

## REGULAMENTO MUNICIPAL

### DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PARTICULARES

- 
- Aprovado em Reunião de Câmara de 7 de março de 2010
  - Aprovado em Reunião Ordinária de Assembleia Municipal de 29 de junho de 2010
  - Publicado em Diário da República II Série, nº 134, 13 de julho de 2010
  - Publicado em Edital da AM nº 10/10, de 30 de junho de 2010
-

## **PREÂMBULO**

Na sequência da entrada em vigor da Lei 60/2007, de 4 de Setembro, o município do Barreiro procedeu à elaboração do seu Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas Particulares – RMOUP.

Decorrido cerca de ano e meio sobre a sua entrada em vigor, entendeu-se ser tempo de analisar e refletir sobre o conteúdo do mesmo e sobre a sua aplicabilidade.

Desta análise, resultou o documento anexo, no qual foram introduzidas pequenas alterações procurando esclarecer algumas das normas explanadas no regulamento e, ainda, regulando matéria que não se encontrava contemplada.

Exemplo desta situação é a introdução do artigo 34<sup>o</sup>-A que pretende regular a consulta pública.

Atendendo à publicação do Decreto Regulamentar n<sup>o</sup> 9/2009 de 29 de Maio e considerando conveniente que o vocabulário urbanístico utilizado seja tão uniforme quanto possível, adotam-se as definições nele insertas sempre que as mesmas não entrem em conflito com as práticas adotadas nos atuais planos de ordenamento em vigor no município.

No entanto, não se deixou de prever a subsequente e progressiva adoção de tais definições na medida em que o território municipal vai sendo abrangido por planos de ordenamento em consonância com o referido decreto regulamentar.

Por outro lado, na pendência deste procedimento foi publicado o DL n<sup>o</sup> 26/2010, de 30 de Março, que procedeu a diversas alterações a normas do RJUE aprovado pelo DL n<sup>o</sup> 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelas Leis n<sup>os</sup> 13/2000, de 20 de Julho, e 30-A/2000, de 20 de Dezembro, pelo DL n<sup>o</sup> 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n<sup>os</sup> 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo DL n<sup>o</sup> 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n<sup>o</sup> 60/2007, de 4 de Setembro, e pelos DL n<sup>os</sup> 18/2008, de 29 de Janeiro, e 116/2008, de 4 de Julho.

Estas alterações do RJUE não afetaram qualquer das normas previstas no presente Regulamento que foi submetido a publicação no Diário da República 2<sup>a</sup> Série n.º 51, de 15 de Março de 2010 para efeitos de discussão pública.

Por isso, o presente Regulamento é apresentado a aprovação pela Assembleia Municipal com a redação resultante dessa discussão pública, em virtude de não merecer qualquer adaptação às referidas alterações legislativas.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Lei habilitante**

O presente Regulamento obedece aos princípios consignados no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa em matéria de competências das Autarquias e é aprovado ao abrigo do artigo 3º do Regulamento Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo DL 555/99 na sua redação em vigor tendo em atenção todas as alterações que o mesmo sofreu até esta data, fazendo também apelo, em matéria de competência regulamentar dos órgãos autárquicos ao disposto na Lei 169/99 de 18 de Setembro na sua redação em vigor após a republicação pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro.

#### **Artigo 2º**

##### **Objeto e âmbito de aplicação**

1. O presente Regulamento tem por objeto a fixação supletiva de regras relativas à urbanização e à edificação visando assegurar a qualidade ambiental a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade e a salubridade, a qualidade do espaço público e a promoção do desenho urbano e da arquitetura.
2. O presente regulamento aplica-se à totalidade do território do município do Barreiro.
3. A Câmara Municipal, nos casos devidamente fundamentados, pode dispensar a aplicação integral ou parcial do presente Regulamento quando existam planos de urbanização ou planos de pormenor.

#### **Artigo 3º**

##### **Definições**

1. Com o objetivo de uniformizar o vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem esta atividade no município, são consideradas as seguintes definições:

- a) **Alinhamento** – linha que em projeção horizontal separa a via pública do plano das fachadas dos edifícios, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- b) **Anexos** – construção destinada ao uso complementar da construção principal, com entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público, como por exemplo: garagens, arrumos, etc;
- c) **Área de construção** - soma das áreas totais dos pavimentos afetos ao uso em causa, medido pelo extradorso das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras de usos, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (P.T., central térmica, central de bombagem, etc.), galerias exteriores de uso público ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados;
- d) **Área de implantação** - área ocupada pelos edifícios, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo as áreas delimitadas por pilares, incluindo anexos e caves que não sejam totalmente enterradas;
- e) **Volume de construção** - espaço contido pelos planos exteriores que definem a forma da construção. Normalmente correspondem às fachadas anterior e tardoz, às fachadas laterais e à cobertura;
- f) **Cércea** - dimensão vertical da construção entre a cota média do terreno marginal e a linha superior do beirado, da platibanda ou da guarda do terraço;
- g) **Cota do piso térreo** - cota definida pelo plano horizontal do piso térreo;
- h) **Cota do último piso** - cota definida pelo plano horizontal do último piso utilizável;
- i) **Cota do ponto mais elevado da construção** - cota definida pelo ponto mais alto do elemento mais elevado da construção excluindo elementos técnicos e decorativos (chaminés, antenas, cornijas, etc.);
- j) **Cotas no eixo do arruamento** - cota altimétrica definida a partir das coordenadas do Instituto Geográfico Português (IGP) no sistema Elipsóide de HAYFORD, Projeção de GAUSS – DATUM Planimétrico 73 (HAYFORD / GAUSS – DATUM 73), com a altimetria referenciada ao Datum Altimétrico de Cascais (marégrafo de Cascais);
- k) **Nº de pisos acima do solo** - Número total de pavimentos sobrepostos, incluindo andares equados, mas, excluindo casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, e espaços de arrecadação no desvão da cobertura, bem como os pavimentos abaixo da cota de soleira sem qualquer frente totalmente livre e desde que não se elevem, em relação à cota média do terreno ou arruamento, mais de um metro;

l) **Nº de pisos abaixo do solo** - Número total de pavimentos abaixo do solo, incluindo caves que se elevem até um metro da cota média do terreno ou arruamento.

2. Cumulativamente às definições constantes quer no presente regulamento, quer no Regulamento do PDM Barreiro, aplicar-se-ão as definições insertas no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio, sempre que estas não conflituem com aquelas.

3. Nas áreas do município abrangidas por planos de ordenamento do território elaborados em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio, prevalecerão as definições constantes no citado diploma.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PROCEDIMENTO**

#### **Artigo 4º**

##### **Instrução do pedido**

1. Os pedidos de informação prévia, de licença e de comunicação prévia, relativos a operações urbanísticas, obedecem ao disposto no Decreto-Lei nº 555/99, na sua redação atual e serão instruídos com os elementos referidos na correspondente Portaria.

2. A instrução dos pedidos referidos no n.º 1 obedecerá ainda ao seguinte:

a) Sempre que existentes, deverão ser utilizadas as minutas disponibilizadas pela autarquia;

b) Os processos deverão ser instruídos com a ficha técnica de caracterização do projeto, disponibilizada pela autarquia;

3. Os levantamentos topográficos, quando exigíveis, deverão ser efetuados utilizando as coordenadas do IGP., no sistema HAYFORD / GAUSS – DATUM 73, com altimetria referenciada ao marégrafo de Cascais. As coordenadas e cotas de marcas de apoio topográfico podem ser solicitadas por escrito à Divisão de Informação Geográfica;

4. Todas as peças desenhadas a apresentar, que tenham por base informação cartográfica, deverão ser apresentadas sobre levantamento topográfico à escala 1:200, ou, 1:500, com a representação de uma zona envolvente de 25 metros, sendo que todos os vértices do limite de propriedade deverão ter escritas as suas coordenadas em M, P, e Cota.

## **Artigo 5º**

### **Exemplares**

1. Os pedidos de realização de obras de edificação devem ser instruídos com o seguinte número de exemplares:
  - a) Um exemplar do projeto de arquitetura, acrescido de mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar;
  - b) Um exemplar dos projetos das especialidades cuja aprovação é da competência do município;
  - c) Um exemplar dos projetos das especialidades aprovados e visados pelas competentes entidades exteriores ao município;
  - d) Três exemplares dos projetos das especialidades cuja aprovação deva ser requerida pelo município a entidades exteriores.
2. Os pedidos de realização de operações de loteamento e obras de urbanização devem ser instruídos com o seguinte número de exemplares:
  - a) Seis exemplares do respetivo pedido, quando se tratar de pedido de informação prévia, acrescido de mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar;
  - b) Um exemplar do projeto de loteamento, quando se tratar de pedido de licenciamento ou comunicação prévia, acrescido de mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar. Caso não exista pedido de informação prévia, deverão ser apresentados seis exemplares, acrescido de mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar;
  - c) Dois exemplares dos projetos da rede de abastecimento de água, da rede de rega, da rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, do projeto de arruamentos e arranjos exteriores (incluindo sinalização horizontal e vertical) e de higiene urbana (papeleiras, ecopontos, etc);
  - d) Um exemplar do projeto de condicionamento acústico;
  - e) Um exemplar do plano de acessibilidades;
  - f) Dois exemplares do projeto de infraestruturas de telecomunicações;
  - g) Cinco exemplares do projeto da rede de gás;
  - h) Seis exemplares do projeto de infraestruturas elétricas.
3. Com o pedido de emissão do alvará de licença deverão ser apresentados:
  - a) Dois exemplares dos projetos cuja aprovação é da competência do município.

b) Nos casos de obras de urbanização ou operações de loteamento com obras de urbanização, deve ainda ser apresentado um exemplar da planta geral de cada um dos projetos cuja aprovação é da competência do município.

4. Todos os elementos referentes aos pedidos de realização de operações urbanísticas terão de ser acompanhados de uma cópia em suporte digital formato Autocad para as peças desenhadas e formato Word para as peças escritas.

### **Artigo 6º**

#### **Pedido de prorrogação do prazo**

A prorrogação dos prazos das licenças ou comunicações prévias deve ser requerida nos 23 dias úteis que antecedem o termo da licença ou comunicação prévia respetiva.

## **CAPÍTULO III**

### **PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS**

### **Artigo 7º**

#### **Obras isentas de licença**

1. Estão isentas de licença:

- a) As obras de substituição de coberturas, desde que não altere a sua forma e tipo de revestimento;
- b) As obras de instalação de marquises nas fachadas dos edifícios;
- c) A instalação de “barbecues” nos logradouros e/ou terraços das edificações;
- d) A colocação de tubos de queda de águas pluviais, até 110 mm de diâmetro, inclusive, na renovação da respetiva rede predial em edifícios existentes;
- e) A demolição de construções que ameacem ruína ou perigo para os utilizadores da via publica, desde que:
  - i) O estado de degradação do imóvel seja atestado por técnico devidamente habilitado para o efeito;
  - ii) A demolição seja executada por empresa com Alvará ou Título de Registo suficiente para a realização da operação urbanística em causa;
  - iii) Relativamente aos resíduos provenientes da demolição, seja cumprido o disposto no Capítulo VI do presente Regulamento.

- f) A demolição das obras de construção promovidas por particulares cujo licenciamento ou a comunicação prévia não sejam admissíveis.
2. A declaração/Relatório a que se refere o número i) da alínea e) do nº 1, poderá ser substituída pela notificação emitida pela Câmara, que ordene a demolição da construção pelos motivos expressos na alínea e) do número 1.
  3. Compete aos proprietários ou titulares de qualquer direito real sobre o imóvel a salvaguarda de eventuais interesses de terceiros.
  4. As marquises têm que cumprir as regras do Artigo 19º (Marquises).

### **Artigo 8º**

#### **Destaque de parcela**

A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade da realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Planta de localização à escala 1:2000 a solicitar nos serviços da autarquia;
- d) Levantamento topográfico do prédio, à escala 1:500, elaborado nos termos do nº 3 do Artigo 4º do presente Regulamento, com identificação da parcela a destacar;
- e) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respetivo processo de licenciamento, quando exigível à data da sua construção.

### **Artigo 9º**

#### **Projeto de execução**

Sempre que solicitado pela câmara municipal no ato de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia, o projeto de execução deve ser apresentado em suporte digital, com as características definidas no nº 4 do Artigo 5º.



## **Artigo 10º**

### **Impacte semelhante a loteamento**

Para efeitos do disposto no nº 5 do artigo 57º do DL 555/99, na sua atual redação, considera-se gerador de impacte semelhante a uma operação de loteamento as obras referidas nas Alíneas c) e d) do nº 2 do artigo 4º e alínea f) do nº 1 do artigo 6º do citado diploma, em área não abrangida por operação de loteamento, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si de que resulte uma das seguintes situações:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais de um núcleo de acessos comuns a frações ou unidades independentes, sempre que a parcela de terreno resulte ou tenha sido alvo de destaque há 10 anos ou menos;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de mais de dois núcleos de acessos comuns a frações ou unidades independentes;
- c) Toda e qualquer construção que disponha de mais de 32 frações ou unidades independentes;
- d) Toda e qualquer construção que disponha de 9 ou mais de frações ou unidades independentes com acesso direto a partir do espaço exterior, público ou privado, excluindo os acessos aos núcleos de comunicações verticais;
- e) Três ou mais edifícios construídos sob o designado regime de “condomínio fechado”;
- f) Toda e qualquer construção que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e no ambiente. (nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído)

## **Artigo 11º**

### **Normas sobre a elaboração dos projetos**

1. O projeto de arquitetura, referente à construção nova ou a ampliação, deve incluir a representação, quando existam, das construções confinantes numa extensão de 10,00m para cada lado.
2. As estimativas de custo de obras de edificação a apresentar, deverão ser elaboradas tendo por base, no mínimo, os valores anuais definidos em portaria para a construção de habitação social.

## **Artigo 12º**

### **Constituição dos edifícios em propriedade horizontal**

Quando o requerente pretender que o edifício fique sujeito ao regime de propriedade horizontal, nos termos dos artigos 1414º e seguintes do Código Civil, deverá proceder consoante o caso:

1. Se existir processo de construção do edifício a decorrer nos serviços deverá entregar:
  - a) Pedido para que o prédio seja constituído em regime de propriedade horizontal, conforme a minuta existente na autarquia;
  - b) Especificação da propriedade horizontal, elaborada de acordo com a minuta existente na autarquia;
  - c) Declaração de Responsabilidade em como o edifício é suscetível de ser constituído em regime de propriedade horizontal por se verificar que as frações que o compõem constituem unidades autónomas independentes e isoladas entre si, e a especificação apresentada se encontra de acordo com o projeto de arquitetura aprovado, subscrita por técnico que esteja habilitado a assumir a autoria de projetos de arquitetura, conforme a minuta existente na autarquia.
2. Se existir processo de construção do edifício arquivado nos serviços, a Declaração de Responsabilidade, mencionada na alínea c) do número anterior, deverá ainda referir que o edifício se encontra conforme as telas finais existentes no respetivo processo de construção.
3. Se não existir processo de construção do edifício deverão ser apresentados os elementos indicados no ponto 1, bem como plantas esquemáticas dos pisos, com indicação de usos e áreas e funções dos compartimentos.

## **CAPÍTULO IV**

### **EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO**

#### **Secção I**

##### **Da edificação**

#### **Artigo 13º**

##### **Dos lotes ou parcelas para construção**

1. Quando os terrenos adjacentes àqueles sobre os quais incide o pedido de construção não tenham, face à regulamentação em vigor para a edificação, configuração, características topográficas ou as dimensões mínimas que garantam, a respetiva edificação autónoma, poderá a Câmara Municipal condicionar o pedido de modo a garantir a construção futura naqueles terrenos.
2. Nas situações acima mencionadas pode a Câmara Municipal condicionar a viabilização de construção na parcela, à demonstração, pelo requeinte, que na parcela contígua é possível, de acordo com a legislação em vigor, promover a edificação com o mesmo número de pisos a viabilizar para aquela parcela.

#### **Artigo 14º**

##### **Da utilização das caves**

1. As caves, totalmente enterradas, não são contabilizadas para a área de implantação, nem, como área de construção, desde que se destinem a estacionamento ou áreas técnicas.
2. O alinhamento da cave não pode exceder o alinhamento do piso térreo nas fachadas confinantes com a via pública, excetuando-se as situações justificadas tecnicamente pelo requerente e aceites pelos serviços.
3. A área de construção em cave para quaisquer fins, distintos do previsto no nº1, é contabilizada para efeitos de aplicação da superfície total de pavimentos definida no PDMB.

#### **Artigo 15º**

##### **Rampas de acesso a estacionamentos**

1. As rampas de acesso a estacionamentos no interior das construções não podem, em caso algum ter qualquer desenvolvimento nas vias, passeios e nos espaços públicos.

2. As rampas referidas no número anterior devem ter uma inclinação máxima de 10%, podendo atingir, a inclinação máxima de 15% desde que revestidas com material antiderrapante.
3. Excecionalmente, face à exiguidade do espaço disponível ou à configuração da construção, e caso comprovadamente não exista outra solução que garanta o estacionamento, poderão ser admitidas inclinações até 20%, desde que o técnico autor do projeto declare expressamente estarem asseguradas as condições de funcionalidade da rampa.
4. Sempre que o acesso seja direto para a via pública, deverá prever-se junto a esta uma zona de espera horizontal de, pelo menos, 4,00m, podendo este valor ser reduzido para 2,50m quando o passeio adjacente possuir largura não inferior a 2,5m.
5. A zona de espera só poderá ser dispensada se for tecnicamente comprovada a inviabilidade da sua construção.
6. Em todo o seu percurso as rampas devem ter uma altura livre mínima de 2,10m.

### **Artigo 16º**

#### **Estacionamentos em cave**

1. A dimensão mínima, em planta, do lugar de estacionamento em cave é:  
Estacionamentos de veículos ligeiros — 2,30 m × 5,00 m;  
Estacionamentos de veículos para pessoas com deficiências — deverá cumprir o estipulado na legislação específica em vigor.
2. A largura das vias de circulação interior não deve ser inferior a:
  - a) 3,50 m, no caso de estacionamento longitudinal;
  - b) 4,50 m, no caso de estacionamento oblíquo;
  - c) 5,00m, quando o estacionamento é perpendicular.

### **Artigo 17º**

#### **Portões de garagens**

Os portões de acesso ao estacionamento deverão abrir dentro dos limites das edificações.

### **Artigo 18º**

#### **Corpos balançados**

1. Os corpos balançados que possam vir a ser propostos para as edificações, deverão ser, exclusivamente, utilizados como elementos de composição da fachada, com o objetivo de valorizar sob o ponto de vista arquitetónico o edifício a construir, não devendo ser extensíveis à totalidade da fachada.
2. Os corpos balançados (onde se incluem as varandas) deverão garantir uma altura mínima livre de 3,00m entre estes e a via pública.
3. Deverá sempre ser guardado um recuo mínimo de 1,00m entre o balanço e o limite exterior do lancil, do passeio e/ou estacionamento, sem prejuízo de outras condicionantes de natureza arquitetónica ou urbanística, designadamente da relação com a envolvente.
4. Nas obras de construção nova, reconstrução, alteração e/ou ampliação deverá ser previsto a aplicação nas guardas das varandas, com elementos horizontais que permitam o escalamento por crianças, de um elemento em acrílico transparente ou material semelhante, aplicado no lado de dentro da guarda, que impeça o escalamento.

### **Artigo 19º**

#### **Marquises**

1. Só será permitida a instalação de marquises de uma única tipologia construtiva, em termos de desenho arquitetónico e de materiais utilizados, definidos pela primeira marquise a ser colocada na edificação.
2. Os materiais e cores a aplicar deverão ser idênticos aos utilizados nos vãos exteriores do edifício, não sendo permitido a utilização de bandeiras superiores, e as inferiores, eventualmente, a utilizar, deverão ser ocultas pela guarda da varanda e/ou terraço.

### **Artigo 20º**

#### **Estendais**

1. Os projetos de arquitetura deverão prever na organização dos fogos, um espaço para estendal.
2. Só será permitida a colocação de estendais no interior das varandas, nos terraços ou nas fachadas dos edifícios e desde que previsto com o respetivo elemento de ocultação da roupa.

3. Quando localizados em terraço comum, poderá o espaço ser subdividido com muretes à altura da platibanda, mas nunca cobertos e ou encerrados.

### **Artigo 21º**

#### **Muros de Vedação**

1. Os muros de vedação que confinem com a via pública, em zonas urbanas, não devem, em regra, ter altura superior a 1,00m em alvenaria, podendo, porém, elevar-se essa vedação mais 0,60m com recurso à utilização de gradeamento.
2. Os muros que não confinem com a via pública poderão elevar-se no máximo até 2,00m de altura em alvenaria, e elevar-se até a altura de 2,40m através da utilização de chapas ou material idêntico, desde que salvaguardados os aspetos regulamentares relativos às edificações vizinhas.
3. Em situações devidamente justificadas, designadamente pela topografia do terreno ou relação com a envolvente, poderão ser aceites soluções diferentes das indicadas nas alíneas anteriores.
4. Nas zonas que não estejam definidos os alinhamentos dos arruamentos, poderá ser determinado que as vedações, que confinam com a via pública, tenham de ser constituídas por uma estrutura de fundação descontínua e rede metálica.

### **Artigo 22º**

#### **Da utilização das coberturas de habitações**

1. Não são permitidas quaisquer construções sobre as coberturas planas do último piso das edificações para além da caixa de escada, espaço técnico ou sala de condomínio, desde que não possuam pé-direito superior a 2,20m, sejam desenhadas de forma a não permitir a leitura de mais um piso em qualquer dos seus alçados e sejam recuadas no mínimo 3,00m em relação ao limite da fachada.
2. As salas de condomínio a que se refere o número anterior não poderão ter área superior a 30m<sup>2</sup>.

### **Artigo 23º**

#### **Pérgulas**

1. As pérgulas que venham a ser colocadas sobre as coberturas dos edifícios não devem exceder a altura de 2,20 m, devem ser recuadas relativamente às fachadas e não podem em caso algum ser encerradas, admitindo-se a sua cobertura com elemento vegetal ou toldo.
2. As pérgulas que não cumpram o definido no nº 1, são obrigatoriamente contabilizadas como área de construção, e conseqüentemente como um piso.

### **Artigo 24º**

#### **Antenas e Painéis Solares**

1. A colocação de antenas e painéis solares, deve respeitar os seguintes critérios de integração:
  - a) Devem ser colocados nas coberturas dos edifícios, no local menos visível da via pública;
  - b) Dever-se-á racionalizar a sua colocação, de modo a que uma estrutura sirva várias ocupações e/ou frações do edifício, com vista à utilização do menor número possível de elementos.

### **Artigo 25º**

#### **Equipamentos de ar condicionado e Outros**

1. A colocação de aparelhos de ar condicionado e outros dispositivos deverá, preferencialmente, ser realizada:
  - a) Em local próprio, previsto no edifício;
  - b) Na fachada posterior dos edifícios;
  - c) Na sua cobertura, desde que ocultos por platibandas;
  - d) Nos terraços, desde que ocultos pelas respetivas guardas, e;
  - e) Sempre em locais não visíveis da via pública.
2. Na instalação de unidades exteriores deve garantir-se uma altura mínima livre de 2,50m entre estas e a via pública.
3. É proibido o escoamento das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se, preferencialmente, através de ligação à rede de esgotos do edifício.

### **Artigo 26º**

#### **Exaustão de fumos e ventilação**

1. Nos edifícios e/ou frações existentes que não disponham de conduta interior a cumprir o disposto no artigo n.º 113º do RGEU é admissível a existência de saídas de exaustão de fumos e de ventilação nas fachadas do edifício desde que, integrados nos vãos existentes, ou em vãos criados para o efeito, ocultos por grelha em material idêntico ao das caixilharias.
2. Com o pedido de emissão de autorização de utilização deverá ser apresentado:
  - a). Certificado de homologação do sistema de extração de fumos, válido e redigido em língua portuguesa;
  - b). O respetivo contrato de manutenção e limpeza.
3. Em edifícios novos, reconstruções ou alterações profundas as condutas de ventilação e de exaustão de fumos devem ser interiores, integradas na construção, com saída ao nível da cobertura, e cumprir a legislação aplicável em vigor.

### **Artigo 27º**

#### **Do prazo das operações urbanísticas**

1. O prazo máximo para execução de operações urbanísticas de edificação sujeitas a comunicação prévia é de 18 meses;
2. Poderão ser admitidos prazos superiores ao previsto no número anterior a pedido expresso do titular e desde que tecnicamente justificáveis.

### **Secção II**

#### **Da urbanização**

### **Artigo 28º**

#### **Áreas de cedência**

1. As áreas a ceder à Câmara Municipal nas operações urbanísticas relativas a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, definidos no 0 do presente Regulamento, e em cada operação de loteamento, nos termos do nº 1 do art. 44º do D.L. nº555/99, na sua redação atual, para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos públicos são definidas de acordo com as disposições dos planos municipais de ordenamento do território.



2. Em caso de omissão em plano de ordenamento territorial a definição de tais áreas será feita com base no definido na portaria que estabelece os parâmetros de dimensionamento.
3. Sempre que de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, incluindo estudos urbanístico aprovados pela Câmara, as áreas a ceder para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e de utilização públicos sejam inferiores às áreas definidas nos termos dos números anteriores, a compensação devida ao Município corresponderá à diferença entre a área que deveria ser cedida nos termos do n.º 1 e a área do prédio a lotear a ceder efetivamente de acordo com plano ou o estudo urbanístico.
4. Para efeitos do disposto no presente artigo, consideram-se espaços verdes públicos, zonas ajardinadas e áreas complementares todas aquelas em que a área total seja superior a 1000 m<sup>2</sup> e não haja um dos lados com medida inferior a 25 m.

#### **Artigo 29º**

##### **Compensações**

1. Quando o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a al. h) do art. 2º do D.L. n.º 555/99, na sua redação atual, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, não haverá lugar a cedências para os mencionados fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar ao Município do Barreiro uma compensação, em numerário ou em espécie.
2. O disposto no número anterior é, igualmente, aplicável nos casos de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento.

#### **Artigo 30º**

##### **Compensação em numerário**

Se a compensação for paga em numerário o cálculo do valor correspondente é efetuado nos termos do disposto no regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas do Município do Barreiro.

#### **Artigo 31º**

##### **Compensação em espécie**

1. Quando seja em espécie, a compensação a pagar pelo proprietário ao Município pode consistir:

- a) Cedência para o domínio privado do município de parcelas de terreno com viabilidade de utilização para equipamento público, localizadas no Concelho ainda que em local diferente do prédio a lotear, e de valor não inferior ao da compensação em numerário calculada nos termos do disposto no Regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas do município do Barreiro;
  - b) Cedência para o domínio privado do município de lotes para construção, situados ou não no prédio a lotear, e de valor não inferior ao da compensação em numerário calculada nos termos do disposto no Regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas do município do Barreiro.
2. A área a ceder é determinada nos termos do disposto no regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas do município do Barreiro.
  3. Se a compensação for paga em espécie através da cedência de lotes para construção estes destinar-se-ão preferencialmente à construção de equipamentos públicos ou habitação social.

### **Artigo 32º**

#### **Dedução no valor das taxas**

1. O valor das obras de urbanização que o titular da licença ou comunicação prévia haja acordado com a CMB realizar fora da sua propriedade e que não se destinem a assegurar as funções necessárias ao correto funcionamento do(s) edifício(s) será, após estimativa orçamental a efetuar pelos serviços municipais ou aceitação pelo município de proposta apresentada pelo referido interessado, passível de dedução no montante das taxas contempladas no Regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas do município do Barreiro, aplicáveis à respetiva operação urbanística.
2. O requerimento a solicitar a dedução prevista no número anterior deverá ser apresentado previamente ao licenciamento ou admissão da comunicação prévia da obra.

### **Artigo 33º**

#### **Do prazo das operações urbanísticas**

1. O prazo máximo para execução de operações urbanísticas de urbanização sujeitas a comunicação prévia é de 24 meses;
2. Poderão ser admitidos prazos superiores ao previsto no número anterior a pedido expresso do titular e desde que tecnicamente justificáveis.

### **Artigo 34º**

#### **Da caução**

O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução de obras de urbanização deverá corresponder ao montante dos orçamentos respetivos, após aceitação da autarquia, acrescido de 5%.

### **Artigo 34-A**

#### **Da consulta pública**

1. Nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 22º e 27º nº 2 do RJUE, a consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgada através de dois dos jornais mais lidos na região.
2. A consulta será publicitada com uma antecedência de 8 dias úteis e decorrerá num prazo não inferior a 10 dias úteis.
3. No prazo previsto no número anterior, os interessados podem consultar o processo no local indicado no respetivo edital e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, na secretaria do Departamento de Planeamento e Gestão Urbana.
4. Para efeitos do disposto no artigo 27º nº 3 do RJUE, os proprietários dos lotes, serão notificados para se pronunciarem sobre a alteração da licença de loteamento, no prazo de 10 dias úteis.
5. A notificação referida no número anterior será efetuada por edital a afixar nos locais de estilo se os interessados forem desconhecidos ou em tal número que torne inconveniente outra forma de notificação.

## **CAPÍTULO V**

### **CRITÉRIOS DE OTIMIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

### **Artigo 35º**

#### **Tipologia urbana**

Na conceção da estrutura urbana principal, e sempre que possível, dever-se-á:

1. Considerar a orientação relativamente ao percurso solar, a topografia, a direção e intensidade do vento, a vegetação e a distribuição das zonas verdes e o sistema hidrológico que caracteriza o lugar.

2. Estabelecer as condições geométricas do espaço urbano que poderão traduzir-se na relação entre a orientação e a secção das ruas/espacos exteriores, de forma a possibilitar a obtenção de adequados níveis de intercâmbio energético, ventilação e iluminação.
3. Considerar a utilização da vegetação, a escolha de acabamentos superficiais e outros elementos complementares como variáveis importantes na termo regulação e no controle da radiação solar nos espacos exteriores.
4. Considerar um sistema hierárquico de deslocações que permita a existência de vários níveis de segregação do tráfego urbano, bons acessos aos transportes públicos e aos equipamentos e proporcione adequados padrões de mobilidade pedonal e ciclável.

### **Artigo 36º**

#### **Tipologia edificatória**

Na conceção da edificação, e sempre que possível, dever-se-á:

1. Desenhar as fachadas e a distribuição interior do edifício de forma a conseguir o máximo desempenho energético, otimizar as condições de iluminação natural e facilitar a ventilação natural cruzada (para controle da temperatura e renovação do ar interior).
2. Procurar que a orientação dos edifícios se estabeleça a Sul para uma mais eficiente utilização passiva da energia solar.
3. Minimizar as aberturas que não estejam na fachada Sul, em termos de combinação térmico-lumínica.
4. Incorporar, em aberturas orientadas de Sudeste a Sudoeste, sistemas de proteção solar adequadamente dimensionados que poderão consistir em elementos passivos fixos (palas de sombreamento, pérgulas, beirados, varandas, etc) ou móveis (estores ou portadas com lâminas orientáveis, etc.) que permitam restringir, na estação convencional de arrefecimento, os ganhos solares.
5. Incorporar, em aberturas orientadas de Oeste a Noroeste, sistemas de proteção solar adequadamente dimensionados que poderão consistir em elementos passivos fixos ou móveis (lâminas verticais) que possibilitem restringir, na estação convencional de arrefecimento, os ganhos solares.
6. Promover a aplicação de materiais isolantes térmicos pelo exterior da envolvente opaca do edifício (paredes, coberturas e pavimentos) e de janelas cujo conjunto vidro-caixilho-elemento de proteção exterior apresente valores elevados de resistência térmica, de forma a restringir as perdas por condução.

## **CAPÍTULO VI**

### **RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO E DE DEMOLIÇÃO**

#### **Artigo 37º**

##### **Definição**

Resíduos da construção e de demolição são todos os resíduos provenientes de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição e da derrocada de edificações.

#### **Artigo 38º**

##### **Responsabilidade pela deposição de resíduos**

1. É da responsabilidade do promotor da operação urbanística a deposição dos resíduos provenientes da operação urbanística em unidades licenciadas para valorização e/ou eliminação de resíduos.
2. É expressamente proibido o depósito de resíduos provenientes de operação urbanística no domínio público ou privado do município, em terreno particular bem como nos contentores de RSU.
3. Os solos provenientes de escavação poderão ser reutilizados nessa operação urbanística ou noutra que se encontre devidamente licenciada desde que não contaminados.

## **CAPÍTULO VII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 39º**

##### **Dúvidas e omissões**

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, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com a redação introduzida pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro.

#### **Artigo 40º**

##### **Regime transitório**

O presente Regulamento aplica-se apenas aos processos administrativos apresentados após sua entrada em vigor, com exceção das regras do Artigo 28º ao Artigo 32º que são de aplicação imediata, mesmo aos procedimentos iniciados antes daquela data.

#### **Artigo 41º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

**- ÍNDICE -**

<b>Preâmbulo</b> .....	1
<b>Capítulo I – Disposições gerais</b>	
Artigo 1º - Lei habilitante .....	2
Artigo 2º - Objeto e âmbito de aplicação.....	2
Artigo 3º - Definições.....	2
<b>Capítulo II – Do procedimento</b>	
Artigo 4º - Instruções do pedido .....	4
Artigo 5º - Exemplares.....	5
Artigo 6º - Pedido de prorrogação do prazo.....	6
<b>Capítulo III – Procedimentos e situações especiais</b>	
Artigo 7º - Obras isentas de licença.....	6
Artigo 8º - Destaque de parcela .....	7
Artigo 9º - Projeto de execução .....	7
Artigo 10º - Impacte semelhante a loteamento .....	8
Artigo 11º - Normas sobre a elaboração dos projetos.....	8
Artigo 12º - Constituição dos edifícios em propriedade horizontal .....	9
<b>Capítulo IV – Edificação e urbanização</b>	
<b>Secção I – Da edificação</b>	
Artigo 13º - Dos lotes ou parcelas para construção .....	10
Artigo 14º - Da utilização das caves .....	10
Artigo 15º - Rampas de acesso a estacionamentos .....	10
Artigo 16º - Estacionamentos em cave .....	11
Artigo 17º - Portões de garagens .....	11

Artigo 18º - Corpos balançados .....	12
Artigo 19º - Marquises .....	12
Artigo 20º - Estendais .....	12
Artigo 21º - Muros de vedação .....	13
Artigo 22º - Da utilização das coberturas de habitações .....	13
Artigo 23º - Pérgulas .....	14
Artigo 24º - Antenas e painéis solares .....	14
Artigo 25º - Equipamentos de ar condicionado e outros .....	14
Artigo 26º - Exaustão de fumos e ventilação .....	15
Artigo 27º - Do prazo das operações urbanísticas .....	15
<b>Secção II – Da urbanização</b>	
Artigo 28º - Áreas de cedência .....	15
Artigo 29º - Compensações .....	16
Artigo 30º - Compensação em numerário .....	16
Artigo 31º - Compensação em espécie .....	16
Artigo 32º - Dedução do valor das taxas .....	17
Artigo 33º - Do prazo das operações urbanísticas .....	17
Artigo 34º - Da caução .....	18
Artigo 34º-A - Da consulta pública .....	18
<b>Capítulo V – Critérios de otimização energética e ambiental</b>	
Artigo 35º - Tipologia urbana .....	18
Artigo 36º - Tipologia edificatória .....	19
<b>Capítulo VI – Resíduos de construção e de demolição</b>	
Artigo 37º - Definição .....	20
Artigo 38º - Responsabilidade pela deposição de resíduos .....	20



**Capítulo VII – Disposições finais**

Artigo 39º - Dúvidas e omissões .....	20
Artigo 40º - Regime transitório .....	21
Artigo 41º - Entrada em vigor .....	21