteração no interior de edifícios que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cerceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas.

3 – No caso da execução de obras precedidas de licenciamento ou comunicação prévia, a especificação do tipo de obra a executar é substituída pela indicação do número do alvará ou da identificação do comprovativo da admissão da comunicação prévia.

4 – Para além do disposto no n.º 1, no caso de obras de escassa relevância urbanística, a comunicação deve ainda conter a estimativa da duração dos trabalhos e ser acompanhada de documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da obra e de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, fotocópia autenticada da mesma ou indicação do código de acesso à certidão permanente.

Artigo 62.º

Estimativa orçamental das obras

A estimativa orçamental das obras de edificação sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia obedece aos valores mínimos unitários por metro quadrado de construção fixados na regulamentação aplicável.

Artigo 63.º

Prazo de execução das obras

1 – Exceto quando o prazo máximo para a execução das obras resultar de PMOT ou de contrato de urbanização, tal prazo é fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ser superior a:

- a) Três anos, no caso de obras de urbanização;
- b) Dois anos, no caso de obras de construção ou de reconstrução.

2 – Os prazos previstos no número anterior podem ser prorrogados nos termos legalmente previstos.

Artigo 64.º

Elementos a disponibilizar no local da obra

No local da obra devem estar disponíveis e ser facultados aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obra, os seguintes elementos:

- a) O livro de obra;
- b) A cópia do projeto aprovado pela Câmara Municipal ou objeto de comunicação prévia;
- c) O alvará de licença ou o recibo da apresentação de comunicação prévia acompanhado do comprovativo da sua admissão, bem como o comprovativo do pagamento das taxas devidas;
- d) A informação cadastral fornecida pelas operadoras das redes de abastecimento de água, eletricidade e gás canalizado;
- e) Os avisos publicitários previstos no artigo seguinte do presente regulamento.

Artigo 65.º

Avisos e outras informações a afixar no local da obra

1 – Os avisos obrigatórios devem obedecer às seguintes condições:

- a) Estar preenchidos com letra legível;
- b) Estar cobertos com material impermeável e transparente;
- c) Estar colocados a uma altura não superior a 4,00 m, preferencialmente no plano limite de confrontação com o espaço público, ou, em alternativa, em local com boas condições de visibilidade a partir do espaço público.

2 – Os modelos de avisos de publicitação da emissão de alvarás de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de operações urbanísticas, a publicitar pelo titular do alvará, obedecem ao disposto na regulamentação aplicável, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – Nas operações de loteamento sujeitas a discussão pública e nas operações urbanísticas de impacto relevante e ou semelhante a operação de loteamento, os avisos previstos nos números anteriores devem incluir imagens demonstrativas do projeto a realizar e possuir a dimensão mínima de 2,50 por 1,25 m².

4 – Devem ainda ser afixadas cópias, recobertas com material impermeável e transparente, da licença de ocupação da via pública e da licença especial de ruído, quando existam, em local com boas condições de visibilidade a partir do espaço público.

Artigo 66.º

Livro de obra

1 – Em caso de extravio do livro de obra só é aberto novo livro se as obras ainda não se encontrarem concluídas e nele apenas devem ser efetuados os registos relativos às obras a executar a partir da data do termo de abertura.

2 – No novo livro de obra deve ser exarada declaração do diretor técnico da obra que procedeu ao acompanhamento das obras executadas, especificando-se se foi respeitado o projeto aprovado ou se foram efetuadas alterações, sujeitas ou não a licenciamento e se foram respeitadas as normas legais e regulamentares em vigor e o atual estado da obra, juntando-se fotografias da mesma.

3 – Caso não exista livro de obra, designadamente por extravio, a concessão da autorização de utilização fica dependente de prévia vistoria municipal.

4 – Os procedimentos acima referidos não prejudicam a aplicação das contraordenações previstas no RJUE para a falta do livro de obra e dos registos obrigatórios.

CAPÍTULO VI

Procedimentos de controlo prévio

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 67.º

Requerimento inicial e fundamentos de rejeição da comunicação prévia

1 – Os procedimentos relativos à realização de uma operação urbanística sujeita a controlo prévio iniciam-se através de requerimento escrito dirigido ao presidente da Câmara Municipal, apresentado com recurso a meios eletrónicos e através do sistema informático previsto no artigo 8.º-A do RJUE, acompanhado dos elementos instrutórios previstos na regulamentação aplicável.

2 – Até à implementação do sistema informático a que se refere o número anterior, os procedimentos iniciam-se através de requerimento escrito, preferencialmente por meio dos formulários próprios facultados gratuitamente no atendimento da Câmara Municipal ou no seu sítio da internet (www.cm-grandola.pt).

3 – Caso a pretensão não seja formulada nos formulários referidos no número anterior, o requerente no requerimento, deve indicar, sob pena de aperfeiçoamento do pedido nos termos do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE, os seguintes elementos:

- a) A sua identificação;
- b) Morada;
- c) Número de telefone;
- d) Número de identificação civil;
- e) Número de identificação fiscal;
- f) Endereço eletrónico, caso disponha;
- g) Número de identificação do processo camarário e ou requerimento a que o pedido se refere, caso exista;
- h) Os demais elementos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 9.º do RJUE.

4 – Também sob pena de aperfeiçoamento do pedido nos termos do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE, o requerente deve juntar os documentos instrutórios exigidos nos termos da regulamentação aplicável.

5 – Para além dos fundamentos de rejeição previstos no n.º 1 do artigo 36.º do RJUE, a comunicação prévia pode ainda ser rejeitada com os fundamentos previstos nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo 24.º do RJUE, quando tiver por objeto as obras previstas nas alíneas a) e d) do n.º 4 do artigo 4.º daquele diploma, sendo aplicável, com as devidas adaptações o artigo 25.º do mesmo diploma.

Artigo 68.º

Instrução do pedido e da comunicação prévia

1 – Para além dos elementos instrutórios previstos na regulamentação aplicável, podem, por iniciativa do requerente ou a pedido dos serviços municipais, ser entregues os documentos considerados necessários a uma melhor compreensão da operação urbanística, nomeadamente em razão da sua natureza, dimensionamento e localização.

2 – Para efeitos do número anterior e sempre que a localização do prédio ou o tipo de obra o justifique, podem ser solicitados, fundamentadamente, estudos complementares, designadamente, de tráfego, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos e hidrológicos.

3 – A apresentação de projetos de execução apenas é obrigatória relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio municipal a promover em edifícios classificados ou em vias de classificação.

4 – O requerente deve ordenar e numerar sequencialmente o requerimento e respetivos elementos instrutórios e incluir um índice de peças a apresentar que refira o número de páginas e documentos apresentados, de acordo com modelo disponibilizado pela Câmara Municipal.

5 – Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático previsto no artigo 8.º-A do RJUE e sem prejuízo do disposto no número seguinte, os elementos instrutórios a apresentar devem ser organizados em duas coleções em suporte de papel e numa coleção em suporte digital, nos termos do artigo seguinte.

6 – São exigidas coleções adicionais consoante o número de entidades externas a consultar no âmbito do procedimento, a menos que, com a documentação instrutória, sejam entregues os pareceres emitidos por tais entidades.

Artigo 69.º

Requisitos de apresentação das peças escritas e desenhadas

- 1 – As peças escritas que compõem os projetos devem ser apresentadas em formato A4.
- 2 – As peças desenhadas devem ser apresentadas dobradas em formato A4, para inclusão em dossier e de forma a facilitar a sua análise e consulta.
- 3 – As peças desenhadas são ainda apresentadas com legendas no canto inferior direito, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça, designadamente, a identificação do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada, o nome do autor do projeto e a identificação da sociedade de profissionais com atividade no domínio da arquitetura, se existir.
- 4 – As peças escritas em formato digital devem ser apresentadas em pdf e as peças desenhadas em dwf, num único ficheiro e correspondendo cada folha do projeto a um *layout*.
- 5 – O suporte físico utilizado para as peças apresentadas em suporte digital deve ser o CD-ROM ou o DVD, devendo os ficheiros estar identificados de modo claro e gravados sem qualquer compactação.

Artigo 70.º

Plano de gestão de resíduos de construção e demolição

- 1 – Os pedidos de licenciamento e as comunicações prévias de operações urbanísticas devem ser instruídos com o plano de gestão de resíduos de construção e demolição nos termos do Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março.
- 2 – Excetuam-se do disposto no número anterior os casos em que o dono da obra declare não existir produção de quaisquer resíduos de obra.

Artigo 71.º

Dispensa de apresentação do projeto de gás

- 1 – As operações urbanísticas de construção, ampliação, alteração ou reconstrução de edifícios encontram-se dispensadas da apresentação de projeto de gás nas situações previstas no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de dezembro.
- 2 – Para além do disposto naquele diploma, podem ser dispensadas da apresentação de projeto de instalação de gás, a solicitação do requerente, os projetos das operações urbanísticas de edificação cuja utilização não envolva a utilização de gás.

Artigo 72.º

Plano de acessibilidades

- 1 – As operações urbanísticas sujeitas a um plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada nos termos da legislação em vigor devem contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos mínimos:
 - a) Memória descritiva e justificativa;
 - b) Peças desenhadas à escala 1/100 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e, quando aplicável, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo, com identificação dos ressaltos no piso, sempre que existam e cotas altimétricas;
 - c) Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca, designadamente, dos materiais a aplicar, das dimensões, da inclinação das rampas propostas, da altura das guardas e dos pormenores das escadas em corte construtivo.
- 2 – O plano de acessibilidades pode integrar o projeto de arquitetura ou constituir um anexo que o acompanha, sendo neste último caso, acompanhado de termo de responsabilidade do respetivo autor se este não for o autor do projeto de arquitetura.

Artigo 73.º

Telas finais dos projetos de arquitetura e das especialidades

- 1 – O pedido de autorização de utilização deve ser instruído com duas cópias das telas finais do projeto de arquitetura e com as telas finais dos projetos de especialidades que se justifiquem em função das alterações efetuadas na obra que não se encontrem sujeitas a procedimento de controlo prévio nos termos do n.º 2 do artigo 83.º do RJUE.
- 2 – Sem prejuízo de outras situações devidamente justificadas, devem ser apresentadas telas finais do projeto de estruturas, nas seguintes situações:
 - a) Alterações que não ponham em causa o modelo de conceção estrutural;
 - b) Meras alterações de orientação de escadas.

3 – A apresentação de telas finais certificadas pela entidade competente dos projetos de águas e esgotos, do projeto de gás, do projeto de eletricidade e do projeto de telecomunicações, justifica-se sempre que tal seja exigido por aquelas entidades.

4 – A apresentação de telas finais de projetos de comportamento térmico e acústico justifica-se sempre que sejam introduzidas alterações que motivem condições diferentes das estabelecidas nos cálculos apresentados no processo de licenciamento, originando um resultado de cálculo diferente.

Artigo 74.º

Licença parcial para construção de estrutura

Para efeitos do n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, o pedido de licença parcial para construção da estrutura é efetuado mediante a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Requerimento a apresentar preferencialmente em formulário próprio;
- b) Projeto de estabilidade e de contenção periférica;
- c) Orçamento/estimativa de custos para demolição até ao piso de menor cota, incluindo fundações;
- d) Caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota, incluindo fundações, em caso de indeferimento.

Artigo 75.º

Alteração ao projeto e obras de alteração

1 – Os projetos de obras de alteração e para efeitos do n.º 3 do artigo 83.º do RJUE, as alterações em obra ao projeto aprovado ou apresentado, são instruídas nos termos legais e regulamentares aplicáveis e ainda com os seguintes elementos:

- a) Identificação das peças escritas e desenhadas do projeto inicial que são alteradas;
- b) A menção se a alteração pretendida implica a alteração dos projetos das especialidades entregues;
- c) Inclusão na memória descritiva e justificativa da descrição e justificação da proposta de alteração;
- d) Estimativa orçamental e calendarização da obra, no caso de alteração ao projeto aprovado ou apresentado;
- e) Cópia das folhas preenchidas do livro de obra.

2 – Os desenhos representativos das alterações devem respeitar as seguintes regras:

- a) Identificação, com cor preta, dos elementos que se mantêm;
- b) Identificação, com cor vermelha, dos elementos a constituir;
- c) Identificação, com cor amarela, dos elementos a demolir;
- d) Identificação, com cor azul, dos elementos a legalizar;
- e) Desenhos representativos da situação final proposta.

Artigo 76.º

Prorrogação do prazo de execução

Para efeitos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 53.º e dos n.ºs 5 e 6 do artigo 58.º do RJUE, o pedido de prorrogação do prazo de execução das obras licenciadas ou comunicadas deve ser efetuado mediante a apresentação de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal ou a disponibilizar pelos serviços, devidamente fundamentado e instruído com os seguintes elementos:

- a) Declaração do técnico responsável pela direção técnica de obra que ateste que os trabalhos estão a decorrer de acordo com os projetos aprovados;
- b) Fotografias da obra, incluindo de todos os alçados.

Artigo 77.º

Receção provisória e definitiva de obras de urbanização

1 – O pedido de receção provisória de obras de urbanização previsto no RJUE deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade assinado pelo técnico responsável pela direção técnica da obra;

- b) Livro da obra;
 - c) Telas finais dos projetos de infraestruturas de saneamento básico – planta da rede de águas e planta e perfil longitudinal das redes de esgotos pluviais e domésticos;
 - d) Documento da entidade competente comprovativo da receção provisória da infraestruturas de energia elétrica;
 - e) Documento emitido pela entidade instaladora, a certificar a conclusão e execução da rede de distribuição de gás;
 - f) Termo de responsabilidade da instalação ITUR;
 - g) Tela final da planta de síntese do loteamento sobre levantamento topográfico das obras de urbanização, com georeferenciação dos limites da operação de loteamento e respetivos lotes.
- 2 – A receção provisória e definitiva de obras de urbanização está sujeita às seguintes condições:
- a) Cumprimento dos respetivos projetos;
 - b) Cumprimento do disposto no artigo 86.º do RJUE;
 - c) Instalação do mobiliário urbano.

Artigo 78.º
Obras inacabadas

Para efeitos do artigo 88.º do RJUE, o pedido de licença especial e a apresentação de comunicação prévia para obras inacabadas devem ser instruídos nos termos da regulamentação aplicável e ainda com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva com a descrição do estado atual da obra;
- b) Requerimento a apresentar, preferencialmente, em formulário próprio;
- c) Termo de responsabilidade do diretor técnico da obra;
- d) Declaração das habilitações do técnico, emitida pela respetiva ordem ou associação profissional;
- e) Calendarização para a conclusão das obras;
- f) Estimativa dos custos dos trabalhos necessários à conclusão da obra;
- g) Livro da obra que se pretende concluir;
- h) Fotografias do estado atual dos trabalhos, incluindo de todos os alçados.

SECÇÃO II
Instrução de outros pedidos

Artigo 79.º
Pedido de cartografia

O pedido de cartografia pode ser apresentado através de requerimento escrito ou efetuado presencialmente nos serviços municipais, encontrando-se o seu deferimento dependente do prévio pagamento das taxas devidas nos termos do Regulamento e tabelas de taxas, tarifas e preços do Município de Grândola.

Artigo 80.º
Pedido de certidão de destaque de parcela

Nas situações previstas nos n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do RJUE, o pedido de destaque de parcelas de terreno previsto no n.º 9 do referido artigo, formulado preferencialmente em requerimento próprio a fornecer pelos serviços da Câmara Municipal, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da conservatória do registo predial comprovativa da titularidade do direito de propriedade do prédio abrangido, fotocópia autenticada ou indicação do código de acesso à certidão permanente;
- c) Caderneta predial;

- d) Coleção de plantas (extratos dos PMOT aplicáveis e plantas de localização) a fornecer pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio objeto da pretensão;
- e) Levantamento topográfico, onde deve identificar-se a área do prédio de origem e a área da parcela a destacar da seguinte forma:
 - i) Limite da área do prédio de origem a vermelho, e respetivas confrontações;
 - ii) Limite da área da parcela a destacar a azul;
 - iii) Implantação das edificações existentes e previstas, com indicação do uso e respetivas áreas;
- f) Quadro de áreas, onde conste a área total do prédio, a área da parcela a destacar e a área da parcela restante.

Artigo 81.º

Certidão de construção anterior a 1951 ou a 1963

1 – O pedido de certidão que ateste que a construção de determinado edifício é anterior ao RGEU (1951) ou ao Regulamento de Edificações Urbanas de Grândola (1963), formulado preferencialmente em requerimento próprio a fornecer pelos serviços da Câmara Municipal, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da conservatória do registo predial comprovativa da titularidade do direito de propriedade do prédio abrangido, fotocópia autenticada ou indicação do código de acesso à certidão permanente;
- c) Planta de localização, à escala do PMOT em vigor na área, com a indicação precisa da localização do prédio;
- d) Fotografias a cores do local, incluindo de todos os alçados.

2 – Sempre que a Câmara Municipal não disponha de elementos suficientes para verificar se um edifício ou a utilização a que se encontra afeto é anterior aos diplomas referidos no n.º 1, deve o requerente fazer prova desse facto pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente, da caderneta predial e de eventuais contratos celebrados.

Artigo 82.º

Pedido de averbamento

1 – Os pedidos de averbamento, efetuados mediante requerimento formulado preferencialmente em requerimento próprio a disponibilizar pela Câmara Municipal, acompanhado da exibição do documento de identificação civil e do cartão de contribuinte, são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Para averbamento de requerente:
 - i) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
 - ii) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, fotocópia autenticada ou indicação do código de acesso à certidão permanente, referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Para averbamento de técnico autor do projeto ou coordenador dos projetos:
 - i) Termo de responsabilidade do novo técnico ou coordenador;
 - ii) Declaração das habilitações do técnico ou coordenador emitida pela respetiva ordem ou associação profissional;
- c) Para averbamento de técnico responsável pela obra:
 - i) Termo de responsabilidade do novo técnico;
 - ii) Declaração das habilitações do técnico, emitida pela respetiva ordem ou associação Profissional;
 - iii) Livro de obra.

- d) Para averbamento de construtor ou empresa construtora:
- i) Apólice de seguro de construção, quando legalmente exigível;
 - ii) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei .º 100/97, de 13 de setembro;
 - iii) Declaração de titularidade de certificado de classificação de industrial da construção civil ou título de registo na atividade, emitidos pelo InCI, I.P.

Artigo 83.º
Legalização de operações urbanísticas

1 – Constituem operações urbanísticas ilegais, aquelas que foram realizadas ou se encontrem a ser executadas nas seguintes situações:

- a) Sem a necessária licença, admissão de comunicação prévia ou autorização;
- b) Em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia admitida, salvo o disposto no artigo 83.º do RJUE;
- c) Em violação de normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 – Uma vez detetada a existência de operações urbanísticas ilegais, a Câmara Municipal adota os procedimentos previstos no RJUE para que os interessados promovam a reposição da legalidade, fixando um prazo para o efeito.

3 – O procedimento de legalização de operações urbanísticas corresponde ao procedimento de controlo prévio aplicável à operação urbanística a legalizar, nos termos previstos no artigo 4.º do RJUE.

4 – A apresentação de um pedido de licenciamento, de autorização de utilização ou de uma comunicação prévia com vista à legalização das operações urbanísticas, quando corretamente instruído nos termos dos números seguintes, implica a suspensão do correspondente procedimento de demolição da obra ou reposição do terreno ou de realização de trabalhos de correção ou alteração.

5 – A apresentação do pedido de licenciamento ou da comunicação prévia com vista à legalização de operações urbanísticas realizadas sem a necessária licença, autorização ou admissão de comunicação prévia, deve ser instruído com os elementos previstos na regulamentação aplicável que se afigurem exigíveis em função da pretensão concreta apresentada pelo interessado, considerando, designadamente, a natureza e dimensão da obra e a data da respetiva realização.

6 – Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada em todos os casos a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Declaração de titularidade de certificado de classificação de obras públicas, do título de registo na atividade ou do certificado de classificação de industrial de construção civil;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

7 – Até à emissão do alvará de licença ou do comprovativo de admissão da comunicação prévia, a Câmara Municipal pode solicitar a entrega de documentos e elementos, nomeadamente os projetos de especialidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes que se afigurem necessários, designadamente se a obra evidenciar más condições de salubridade ou perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

8 – A validade do ato de legalização depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua prática, salvo o disposto em PMOT.

9 – Para efeitos de aplicação das taxas pela emissão do alvará de licença ou comprovativo de admissão da comunicação prévia, a duração da execução da obra é fixada pelos serviços municipais tendo em conta a duração média de obras semelhantes.

10 – Os prazos fixados no âmbito dos procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia de legalização são improrrogáveis.

Artigo 84.º
Obras suscetíveis de legalização

1 – Nos casos em que os interessados não tenham reposto a legalidade nem promovido as diligências necessárias à legalização dentro do prazo fixado nos termos do disposto no artigo anterior, as obras podem ser legalizadas e pode ser emitido oficiosamente o alvará de licença ou o comprovativo de admissão da comunicação prévia mediante o pagamento das taxas fixadas no Regulamento e tabelas de taxas, tarifas e preços do Município de Grândola, quando se verifique, cumulativamente, que as obras em causa:

- a) São obras de alteração ou de ampliação acessórias de uma edificação principal legalmente existente ou de reconstrução;
- b) Não exigem a realização de cálculos de estabilidade;
- c) Estão em conformidade com as normas urbanísticas aplicáveis, pelo que são suscetíveis de legalização.

2 – Ao ato de legalização praticado ao abrigo do número anterior são aplicáveis os n.ºs 8 e 9 do artigo anterior.

3 – Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado, implicando a impossibilidade de cobrança a caducidade do ato de legalização.

4 – A emissão oficiosa do alvará ou do comprovativo de admissão da comunicação prévia tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil, contraordenacional e penal dos promotores de tais obras ilegais, bem como dos respetivos técnicos.

CAPÍTULO VII
QUALIFICAÇÃO DOS TÉCNICOS E RESPONSABILIDADE PELAS OPERAÇÕES
URBANÍSTICAS

Artigo 85.º
Qualificação dos técnicos

A qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos relativos a qualquer das operações urbanísticas previstas no RJUE e pela fiscalização e direção de obra particular e os deveres que lhes são aplicáveis, regem-se pelo disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, bem como na Portaria n.º 1379/2009, de 30 de outubro.

Artigo 86.º
Deveres do diretor técnico da obra

Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, são deveres do diretor de obra:

- a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras sob sua direção e responsabilidade, as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto no presente regulamento e, bem assim, todas as indicações, orientações e intimações que lhe sejam feitas pela fiscalização e serviços técnicos municipais;
- b) Dirigir, técnica e efetivamente, as instalações e obras sob a sua responsabilidade, procedendo aos registos no livro de obra, quer os que se considerem obrigatórios, quer os que se entendam como essenciais e pertinentes para a condução da obra;
- c) Conservar em bom estado de conservação e em ordem, em local adequado da obra, todos os documentos respeitantes à mesma, que se revelem essenciais para uma eventual fiscalização, designadamente o projeto global, as licenças, avisos e notificações;
- d) Comunicar ao gestor do procedimento, por escrito, com uma antecedência mínima de cinco dias, os seguintes factos relativos à execução da obra:
 - i) Conclusão dos trabalhos de abertura de fundações, antes de se proceder ao seu enchimento;

- ii) Conclusão da estrutura da edificação;
 - iii) Conclusão das alvenarias exteriores e de compartimentação;
 - iv) Conclusão, antes da sua cobertura, das redes de abastecimento de água e de saneamento, incluindo troços exteriores, caixas de visita, fossas sépticas, poços absorventes, trincheiras, entre outros;
- e) Tomar conhecimento dos registos da fiscalização municipal lavrados no livro de obra, no prazo máximo de dois dias;
 - f) Tratar, sem prejuízo dos direitos que assistem aos proprietários ou seus legítimos representantes, de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob sua responsabilidade, junto dos serviços municipais e do pessoal da fiscalização;
 - g) Solicitar, por escrito, aos serviços técnicos municipais, quando necessário, indicações sobre alinhamento e cota de soleira, quando não estejam previamente definidos;
 - h) Dar cumprimento às determinações que lhe sejam feitas, diretamente ou através do dono da obra, relativas à execução dos trabalhos que dirija;
 - i) Afixar em local bem visível da via pública uma tabuleta, isenta de taxa municipal, com dimensões não inferiores a 0,50 por 0,40 m, com a indicação da identificação, domicílio pessoal ou profissional e número de inscrição;
 - j) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, que a obra por que é responsável está a ser executada em desacordo com o projeto aprovado ou com materiais de má qualidade, ou sem observância do Regulamento de Segurança no Trabalho de Construção Civil, depois de ter anotado a circunstância no livro de obra;
 - k) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, no prazo de cinco dias úteis e nas condições estabelecidas na alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, a necessária fundamentação da sua cessação de funções enquanto diretor de obra e da decisão de renunciar à responsabilidade pela direção técnica da obra, juntando relatório preciso sobre o estado da mesma.

Artigo 87.º

Responsabilidade pela execução das obras

1 – Para além do disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, os donos das obras, seus representantes e técnicos, os industriais de construção civil, os empreiteiros, os seus diretores técnicos e demais responsáveis, consoante os casos, são responsáveis:

- a) Pela execução das obras em estreita concordância com as prescrições do presente regulamento e diplomas complementares a que as mesmas obras devam subordinar -se, pela sua localização, natureza ou fins;
- b) Pela segurança e solidez das edificações durante cinco anos após a data da emissão da autorização de utilização.

2 – A concessão de licença ou a admissão de comunicação prévia para a execução de qualquer obra ou a sua dispensa e o próprio exercício da fiscalização municipal não isenta o dono da obra, ou o seu proposto ou cometido, da responsabilidade pela condução dos trabalhos em estreita concordância com as prescrições regulamentares aplicáveis, nem os desobriga do respeito pelas regras gerais ou especiais a que a mesma obra, pela localização, natureza ou fins a que se destina, deva subordinar-se.

Artigo 88.º

Responsabilidade dos técnicos

1 – Sem prejuízo de eventual responsabilidade profissional, civil, criminal ou outras, são aplicáveis aos técnicos as contraordenações e sanções acessórias previstas, respetivamente, nos artigos 98.º e 99.º do RJUE.

2 – Quando a gravidade o justifique, o técnico infrator fica interdito do exercício no Município pelo período mínimo de um ano, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada, sem prejuízo de comunicação à respetiva ordem ou associação profissional.

Artigo 89.º

Mudança e ausência de diretor da obra

- 1 – Quando, por qualquer circunstância, o diretor da obra deixar de a dirigir, o dono da obra fica obrigado a apresentar o termo de responsabilidade de um novo diretor técnico no prazo de 8 dias, sob pena de embargo da obra.
- 2 – Em caso de morte ou de abandono da obra, a obrigação de comunicação destes factos à Câmara Municipal deve ser cumprida pelo dono da obra, aplicando-se a parte final do número anterior.
- 3 – Nos casos previstos nos números anteriores ou quando o diretor da obra seja suspenso do exercício das suas funções, o titular do alvará de licença ou da comunicação prévia é obrigado a suspender a execução da obra até à substituição do mesmo, sob pena de embargo.

Artigo 90.º

Trabalhos executados pela Câmara Municipal em substituição dos responsáveis

- 1 – Sem prejuízo da responsabilidade criminal ou contraordenacional, e do disposto no artigo 107.º do RJUE, quando o dono da obra ou demais titulares de direitos reais sobre o prédio, se recusarem a executar, no prazo fixado, quaisquer trabalhos impostos pela Câmara Municipal no uso das suas competências, esta pode substituir -se, por conta daqueles, através dos serviços municipais ou por recurso a entidade exterior.
- 2 – O custo dos trabalhos executados nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, será cobrado nos termos do artigo 108.º do RJUE.

Artigo 91.º

Reparação de danos no espaço público

- 1 – A reparação dos danos provocados no espaço público municipal, em consequência da execução de obras ou outras ações, constitui encargo dos responsáveis pelas mesmas que, sem prejuízo da comunicação à Câmara Municipal, devem proceder ao início da sua execução no prazo máximo de 48 horas, a partir da produção do dano.
- 2 – Ultrapassado o prazo previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode substituir -se ao responsável, nos termos do artigo anterior ou acionar a caução que haja sido prestada, sem necessidade de aviso prévio.

CAPÍTULO VIII

Fiscalização

Artigo 92.º

Exercício da atividade de fiscalização

- 1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 94.º do RJUE, a atividade de fiscalização é exercida pelos serviços de fiscalização municipais.
- 2 – Os funcionários incumbidos da atividade fiscalizadora podem, sempre que necessário, solicitar a colaboração das autoridades policiais para o bom desempenho das suas funções.

Artigo 93.º

Objeto da fiscalização

- 1 – A fiscalização das operações urbanísticas incide, em especial, nos seguintes aspetos:
 - a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia;
 - b) Confirmação da posse e existência do respetivo alvará de licença ou de comprovativo de admissão de comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
 - c) Verificação da conformidade da execução da obra com o projeto de arquitetura aprovado ou comunicado e com os projetos das especialidades;
 - d) Verificação da existência do livro de obra, devidamente preenchido;
 - e) Verificação da ocupação do edifício em função do uso fixado no alvará de autorização de utilização;
 - f) Verificação do cumprimento do embargo de obras;
 - g) Verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença de construção ou na comunicação prévia;
 - h) Verificação do cumprimento de ordem de demolição ou de reposição do terreno;
 - i) Verificação do cumprimento de ordem para a realização de trabalhos de correção ou de alteração.

2 – Para efeitos do presente regulamento, a atividade de fiscalização incide ainda sobre a ocupação do espaço público e o cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, que constituem competências municipais.

Artigo 94.º

Levantamento de auto

- 1 – Sempre que seja detetada infração suscetível de ser punida como contraordenação deve ser elaborado o respetivo auto de participação.
- 2 – Quando exista motivo para embargo de obra, os funcionários que detetem a situação elaboram a respetiva informação no prazo de vinte e quatro horas.
- 3 – No caso de o embargo incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respetivo devem fazer expressa menção de que o embargo é parcial, identificando, claramente, qual é a parte da obra que efetivamente se encontra embargada.
- 4 – A ordem de embargo deve ser notificada no prazo máximo de quarenta e oito horas, ao responsável pela direção técnica da obra, ao titular do alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras.
- 5 – Deve ser realizada uma deslocação ao local, de oito em oito dias, para efeitos de verificação do cumprimento do embargo.
- 6 – Verificando-se desrespeito do embargo, é lavrado auto de desobediência e remetido ao tribunal competente.
- 7 – O embargo é objeto de registo na conservatória do registo predial, de acordo com o n.º 8 do artigo 102.º do RJUE.

Artigo 95.º

Deveres dos intervenientes na execução da obra

O titular da licença ou da admissão de comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra ou qualquer pessoa que execute trabalhos facultam aos funcionários municipais responsáveis pela atividade de fiscalização o acesso à obra, a todas as informações e a respetiva documentação necessária ao exercício dessa atividade.

CAPÍTULO IX

Sanções

Artigo 96.º

Contraordenações

- 1 – Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, nomeadamente no artigo 98.º do RJUE, constituem contraordenação as seguintes infrações ao disposto no presente regulamento:
 - a) A ocupação da via pública por motivo de obras sem prévia licença, em inobservância das condições nela fixadas ou após o decurso do prazo nela previsto;
 - b) A violação do disposto no artigo 58.º;
 - c) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 59.º;
 - d) A violação do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 60.º;
 - e) A violação do disposto no artigo 61.º;
 - f) O não cumprimento dos prazos previstos nas alíneas a) e) do n.º 1 do artigo 63.º;
 - g) A violação do disposto no artigo 86.º;
 - h) O incumprimento da ordem de remoção e limpeza, prevista no n.º 2 do artigo 97.º.
- 2 – Constitui ainda contraordenação punível nos termos do número seguinte a infração ao disposto no artigo 6.º-A n.º 5 do RJUE.
- 3 – As contraordenações previstas nos n.ºs 1 e 2 são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de € 500 até ao máximo de € 5 000, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de € 1 000 até ao máximo de € 10 000, no caso de pessoa coletiva.
- 4 – A negligência e a tentativa são puníveis.
- 5 – Em caso de negligência, o limite mínimo da coima é reduzido a metade.

Artigo 97.º

Desocupação e limpeza de espaços públicos e privados

- 1 – Para além da aplicação da coima referida no artigo anterior, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a remoção de quaisquer materiais que hajam sido depositados ou deixados no espaço público, bem como a limpeza dos terrenos, vias e pavimentos e sua colocação no estado em que se encontravam antes da ocupação.

2 – Nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE, pode ser determinada a remoção dos espaços privados de quaisquer materiais suscetíveis de constituírem foco de insalubridade, designadamente, restos de estaleiros de obras, cortes de vegetação ou resíduos em geral, bem como a respetiva limpeza.

CAPÍTULO X

Disposições finais e transitórias

Artigo 98.º

Dúvidas, omissões e remissões

1 – Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, devem ser submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação conferida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro.

2 – As remissões efetuadas no presente regulamento para instrumentos legislativos e regulamentares determinados possuem natureza formal, considerando-se efetuadas para os diplomas que os vieram alterar ou revogar, expressa ou tacitamente.

Artigo 99.º

Regime transitório de isenção, substituição e redução da dotação de estacionamento

1 – Até que o regime de isenção, substituição e redução da dotação de estacionamento seja estabelecido em PMOT, é aplicável o disposto no números seguintes.

2 – A Câmara Municipal pode deliberar a isenção total ou parcial do cumprimento das dotações de estacionamento a que se refere o n.º 1 do artigo 39.º, quando se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original e edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou de interesse histórico ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento privativo com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;
- c) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;
- d) A nova edificação se localize em prédio sem possibilidade de acesso de viaturas ao seu interior, seja por razões de topografia, das características do arruamento, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio do ponto de vista dos sistemas de circulação públicos;
- e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas existentes.

3 – Podem ainda ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente que não criem novos arruamentos, sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.

4 – As obras de alteração de salas de uso público existentes ou com vista a nova utilização de espaços não ficam obrigadas à dotação de estacionamento, desde que não seja aumentada a sua capacidade inicial em mais de 15%.

5 – Nos casos previstos nos números anteriores a Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento à materialização do estacionamento em falta noutros locais, designadamente através da participação dos requerentes noutras soluções que se destinem à satisfação de estacionamento permanente de moradores, desde que tais soluções estejam em curso e se localizem a menos de 400 m da operação em licenciamento.

6 – Em qualquer caso, a Câmara Municipal pode aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio ou lote em questão, nas suas proximidades, e desde que não se verifiquem outros inconvenientes de ordem urbanística ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.

7 – Os índices de dimensionamento do estacionamento interno para comércio e serviços resultantes dos PMOT ou da legislação aplicável podem ser reduzidos até 0,60 e 0,80 dos valores indicados, caso os usos em causa se localizem a menos de 400 m de um parque de estacionamento público que comporte o aumento de ocupação previsto.

8 – Para efeitos do disposto nos números anteriores, considera-se a distância a pé medida ao longo do percurso em passeio, segundo o trajeto mais curto possível de demonstrar.

Artigo 100.º

Norma transitória

- 1 – O presente regulamento aplica-se aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas iniciados após a sua entrada em vigor.
- 2 – A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor do presente regulamento se aplique o regime constante do mesmo.
- 3 – Sem prejuízo da conclusão dos respetivos processos de contraordenação, quando existentes, as obras executadas que, de acordo com a atual legislação e disposições deste regulamento estão isentas de qualquer controlo prévio, ficarão automaticamente regularizadas.

Artigo 101.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Grândola, bem como todos os regulamentos, posturas e editais aprovados pelo Município de Grândola, em data anterior à sua entrada em vigor, bem como despachos internos de orientação que com ele estejam em contradição.

ANEXO

(a que se refere o artigo 3.º)

DEFINIÇÕES

- a) «Alpendre», coberto executado em material duradouro de construção, não encerrado entre paredes e diretamente ligado à construção principal;
- b) «Andar recuado», volume habitável com um só piso e correspondente ao andar mais elevado do edifício, em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos andares inferiores;
- c) «Armazenagem», locais destinados a depósitos de mercadorias e ou venda por grosso;
- d) «Arranjos exteriores», as ações que se realizam nos logradouros e envolvem a modelação de terrenos, a arborização, trabalhos de jardinagem e pavimentação, excluindo obras de edificação;
- e) «Arruamento», qualquer via de circulação no espaço urbano, podendo ser qualificada como rodoviária, ciclável, pedonal ou mista, conforme o tipo de utilização;
- f) «Balanço», a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local;
- g) «Cave», piso (s) de um edifício situado abaixo da cota de soleira;
- h) «Colmatação», preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação, quer se trate da construção ou da substituição por novas edificações;
- i) «Corpo balançado», elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;
- j) «Elementos amovíveis», toda a instalação colocada, quer em edifícios, quer no solo, por tempo determinado e em circunstâncias devidamente fundamentadas, sem elementos de alvenaria ou outros que, de qualquer forma, lhe confirmem fisicamente carácter de permanência;
- k) «Envolvente», malha urbana em que o edifício se insere;
- l) «Equipamento lúdico ou de lazer», qualquer edificação coberta ou não coberta, destinada ao uso particular para recreio, com a altura inferior a 2,60 m ao beirado ou plataforma e área inferior a 50m²;
- m) «Espaço e via públicos», área de solo do domínio público destinada à presença e circulação de pessoas e/ou veículos, bem como à qualificação e organização da vila;
- n) «Estufa», construção de carácter ligeiro em material translúcido, em que a cultura se eleva para cultura de espécies vegetais ou florícolas;

- o) «Faixa de Rodagem», parte da via pública especialmente destinada à circulação, paragem ou estacionamento de veículos, constituída no essencial por uma ou mais vias de circulação com sentidos diversos, e por zonas especialmente vocacionadas ao estacionamento;
- p) «Infraestruturas gerais», as que tendo um carácter estruturante ou estejam previstas em PMOT, servem ou visam servir mais que uma operação urbanística, sendo da responsabilidade da autarquia;
- q) «Infraestruturas locais», as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta e ainda as de ligação às infraestruturas gerais, da responsabilidade, parcial ou total, do ou dos promotores da operação urbanística;
- r) «Infraestruturas urbanísticas», sob esta designação genérica incluem-se as vias e o estacionamento, as redes de água, esgotos domésticos e pluviais, redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, gás e telefone e recolha de lixo, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, tais como os de educação, desporto, saúde, segurança social, cultura, proteção civil e lazer;
- s) «Logradouro», área do prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação dos edifícios implantados no prédio;
- t) «Lugar de estacionamento», área do domínio público ou privado destinada exclusivamente ao aparcamento de um veículo;
- u) «Mobiliário urbano», todos os artefactos integrados no espaço público que se destinem a satisfazer as necessidades de funcionamento e fruição da vida urbana;
- v) «Número de pisos», número total de pavimentos sobrepostos, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas em condições legais de utilização;
- w) «Pérgula», construção de carácter ligeiro constituída por elementos do tipo retilíneos, sem cobertura, inclinados ou não, e suportados por pilares e/ou vigas;
- x) «Piso recuado», piso em que se verifica uma distância entre o seu alinhamento e o plano da fachada do edifício que confina com a via pública;
- y) «Profundidade máxima da construção», dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada tardoz de um edifício;
- z) «Superfície impermeabilizada (SI)», soma das áreas do terreno ocupadas por edifícios, piscinas, vias, caminhos, passeios, estacionamentos e outras obras pavimentadas ou compactadas que de qualquer forma impermeabilizem o terreno;
- aa) «Superfície de pavimento», soma das áreas brutas de todos os pavimentos de edifícios construídos ou a construir, acima e abaixo do solo. Excluem-se da superfície de pavimento, para efeitos da aplicação do índice de construção, as seguintes situações:
 - i) Terraços e varandas descobertas;
 - ii) Garagens ou espaços para estacionamento, desde que o pé-direito seja inferior ou igual a 2,40 m em pelo menos 80% da sua área bruta;
 - iii) Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagens de água ou esgotos e espaços de utilização dos condóminos, desde que se situem nas caves ou coberturas dos edifícios;
 - iv) Galerias e escadas, desde que de uso público, mesmo que cobertos pela edificação;
 - v) Sótãos não habitáveis;
- bb) «Telas finais», peças e escritas e desenhadas que reproduzem as retificações e alterações introduzidas no decurso da obra e que traduzem o que foi efetivamente construído;

- cc) «Telheiro», coberto executado em material duradouro de construção, não encerrado entre paredes;
- dd) «Varanda», o corpo, balançado ou recuado, total ou parcialmente aberto, com acesso pelo interior do edifício;
- ee) «Via de circulação», espaço-canal ou zona longitudinal da faixa de rodagem destinada à circulação de uma única fila de veículos