

# Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE)

20 de novembro de 2018

# Principais Alterações

## LIVRO III – Urbanização e Edificação

- Novas definições;
- Obras de escassa relevância urbanística;
- Operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento;
- Edificações existentes;
- Recuo das construções;
- Afastamentos dos edifícios;
- Estacionamento;
- Acessos privados;
- Muros de vedação;
- Da paisagem urbana e sustentabilidade;
- Dos procedimentos.

# Novas definições

## Artigo 25.º

**Corpos em balanço:** toda a saliência que se projeta para além do plano de fachada incluindo varandas, marquises, escadas, ornamentos e estruturas de ensombramento que ultrapassem o plano de fachada; (alínea a)).

**Incorporação no solo:** fixação por elementos estruturais ao solo, com alicerces, pilares ou outros elementos de fixação, ou através da sua ligação às infraestruturas básicas (tais como as redes de águas, esgotos, eletricidade, gás ou outras); (alínea c)).

# Obras de escassa relevância

## Artigo 26.º

Edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a **3,00 metros** ou à altura do rés-do-chão do edifício principal com área total de construção igual ou inferior a 20,00 m<sup>2</sup> e que não confinem com a via pública; (alínea a) do n.º 1).

# Obras de escassa relevância

## Artigo 26.º

Alteração de revestimentos e pintura de muros, de fachadas, de vãos, de caixilharias e da cobertura de edifícios, desde que o imóvel não esteja abrangido por qualquer uma das seguintes situações:

- (...) **Conjunto de edificações em banda, de um edifício geminado ou frente edificada consolidada (...);**
- (...) **Área de Reabilitação Urbana;**
- (...) **Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico, (...) e na respetiva zona de proteção. (alínea e) do n.º 1).**

**Licenciamento simplificado conforme previsto no artigo 80.º**

# Operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento

## Artigo 27.º

(...)Todas as operações urbanísticas (incluindo alterações de utilização) sempre que se verifique uma das seguintes condições:

- a) Contendam **três ou mais frações** autónomas ou unidades independentes (...).
- b) Tenham uma **área de construção igual ou superior a 500,00 m<sup>2</sup>**, quando destinadas a **comércio ou serviços (...)**;
- c) Obras de **ampliação de construções** onde já se verifique uma das condições das alíneas anteriores (...);
- d) Obras de construção ou de ampliação inseridas em **solo urbanizável**. (n.º 1)

# Edificações existentes

## Artigo 32.º

Para efeitos do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, (...) são atendíveis quaisquer meios de prova documentais, designadamente:

- a) **Certidão (...) emitida pela Conservatória do Registo Predial, e certidão comprovativa da inscrição do prédio na matriz;**
- b) **Escrituras públicas e outros contratos;**
- c) **Levantamentos aerofotogramétricos, fotos e mapas do cadastro;**
- d) (...) **Relatório elaborado por técnico habilitado, no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma.**

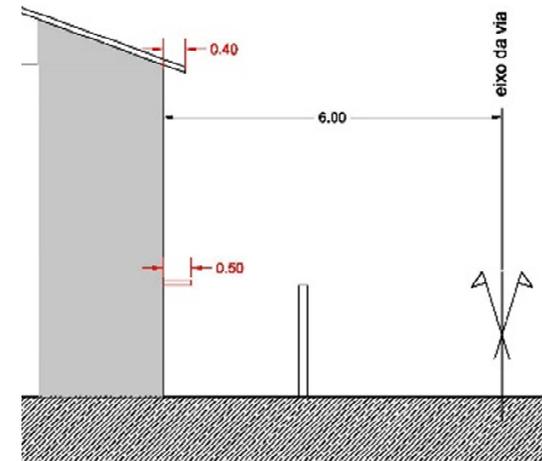
# Recuo dos edifícios

## Artigo 33.º

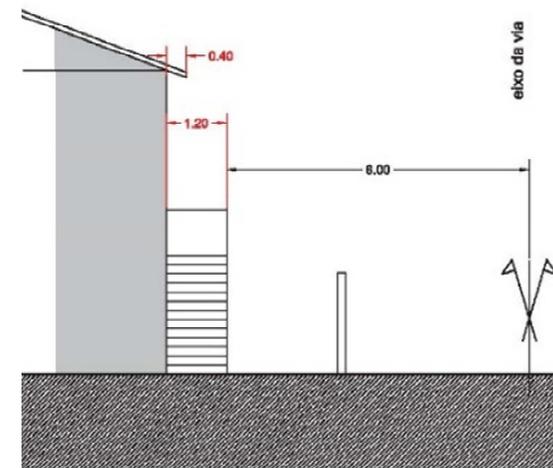
(...) o recuo deve garantir, no caso das vias não classificadas, uma **distância mínima de 6,00 metros medida entre o eixo da via pública e o alinhamento do edifício**, incluindo corpos em balanço, exceto beirais e palas com a profundidade máxima de 0,50 metros (...). (n.º 1)

(...) devendo ser **apoiado numa linha paralela ao eixo da via** que delimita o terreno (...). (n.º 1)

Beirais e palas  $\leq 0,50\text{m}$



Corpos em balanço  $> 0,50\text{m}$

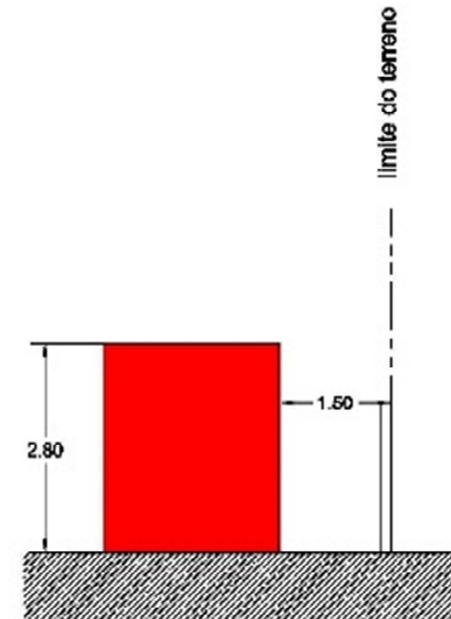
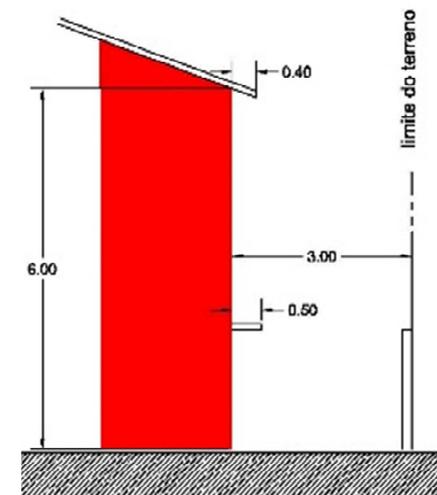


# Afastamentos dos Edifícios

## Artigo 34.º

(...) Ter uma distância igual ou superior a metade da altura do respetivo edifício, com um **mínimo de 1,50 metros**; (...) (alínea b) do n.º 1)

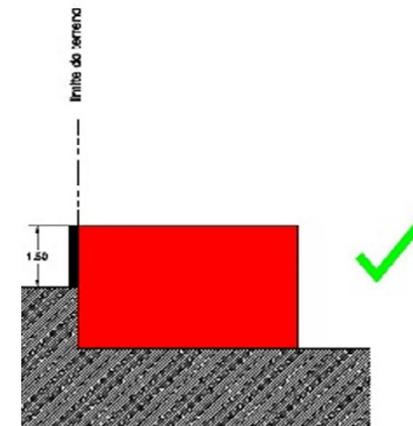
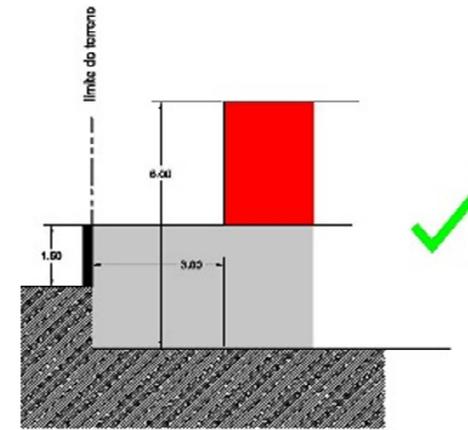
(...) Quando na fachada existam **vãos de compartimentos habitáveis**, estes devem ter uma distância mínima de 3,00 metros ao limite do prédio; (...) (alínea a) do n.º 2)



# Afastamentos dos Edifícios

## Artigo 34.º

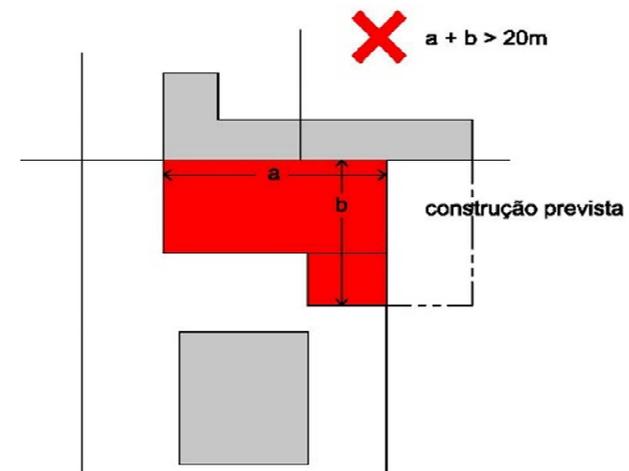
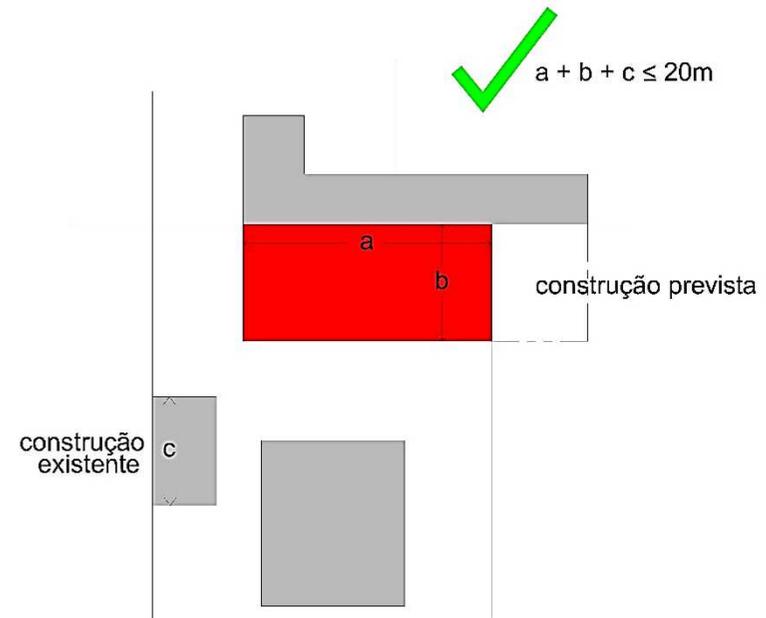
(...) Quando o edifício não dê origem a empena visível para o confrontante ou a empena com altura superior à permitida para **muro de vedação** conforme o estabelecido no presente Regulamento. (alínea c) do n.º 2).



# Afastamentos dos Edifícios

## Artigo 34.º

(...) No caso de **colmatação de empenas previstas nos edifícios anexos, o somatório dos comprimentos dos alçados confrontantes com os terrenos vizinhos de **todas as edificações existentes e propostas** no terreno cujo afastamento seja inferior a 1,50 metros, **não poderá exceder 20,00 metros** e não pode resultar numa empena para o vizinho superior a 3,50m no caso de existir desnível entre terrenos. (alínea d) do n.º 2).**



# Estacionamento

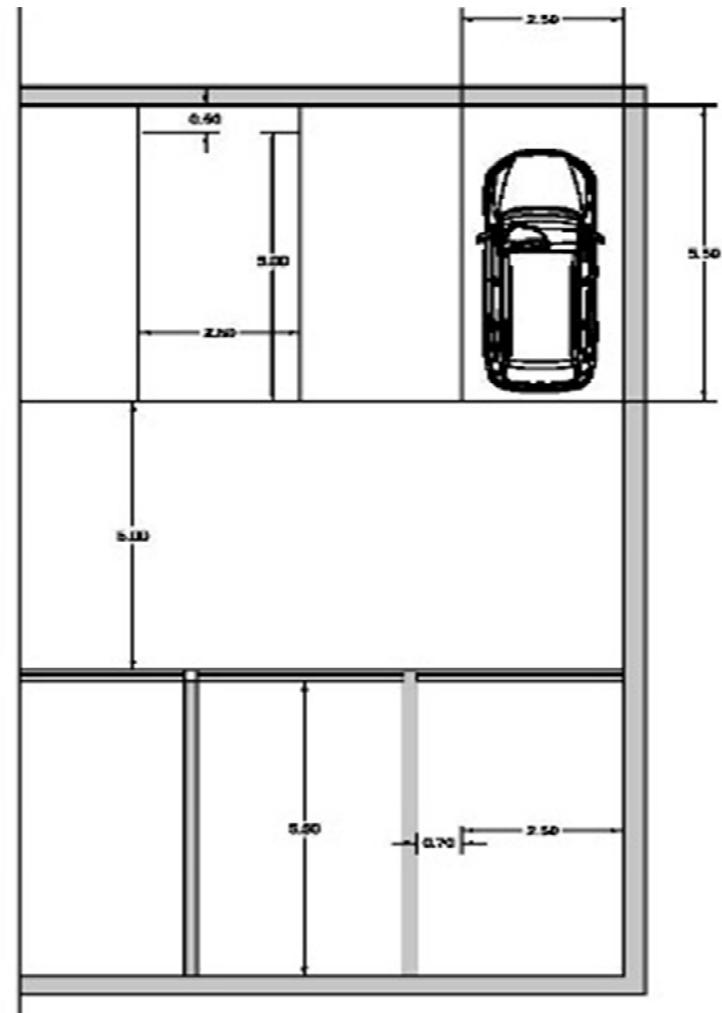
## Artigo 37.º

### Veículos ligeiros:

Profundidade — 5,00 metros

Largura — 2,50 metros, acrescida de 0,70 metros quando se trate de um lugar isolado e encerrado por paredes.

Acrescido às dimensões previstas no número anterior, deve ser previsto um aumento, **num dos lados, de 0,50 metros para estacionamento privado de bicicletas**, quando não existir outro local específico para o efeito, com dimensão adequada. (n.ºs 2 e 3)



# Estacionamento

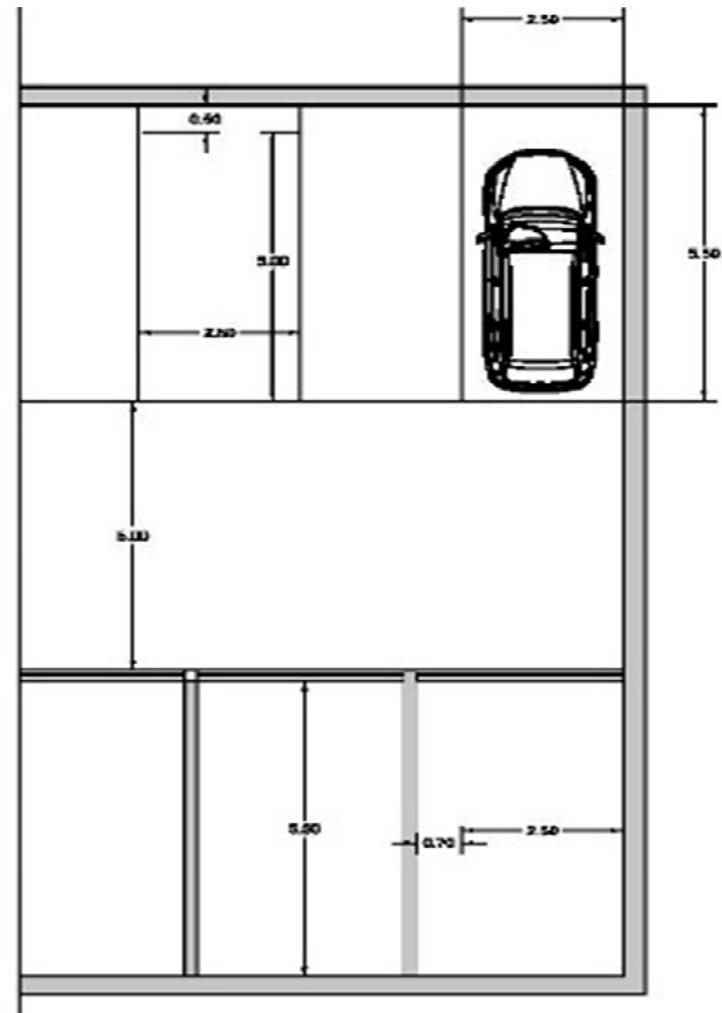
## Artigo 37.º

### Veículos Pesados:

Para o **cálculo do dimensionamento** dos espaços destinados a estacionamento, individual ou coletivo, (...) em estruturas edificadas, deve considerar-se uma **área de construção de 130,00 m<sup>2</sup> por lugar**, bem como as seguintes dimensões livres mínimas:

Profundidade — 12,00 metros

Largura — 3,30 metros, acrescida de 0,70 metros quando se trate de um lugar isolado e encerrado por paredes. (n.º 4)



# Estacionamento

## Artigo 37.º

### Circulação no interior dos pisos do estacionamento :

- Deve ser garantida sem recurso a manobras;
- Ter uma **largura mínima de 5,50 metros com dois sentidos**;
- De **sentido único** a **largura mínima de 3,50 metros**;
- Nas áreas adjacentes às rampas deverão ter uma largura mínima que permita a inscrição dos veículos sem recurso a manobra.
- Devem estar devidamente identificados e assinalados com **marcas rodoviárias perfeitamente visíveis**, devendo permitir a entrada e saída de qualquer veículo sem interferência com os restantes.

# Estacionamento

## Artigo 37.º

### **Estacionamento não coberto:**

Veículos ligeiros: comprimento de 5,00 metros largura 2,50 metros;

Veículos pesados: comprimento de 12,00 metros largura 3,50 metros.

Por **cada cinco lugares** de estacionamento não coberto para veículos ligeiros, deverá ser previsto **um lugar de estacionamento para bicicletas**. (n.ºs 7 e 8)

# Acessos privados

## Artigo 38.º

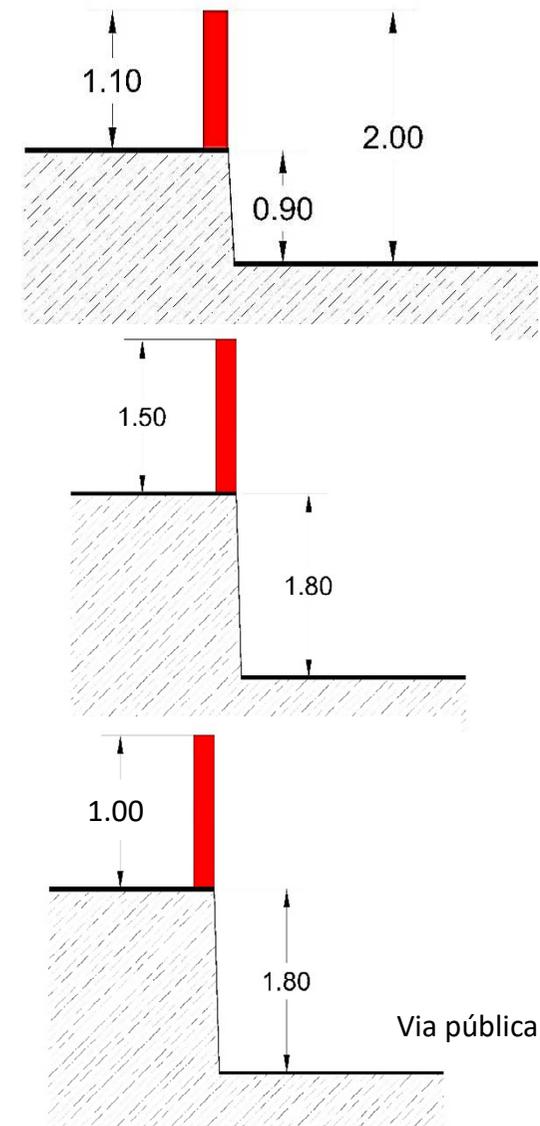
Os acessos privados, incluindo as rampas, quer se destinem a peões ou a veículos, devem respeitar os seguintes critérios:

- **Não prejudicar as condições de acessibilidade e mobilidade do espaço público** existente ou previsto nem oferecer risco para o trânsito;
- **Estabelecer relações de concordância com o espaço público**, de modo a garantir condições de acessibilidade seguras e confortáveis;
- **Todo o desenvolvimento da rampa deve ser executado no interior do lote ou parcela de terreno**, não podendo, em caso algum, afetar área do domínio público.

# Muros e vedações

## Artigo 39.º

- Se o **desnível existente for  $\leq$  a 1,00 metro**, a soma do muro a construir sobre o terreno situado a cota superior e esse desnível **não pode exceder a altura de 2,00 metros**; (alínea c) do n.º 1)
- Se o **desnível existente for  $>$  a 1,00 metro**, o muro a construir sobre o terreno situado a cota superior **não pode ter uma altura superior a 1,5 metros**, exceto na confrontação com a **via pública, caso em que não pode exceder 1,00 metro**; (alínea d) do n.º 1)



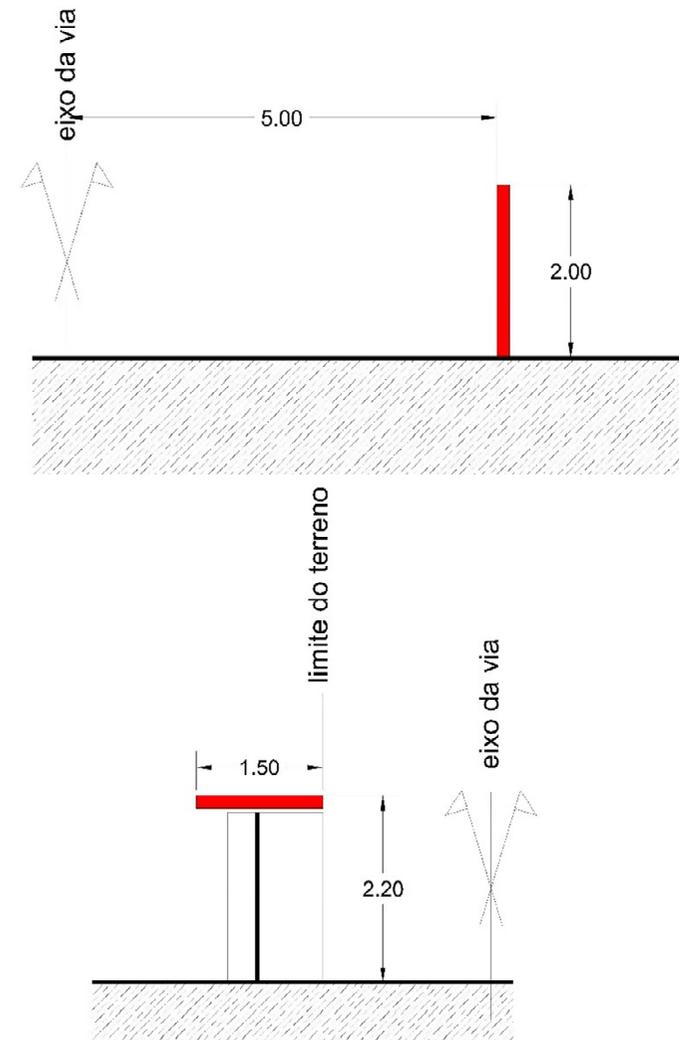
# Muros e vedações

## Artigo 39.º

O **recoo mínimo dos muros e vedações** ao eixo da via pública é de **5,00 metros** (alínea f) do n.º 1).

Poderá ser aceite a criação de uma **cobertura** no acesso privado pedonal, não devendo exceder a **altura de 2,20 metros** (...), com a largura e comprimentos máximos de 1,50 metros.

Não poderá interferir com o espaço público (n.º 2).



# CAPÍTULO V

## DA PAISAGEM URBANA E SUSTENTABILIDADE

### **OBJETIVOS (artigo 40.º a 46.º ):**

Qualificar a paisagem urbana e melhorar a sustentabilidade ambiental

- Nas intervenções em edifícios existentes e na construção de novos edifícios
- Na infraestruturização do espaço público e no ordenamento dos espaços exteriores públicos ou privados.

# Salvaguarda Ambiental

## Artigo 47.º

- Devem ser adotados **princípios e objetivos de sustentabilidade ambiental**, em todas as operações urbanísticas (independentemente da sua localização, características e dimensão);
- Devem ser adotadas **soluções arquitetónicas e técnicas** que garantam condições mínimas de sustentabilidade.

# Salvaguarda Ambiental

## Artigo 47.º

Para efeito do disposto no **RPDM, n.º 2, artigo 55.º - Impermeabilização do Solo**  
(princípio de impermeabilização do solo não superior a 60%)

São aceites as exceções referidas nas *alíneas a), b) e c)* quando:

- A intervenção seja **justificada com fundamentos técnicos** e
- As **medidas de compensação ecológica**, sejam **inviáveis ou desproporcionadas**

As exceções referidas na *alínea d)*, devem cumprir, obrigatoriamente, o **índice ecológico** constante no artigo 48.º seguinte.

# Salvaguarda Ambiental

## Artigo 47.º

..soluções técnicas com incidência na **gestão da água e dos recursos energéticos**

- **Infiltração da água da chuva no subsolo** e o seu armazenamento para aproveitamento local;
- **Sistemas de rega:**
  - De baixo consumo (evitar regas de pulverização e aspersão)
  - Utilizar de água proveniente de furos, minas e águas cinzentas e pluviais);
- Utilizar «**mulch**» **orgânico**, em detrimento do de inertes;
- Importância **do coberto vegetal** para favorecer:
  - O conforto térmico do ambiente e o desempenho térmico e dos edifícios;
  - A valorização estética da paisagem;
  - A infiltração da água no subsolo e a biodiversidade

# Índice ecológico

## Artigo 48.º

- Relação entre a **superfície ecologicamente eficaz** e a **área total de intervenção** da operação urbanística
  
- Operação urbanística ecologicamente eficaz e com sustentabilidade ambiental, no mínimo, terá o índice ecológico ou impermeabilidade ponderada não superior a 60% da área da operação urbanística.

# Índice ecológico ou Impermeabilidade ponderada

Tipologia	Índice	Exemplos (*)
a) Pavimentos totalmente impermeáveis	1,0	Betão ou mosaicos assentes sobre base sólida
b) Pavimentos de permeabilidade reduzida	0,70	Tijolo maciço ou cubo de pedra assente sobre base de areia
c) Pavimentos Semi-permeáveis	0,50	Cascalho, grelhas de enrelvamento, ou pavimentos agregados permeáveis (equivalentes a Terraway ou GRIMNIR, IRR betuminoso...)
d) Cobertura de edifício ajardinada altura de substrato > 0,10 m	0,50	Cobertura de sedum (10cm)
e) Cobertura de edifício ajardinada altura de substrato > 0,50 m	0,40	

# Índice ecológico ou Impermeabilidade ponderada

Tipologia	Índice	Exemplos (*)
f) Cobertura de edifício ajardinada com altura de substrato > 0,80 m	0,30	
g) Coberturas com infiltração de água da chuva em solo permeável	0,30	Poços absorventes, trincheiras, bacias de retenção e infiltração
h) Coberturas com recolha de água da chuva em cisterna.	0,30	Cisterna de captação do volume de cheia para reutilização ou libertação lenta
i) Empenas ou paredes sem janelas com vegetação	0,10	
J ) Áreas totalmente permeáveis	0,0	Área vegetada diretamente ligada ao solo

# **Título III – Dos procedimentos**

**Artigos 52.º a 87.º**

**Artigo 59.º - Estimativa orçamental mais detalhada às várias situações;**

**Artigo 61.º - Alteração à licença ou comunicação prévia de loteamento**

Caso o loteamento seja constituído até 5 lotes, o requerente deverá apresentar identificação dos proprietário dos lotes para ser efetuada notificação individual (n.º 4);

**Artigo 65.º - Usos mistos.**

# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

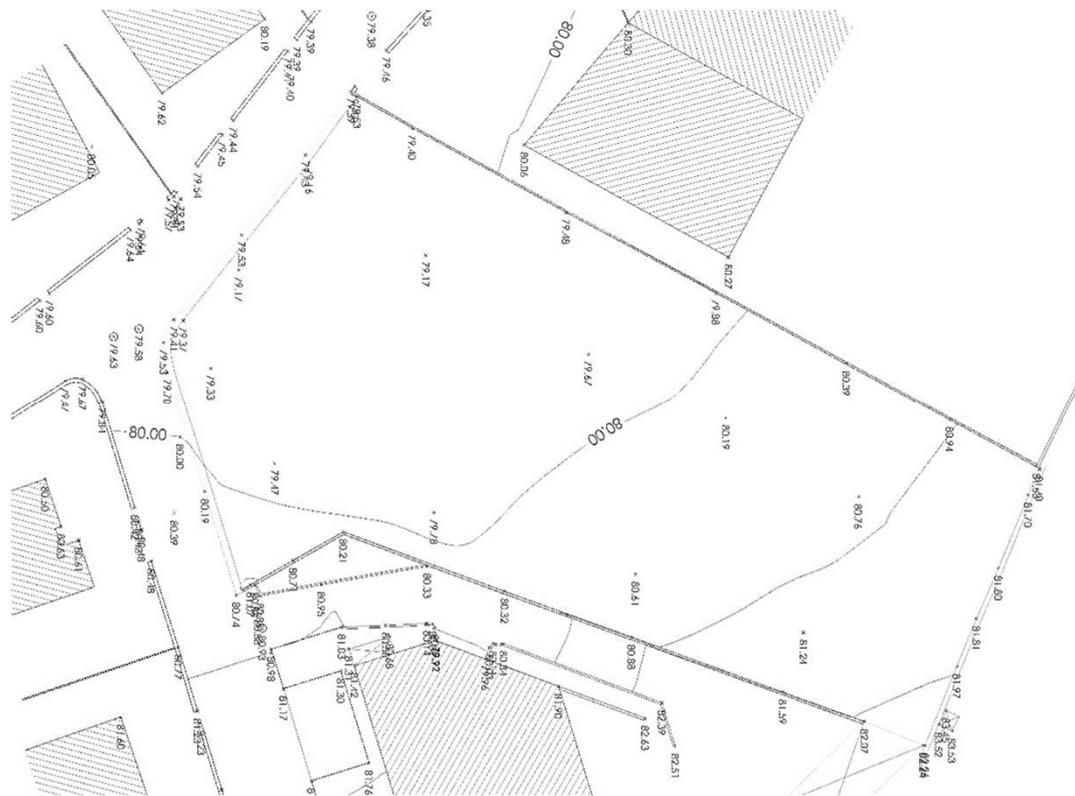
### Levantamento topográfico:

- É subscrito por técnico habilitado nos termos legais;
- À escala de 1:200, ou de 1:500;
- Abrange todo o terreno objeto de intervenção e uma faixa dos terrenos envolventes com o mínimo de 10,00 metros de largura, as vias públicas confrontantes;
- Inclui todos os elementos existentes construídos ou naturais, tais como afloramentos rochosos, as espécies arbóreas e arbustivas legalmente protegidas ou de importância relevante conforme o previsto no PDM, linhas de água de natureza pública ou privada e infraestruturas;
- Inclui as dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respetivo material, descritas por referência ao metro quadrado; (alíneas a) e b) do n.º 2)

# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

Levantamento topográfico - Exemplo:



# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

### Planta de Implantação:

- São apresentadas sobre a base do levantamento topográfico;
- Cotas de projeto (de implantação, seus afastamentos aos limites laterais, frontal e posterior do terreno e às construções mais próximas e ao eixo das vias públicas confrontantes);
- As áreas cedidas ao domínio público municipal, com a indicação da respetiva área em metros quadrados e tratamento;
- A modelação, tratamento e revestimento de espaços exteriores de natureza privada;
- A definição de acessos, muros e vedações;
- Quadro sinótico com as áreas impermeabilizadas descritas em metros e respetivos materiais, incluindo a área de implantação das construções existentes e propostas.

# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

### Planta de Implantação - Exemplo:



QUADRO DE ÍNDICES TÍPICOS

Área Total do Terreno m <sup>2</sup>	N.º DE FIOS		CERCA	IMPLANTACAO		ÁREA DE CONSTRUÇÃO	
	Acima cota solária	Abaixo cota solária		Área Total m <sup>2</sup>	Índice %	Habitáveis m <sup>2</sup>	Comércio m <sup>2</sup>
2 102,9	3	1	9,60	674,46	0,32	2211,45	0,00

QUADRO DE SÍMBOLOS VERDES TÍPICOS

	Área m <sup>2</sup>	%
ARRUJAMENTOS		
PASSEIOS (ARRUJAMENTO) Bloco de pavimento em cimento	167,35	0,08
ESTACIONAMENTO (bloco de pavimento em cimento) 12 LUGARES EFECTIVOS	150,00	0,07
ÁREAS VERDES DE NATUREZA PRIVATIVA PARA CEDIÊNCIAS	840,00	0,30
ÁREA A CEDER PARA ALARGAMENTO DO CAMINHO PÚBLICO	34,00	0,02
ÁREAS TOTAIS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO	361,35	0,17

ÁREA DE CUBRIM (Artigo 3º e 4º do PDMUN)

	N DE FIOS	ÁREA EXISTEN	ÁREA PREVISTA	SALDO
ÁREAS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA / EQUIPAMENTOS	7 T3 / 2 T2 / 3 T1	688,32 m <sup>2</sup>	840m <sup>2</sup>	-151,68m <sup>2</sup>

- CONSTRUÇÕES EXISTENTES
- CONSTRUÇÕES PROPOSTAS
- ANEXOS EXISTENTES
- EDIFÍCIO DE CAV. + R/C + 1. ANDAR + 2. ANDAR
- ÁRVORE

# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

### Plantas das edificações:

- São apresentadas à escala 1:100 ou outra;
- Cotas de soleira e dos restantes pisos;
- Afastamentos aos limites da parcela e aos edifícios ou muros existentes ou previstos e vias de acesso;
- Conter informação cotada, suficiente para clarificar a relação entre o edifício e o terreno exterior;
- As áreas e usos de todos os compartimentos, a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;
- As plantas de cobertura devem assinalar todos os elementos construtivos salientes.



# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

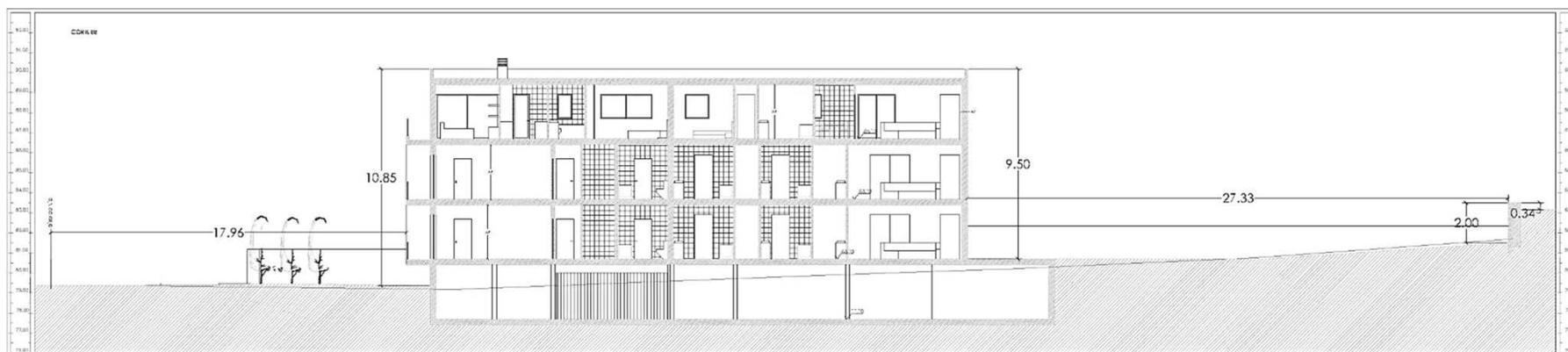
### Perfis / cortes:

- São apresentados à escala 1:100 ou outra e em número suficiente;
- Abranger todo o terreno, bem como os terrenos e as construções adjacentes quando estas existam, numa extensão mínima de 10 metros;
- O perfil do terreno natural e da modelação proposta;
- Instalações sanitárias, cozinhas e escadas e ascensores;
- Cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento, referenciados às cotas do terreno;
- Cotas das alturas das construções e muros;
- Distâncias ao eixo da via de acesso, as construções adjacentes ou mais próximas, bem como, aos muros ou limites da parcela.

# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

Perfis / cortes - Exemplo:



# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

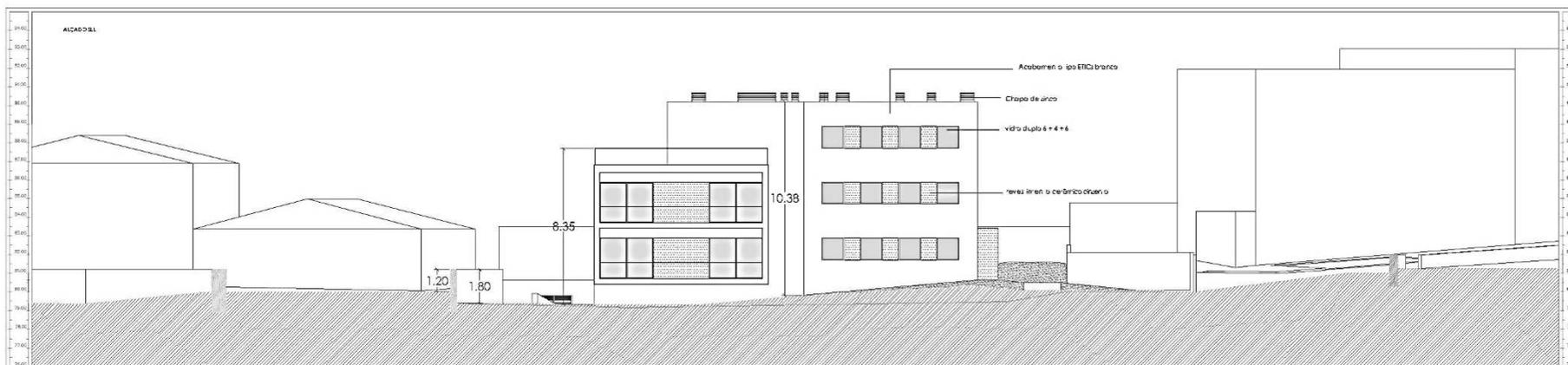
### Alçados:

- São apresentados à escala de 1:100, ou outra;
- As cores e os materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, numa extensão mínima de 10,00 metros;
- Caracterização das fachadas das construções adjacentes e muros, sempre que estes existam, incluindo as dimensões rigorosas da altura dos edifícios, muros.
- Caso se mostre necessário, deverão ser representados os vãos, as varandas, os revestimentos, as cores e todos os elementos arquitetónicos, relentes na composição das respetivas fachadas.

# Projeto de arquitetura

## Artigos 68.º

### Alçados - Exemplo:



# Caução

## Artigos 73.º

**A caução prevista para a licença parcial para a construção da estrutura** (cf. n.º 6 do artigo 23.º do RJUE), no mínimo, a 10% da estimativa orçamental da globalidade da obra (n.ºs 3 e 4)

**A caução para os trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica** (cf. artigo 81.º do RJUE), é calculada de acordo com a seguinte fórmula (n.ºs 5 e 6):

$$\underline{\text{Valor da caução} = a \times v \times C + \text{IVA à taxa em vigor}}$$

# Receção das obras de urbanização

## Artigos 76.º

(...) **A receção provisória das obras de urbanização** depende do cumprimento das seguintes condições (alíneas a) e b) do n.º 2):

- Colocação no terreno de marcos, de características duradouras;
- Telas finais do projeto do loteamento (...)

# Legalização

## Artigos 103.º

### Prazos:

Saneamento liminar: 15 dias; (n.º 1)

Deliberação sobre o projeto de arquitetura: 60 dias; (n.º 2)

Deliberação sobre o pedido de legalização: 45 dias (n.º 3)

# Legalização Oficiosa

## Artigos 104.º

### **1 – Ocorre quando:**

- A ilegalidade resulte da falta de procedimento de controlo prévio necessário;
- A edificação não careça de obras de correção ou alteração
- Não implique a realização de cálculos de estabilidade.

### **2 – É notificado ao proprietário do prédio, concedendo o prazo de quinze dias;**

### **3 – Havendo oposição do proprietário, devem ser ordenadas ou retomadas as medidas de reposição da legalidade urbanística;**

### **4 – Pode ser promovida quando a ilegalidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado.**

LIVRO III  
**REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO**

## REABILITAÇÃO DE PATRIMÓNIO EDIFICADO

### Necessidade e Objetivo

-  → Esclarecer o que é a reabilitação de edifícios;
-  → Controlar as operações urbanísticas em zonas específicas;
-  → Contribuir para a valorização do património edificado;
-  → Dar seguimento às orientações emanadas pelo RJRU (ex.: proteção do existente, responsabilização dos proprietários,..), pelo RJUE (art. 3.º n.2 b), c) e d)) e pelo RPDM (art. 16.º Património edificado).

## REABILITAÇÃO DE PATRIMÓNIO EDIFICADO

Artigo 25.º

### **Definições**

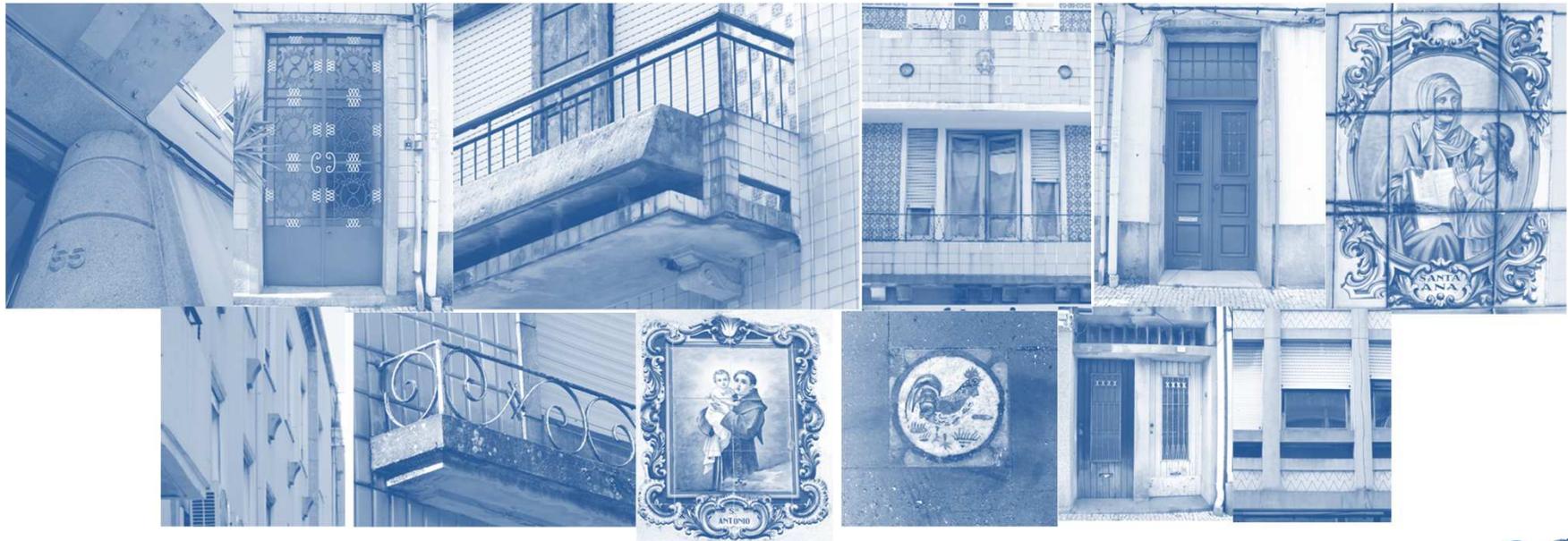
*h)* Património edificado: todo o edificado existente classificado, em vias classificação ou corrente;

LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO  
TÍTULO I  
Disposições gerais

Artigo 106.º

**Objeto**

O presente Título estabelece, em especial, um conjunto de regras e procedimentos aplicáveis aos prédios urbanos ou frações autónomas que constituem o património edificado, definindo as condições essenciais para a sua reabilitação de forma a manter o carácter fundamental da sua arquitetura e imagem urbana.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO  
TÍTULO I  
Disposições gerais

Artigo 107.º

Âmbito

1 — As disposições normativas do presente Título aplicam-se aos prédios urbanos ou frações autónomas:

a) Cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos;

b) Localizados em áreas de reabilitação urbana;

c) Localizados em zonas de proteção legalmente definidas;

d) Com valor cultural;

e) Identificados na Planta de Ordenamento II — Património Edificado e Arqueológico.

2 — Sempre que existam instrumentos de gestão territorial em áreas abrangidas pelo presente Título, as suas regras prevalecem sobre as que aqui se estabelecem (ex.: a publicação de um Plano de Pormenor).

30

ZP



...  
2 — As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, **cumulativamente** cumprir um conjunto de medidas (restritivas).



LIVRO III  
**REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO**

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

**Dos edifícios**  
Artigo 108.º

**Operações urbanísticas de  
reabilitação**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 77.º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, enquadram-se no conceito de reabilitação de edifícios ou frações as operações urbanísticas cujo objetivo fundamental é repor ou melhorar o desempenho funcional, a segurança e as condições de habitabilidade e conforto.

2 — Tendo por base os objetivos e os princípios gerais do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a reabilitação de edifícios ou frações pode ser conjugada com as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de reconstrução;



**Obras de conservação**, as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.



**Obras de reconstrução**, as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 108.º

Operações urbanísticas de  
reabilitação

*continuação*

- c) Obras de alteração;
- d) Obras de ampliação;
- e) Obras de demolição, ...

3 — As operações urbanísticas abrangidas pelo presente artigo devem ter por base os princípios de boas práticas para a reabilitação de edifícios previstos no Anexo V.

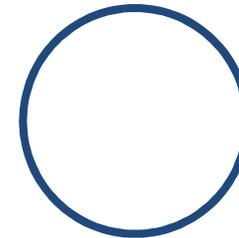
4 — As operações urbanísticas em que apenas são mantidas ou reconstruídas as respetivas fachadas têm de cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à construção nova.



**Obras de alteração**, as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.



**Obras de ampliação**, as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.



**Obras de demolição**, as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO  
TÍTULO I  
CAPÍTULO I  
Dos edifícios

ANEXO V  
(conforme o referido no artigo 108.º)

**Boas práticas de Reabilitação de Edifícios**  
**Princípios Gerais**

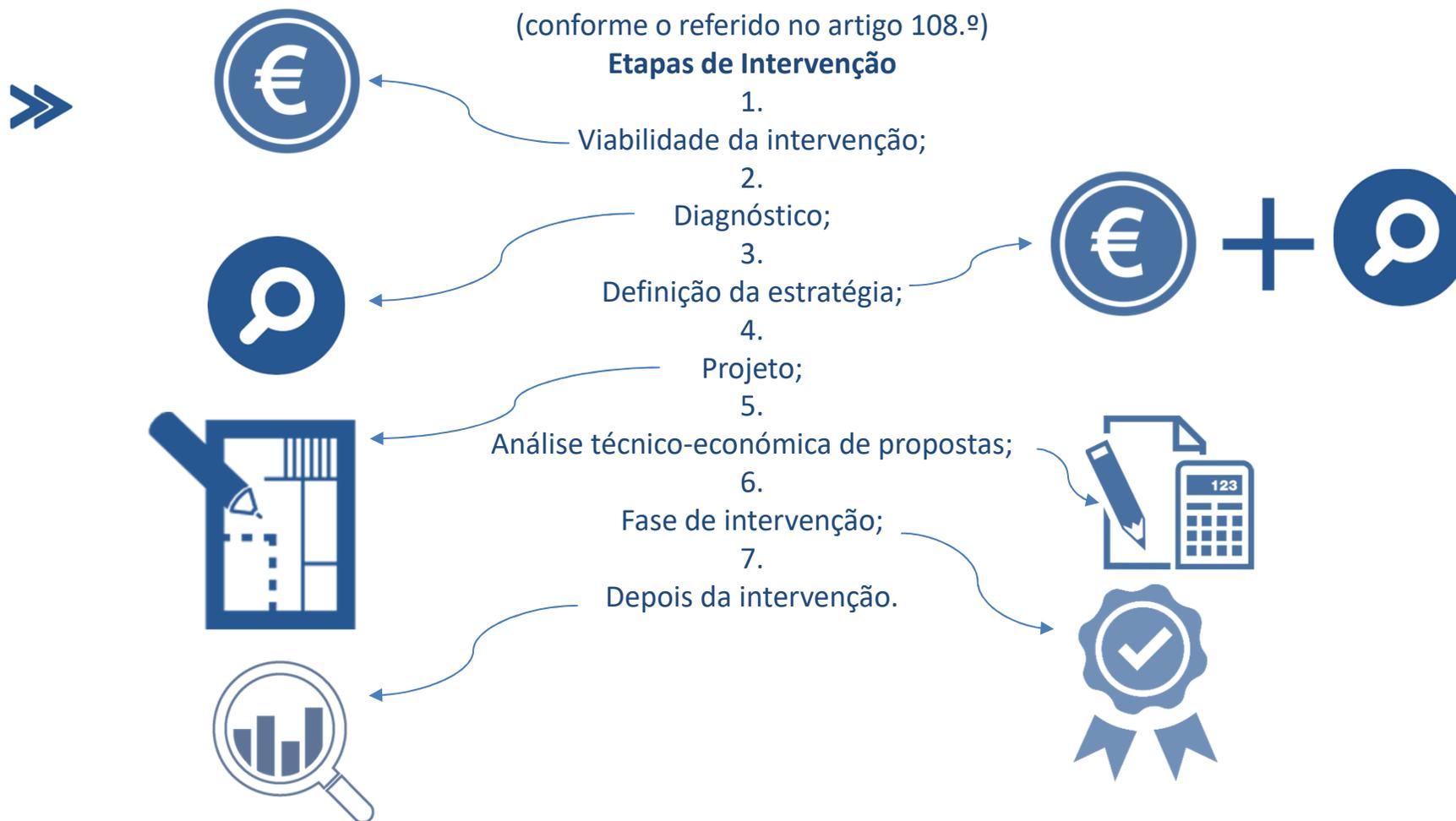
1. Aferição prévia do valor histórico, cultural e tecnológico do edifício;
2. Adaptação do uso ao edifício;
3. Compatibilização dos materiais;
4. Reversibilidade;
5. Adoção de soluções não intrusivas ou com o mínimo e intrusão;
6. Visibilidade da intervenção;
7. Privilegiar soluções de intervenção faseadas no tempo;
8. Respeito pelo edifício. ★



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO  
TÍTULO I  
CAPÍTULO I  
Dos edifícios

ANEXO V  
(conforme o referido no artigo 108.º)

**Etapas de Intervenção**



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 109.º

Condicionantes

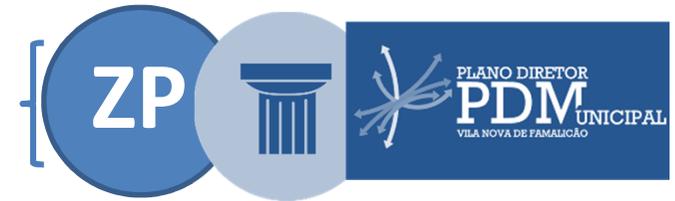
1 — O disposto no presente artigo aplica -se aos edifícios ou frações previstas nas alíneas c), d) e e) do artigo 107.º.



2 — A Câmara Municipal pode impedir, por condicionamentos patrimoniais devidamente justificados, a demolição total ou parcial de qualquer edifício.



3 — É interdita a demolição de fachadas revestidas a azulejos de qualquer edifício, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial dos azulejos.



4 — Toda a obra de reabilitação de edifícios, mediante a contextualização urbana em que se insere, deve ter em conta a preservação da sua imagem exterior, nomeadamente a forma, a natureza e a cor dos materiais de revestimento das fachadas, assim como a configuração das coberturas e respetivos remates.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 109.º

Condicionantes

*continuação*

5 — Sempre que possível, as obras de reabilitação devem respeitar a arquitetura dos interiores, mantendo a estrutura resistente, o número de fogos e respetivas divisões e ainda preservar os elementos arquitetónicos, artísticos ou decorativos mais expressivos da construção existente, nomeadamente:

- a) Elementos executados em alvenaria ou cantaria de granito, incluindo pavimentos, escadarias e outros;
- b) Caixas de escadas;
- c) Lanternins, claraboias e chaminés;
- d) Estuques decorativos, frescos ou outras pinturas murais;
- e) Lambrins de azulejo e mosaicos;
- f) Madeiramentos presentes em vãos.

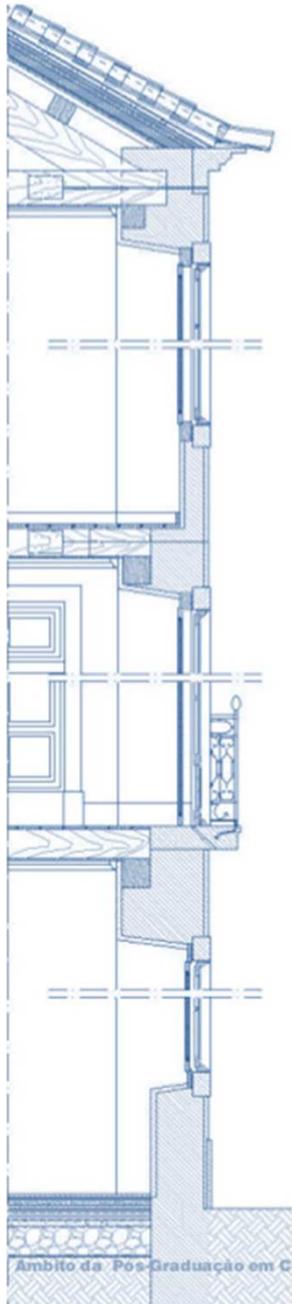
6 — É proibido o rasgamento ou o alargamento de vãos nas fachadas inseridas na frente urbana.



7 — Os materiais construtivos e decorativos com valor cultural e os elementos singulares, existentes em edifícios a demolir e cuja reutilização não esteja prevista, devem ser preservados, podendo a Câmara Municipal proceder à sua receção e sempre que possível assegurar a sua recolocação em local apropriado.

8 — A substituição de telhados deve ser feita mantendo a forma, o volume e a aparência do telhado e beiral originais, devendo privilegiar-se a utilização à vista de telha cerâmica.

9 — A título excepcional, em situações devidamente justificadas que comprovadamente contribuam para a melhoria da paisagem urbana, poderá a Câmara Municipal, em deliberação fundamentada, admitir critério distinto do enunciado no número anterior.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 110.º

**Azulejos**

1 — Em complemento da Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, que estabelece mecanismos de proteção do património azulejar, os critérios para a avaliação do valor patrimonial relevante de azulejos de fachada, são os que constam do Anexo VI.

2 — No caso de fachadas azulejadas consideradas de valor relevante em que, por efeito de furto, descaimento, ou outras causas, restem poucos azulejos, deve ser feita a reconstituição do revestimento azulejar.

3 — A azulejaria de fachada se se articular com outras peças de ornamentação produzidas pelas mesmas oficinas e fábricas, sendo frequentemente aplicadas propositadamente em conjunto, no caso de telhas de beiral decoradas, platibandas e balaustradas em faiança ou terracota, pinhas, globos, vasos, estátuas, pináculos e outros remates em material cerâmico, devem ser igualmente salvaguardados e mantidos *in situ*.



4 — Sempre que haja necessidade de remover temporariamente os azulejos originais para limpeza e/ou estabilização, estas operações devem ser efetuadas com o máximo cuidado e com técnicas apropriadas, a fim de não danificar os referidos azulejos originais, possibilitando a sua recolocação. Com efeito, o uso de réplicas deve ser o estritamente necessário para repor a integridade estética do revestimento, preferindo-se sempre a utilização de azulejos originais.

5 — Os azulejos devem ser colocados com argamassas reversíveis com base em cal ou cal hidráulica natural e nunca com cimento-cola. A colocação com cimento-cola compromete a durabilidade dos azulejos, não sendo compatível nem reversível.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

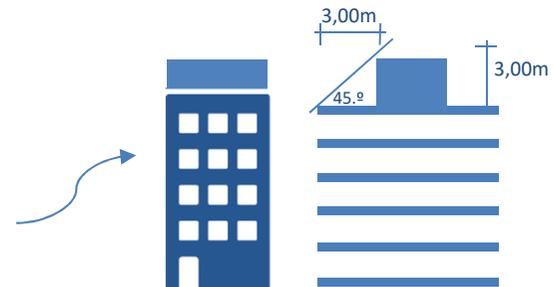
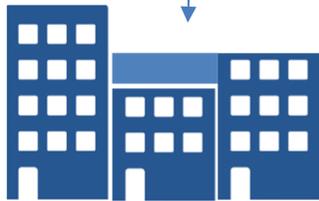
TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 111.º

**Colmatação de empenas**

1 — Em edifício situado entre duas empenas com diferente altura, deve ser colmatada a empena de menor altura, desde que não estejam comprometidos os valores culturais do próprio edifício e dos edifícios adjacentes.

2 — Os pisos em recuado são admissíveis quando esta opção seja dominante nos edifícios adjacentes ou sirva de colmatação a empenas existentes e esteja contido nos planos de 45 graus passando pela linha superior da fachada do edifício, não ultrapassando os 3,00 metros de altura máxima.

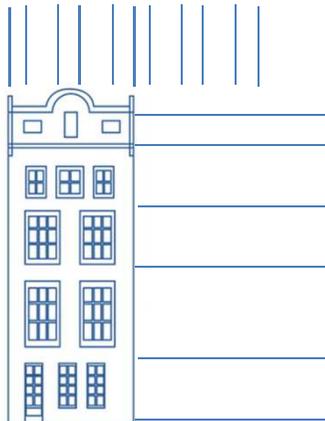


LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 112.º

**Desenho das fachadas em frente edificada**



1 — Em edifícios novos, subsequentes ou não a obras de demolição, ou a ampliar em espaços passíveis de colmatação, deve ser garantida a melhor integração do novo edifício ou ampliação na envolvente edificada, assegurando a harmonização dos pisos, incluindo o ritmo dos vãos, das varandas, ou outros elementos marcantes tais como platibandas e frisos decorativos.

2 — A intervenção na fachada dos edifícios ou frações previstos nas alíneas c), d) e e) do artigo 107.º tem de respeitar os seguintes critérios:

a) A substituição de portas e janelas deve ser feita por outras de idêntico material, respeitando a forma, cor e acabamento exterior sempre que apresentem características originais;

b) O acabamento final das portas e janelas deve respeitar a integração no edifício, privilegiando-se o tipo de pintura original;

c) É interdita a colocação de grades de segurança, estores ou persianas no exterior de edifícios;

d) É interdita a substituição de gradeamentos em varandas ou sacadas sempre que estes apresentem características tradicionais;

e) É interdita a colocação no exterior de quaisquer elementos que pela sua cor, dimensão, forma, volume ou aparência prejudiquem as características arquitetónicas do mesmo.

LIVRO II  
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO  
TÍTULO III  
CAPÍTULO I  
Em geral

Artigo 80.º

**Alteração de fachadas**

1 – O pedido de licenciamento de obras de alteração de revestimentos e pintura de muros, de fachadas, de vãos, de caixilharias e de cobertura de edifícios, segue um procedimento simplificado, mediante a apresentação de requerimento próprio 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 descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) Planta de localização à escala 1:5000, fornecida pela Câmara Municipal mediante o pagamento da respetiva taxa, com coordenadas geográficas;

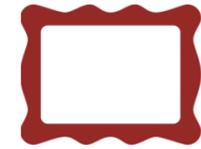
d) Fotografias do imóvel, incluindo da fachada evidenciando com detalhe os elementos de composição;

e) Memória descritiva e justificativa que, além de esclarecer a solução adotada deve indicar a cor (RAL) e o tipo de material, e conter as orientações e referências a que deve obedecer a conceção e execução da obra;

f) Estimativa orçamental;

g) Calendarização.

[...]



LIVRO II  
**URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**  
TÍTULO III  
CAPÍTULO I  
Em geral

Artigo 80.º

**Alteração de fachadas**

*continuação*

2 – Além dos elementos identificados no número anterior, no caso de prédios ou frações abrangidos pelo âmbito do LIVRO III, devem ser apresentados os seguintes elementos:

- a) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico, nos termos legais;
- c) Projeto de arquitetura com os seguintes elementos:

- i. Alçados à escala 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas, bem como das construções adjacentes, e/ou imagens virtuais ou fotomontagem do edifício com a solução de intervenção e a restante frente urbana adjacente onde se insere;
- ii. Pormenores de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução adotada para as paredes exteriores e sua articulação com os elementos salientes da fachada, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, cobertura, bem como com o pavimento exterior envolvente.



LIVRO II  
**URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**  
TÍTULO III  
CAPÍTULO I  
**Em geral**

Artigo 80.º

**Alteração de fachadas**

*continuação*

3 – Devem ainda ser apresentados os seguintes elementos no momento em que for solicitada a emissão do respetivo alvará de construção:

- a) Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
- b) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho válida;
- c) Termo de responsabilidade assinado pelo técnico responsável pela direção da obra, acompanhado da prova de inscrição em associação pública de natureza profissional;
- d) Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra do técnico responsável pela direção da obra;

e) Declaração de titularidade de certificado de classificação de industrial de construção civil ou título de registo na atividade;

f) Plano de segurança e saúde, acompanhado de termo de responsabilidade;

g) Declaração de responsabilidade do industrial de construção civil.

LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

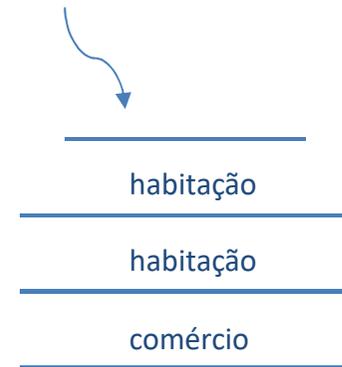
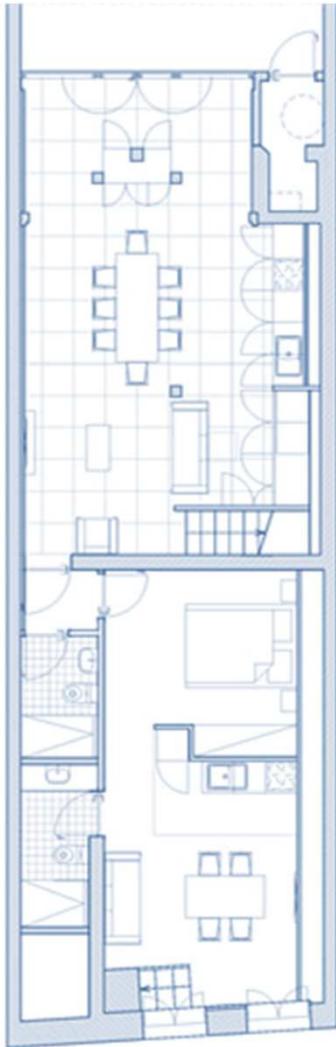
Dos edifícios  
Artigo 113.º

**Funções e usos dos edifícios**

1 — Os diferentes usos e funções dos edifícios localizados em área de reabilitação urbana, devem distribuir-se de forma equilibrada e de modo a assegurar o predomínio da componente habitacional, pelo que outras ocupações só serão autorizadas desde que sejam compatíveis com a utilização habitacional.

2 — A utilização integral de edifícios localizados em área de reabilitação urbana com ocupações não habitacionais, deve ser devidamente justificada e na condição de contribuir para a estratégia de reabilitação urbana, ao nível das atividades económica, cultural ou social.

3 — A integração de diferenciadas funções e usos nos edifícios deve ter em consideração a respetiva compatibilização com o carácter e organização do espaço interior e em especial, com a localização dos acessos verticais e com as respetivas comunicações horizontais.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO I

Dos edifícios  
Artigo 114.º

Elementos móveis e reclames  
publicitários

1 — Os edifícios ou frações cuja localização seja a enquadrada pelas alíneas b) e c) ou identificados pelas alíneas d) e e) do artigo 107.º, estão sujeitas ao cumprimento das orientações previstas no presente artigo e no Anexo VII.

2 — Os elementos móveis e os reclames publicitários, devem permitir a leitura das fachadas dos edifícios e dos elementos que a compõem, nomeadamente:

a) Os toldos devem estar contidos nos vãos que os suportam;

b) Os reclames publicitários, devem seguir a orientação da alínea anterior ou serem colocados perpendicularmente à fachada, evitando a perturbação dos elementos singulares e da composição da fachada;

c) O mobiliário urbano a utilizar no exterior deve respeitar os critérios definidos no Anexo VII.

ANEXO VII

(conforme o referido no artigo 114.º)

Critérios de escolha dos elementos móveis tipo para o exterior

Cadeira	Mesa	Guarda-sol	Toldos	Separadores, guardas, etc.	
					
*	*	*	*	Estes elementos devem ser escolhidos com base nos critérios identificados para os elementos móveis de exterior	Paleta de cores alargada
*	*	*	*		Design intemporal
*	*	*			Durabilidade
*	*	*			Pouca manutenção/fácil reparação



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO  
TÍTULO I  
CAPÍTULO II

Dos procedimentos  
Artigo 115.º

**Atendimento técnico**

O atendimento técnico sobre o projeto de arquitetura apenas é prestado ao requerente ou seu representante legal e ao técnico que subscreve o respetivo termo de responsabilidade, tendo por base a condução processual prevista no Anexo VIII.



LIVRO III  
**REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO**

TÍTULO I  
CAPÍTULO II

**Dos procedimentos**  
Artigo 116.º

**Autoria dos projetos**

Os projetos de reabilitação do património edificado devem ser preferencialmente elaborados e subscritos por equipa projetista com experiência e/ou formação específica nesta área, devendo para o efeito ser apresentado documento que o evidencie.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO II

Dos procedimentos  
Artigo 117.º

Peças valorizadas

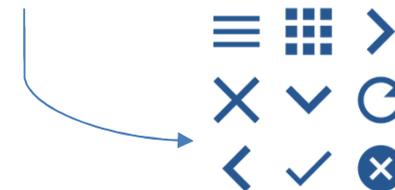
Para além do estabelecido na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e do previsto no artigo 68.º do presente Regulamento, para os edifícios abrangidos pelas alíneas d) e e) do artigo 107.º é necessário a apresentação das seguintes peças valorizadas:

a) Memória descritiva e justificativa com referência à época de construção, descrição do contexto histórico urbano e do edifício, identificação do estilo arquitetónico, referindo os elementos singulares, indicação do número de pisos, usos, materiais e técnicas construtivas;

b) Breve diagnóstico indicando o estado de conservação com a identificação das principais anomalias, apontando a estratégia de intervenção quanto aos elementos a reabilitar e os elementos a substituir, devendo para o efeito ser descrita a solução construtiva prevista e os materiais a utilizar quanto à natureza e cor;

c) Levantamento fotográfico de todos os compartimentos, no qual seja evidente o pavimento, o teto, os vãos, as paredes, a estrutura do telhado e o seu revestimento, a caixa de escadas e todas as fachadas;

d) Mapa de materiais, no qual conste os materiais existentes, a manter e a substituir.



LIVRO III  
**REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO**

TÍTULO I

CAPÍTULO II

**Dos procedimentos**

Artigo 118.º

**Valor cultural**

- 1 — Independentemente de constar, ou não, da Planta de Ordenamento II — Património Edificado e Arqueológico e no Anexo I do PDM, o valor cultural do edifício ou fração é avaliado pelo Gabinete do Património Cultural com base em critérios rigorosos factuais assentes nas orientações estabelecidas no Anexo IX.
- 2 — A Câmara Municipal pode estabelecer critérios ou medidas específicas a adotar na intervenção, consoante o valor cultural a ser salvaguardado.



LIVRO III  
REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO

TÍTULO I  
CAPÍTULO II

Dos procedimentos  
Artigo 119.º

**Avaliação do estado de conservação**

1 — A determinação do estado de conservação de edifícios ou frações autónomas, para efeitos fiscais, contempla a realização de duas vistorias, a pedido do requerente à Câmara Municipal, antes e após a realização das obras, devendo para o efeito ser apresentado o pedido de vistoria nos seguintes momentos:

a) Antes da elaboração do projeto de arquitetura;

b) Após a conclusão das obras de reabilitação.

3 — O nível do estado de conservação dos edifícios ou frações autónomas é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

4 — A comissão de vistorias deve ser formada por uma equipa constituída por Arquiteto e Engenheiro ou Engenheiro Técnico.



LIVRO III  
**REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO**

TÍTULO I  
CAPÍTULO II

**Dos procedimentos**  
Artigo 120.º

**Comunicação ao Serviço de Finanças**

Para efeitos fiscais, a Câmara Municipal comunica ao serviço de finanças da área a seguinte informação:

- a) A localização do prédio ou fração autónoma em área de reabilitação urbana, zona de proteção ou outra;
- b) Se o tipo de intervenção preconizada se traduz numa obra de reabilitação enquadrada pelo presente Título que tem por base a estratégia de reabilitação urbana definida;
- c) O desempenho energético antes e depois da intervenção;
- d) O estado de conservação do edifício antes e depois da intervenção;
- e) Data de início e conclusão da obra.

**Art.º 45 EBF**

(i) Intervenção sobre prédio urbano ou fração autónoma concluídos há mais de 30 anos ou localizado em áreas de reabilitação urbana;

(ii) Tenha sido objeto de intervenção de reabilitação de edifício promovida nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

(iii) O estado de conservação esteja dois níveis acima do estado pré-intervenção e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos da legislação aplicável – Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31/12 e suas alterações;

(iv) Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica previstos na legislação em vigor, em especial – Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20/08, e suas alterações.

**Art.º 45.º EBF**

... cabendo à câmara municipal competente comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O efetivo reembolso dos impostos pagos deverá ser efetuado pelo serviço de finanças competente no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista

no parágrafo anterior.



LIVRO III  
**REABILITAÇÃO DE  
PATRIMÓNIO EDIFICADO**

**OBRIGADA!**



# LIVRO IV

## Estabelecimentos com História



## Elegibilidade



São suscetíveis de reconhecimento estabelecimentos e entidades de:

- Comércio de rua;
- Restauração;
- Hotelaria;
- Associações;



Excluem-se estabelecimentos:

- Comércio a retalho em supermercados e hipermercados;
- Comércio a retalho de combustíveis para uso doméstico, em estabelecimentos especializados;
- Comércio a retalho em bancas, feiras e unidades móveis de venda;
- Fornecimento de refeições para eventos;
- Atividades funerárias e conexas;
- Atividades de bem-estar físico;
- Atividades dos serviços para animais de companhia;
- Qualquer estabelecimento que se insira em estruturas comerciais (galerias comerciais, centros comerciais...);



## Critérios para o reconhecimento do interesse histórico e cultural ou social local

### 1. A Atividade

#### 1. Longevidade reconhecida

Longevidade suscetível de reconhecimento há pelo menos **25 anos**;

#### 2. A continuidade na família/empregados

É valorizada a continuidade geracional ou por empregados;

#### 3. O objeto identitário

Manutenção de uma função histórica, cultural ou social que, pela sua unicidade, diferenciação e qualidade apresentem uma identidade própria, designadamente através da promoção continuada de atividades culturais, recreativas e desportivas;

#### 4. Existência de oficinas e/ou produção própria

Assente na sua contribuição e prolongamento do conhecimento tradicional e regional (não aplicável à restauração);

#### 5. Produto identitário e/ou existência de marca própria

Valorização da identidade própria e da distinção. Incentivo à criação e registo legal de marcas concelhias.



## 2. O Património Material

### 1. Arquitetura e imagem interior

É valorada a qualidade e integridade dos elementos interiores (entre outros elementos, mobília, decoração, arquitetura);

### 2. Arquitetura e imagem exterior

É valorada a qualidade e integridade dos elementos exteriores (entre outros elementos, fachada, montra, letreiros);

### 3. Acervo / Espólio

Decorrente da posse de bens materiais e documentos considerados essenciais para a entidade;



### 3. O Patrimônio Imaterial

#### 1. A necessidade de divulgação

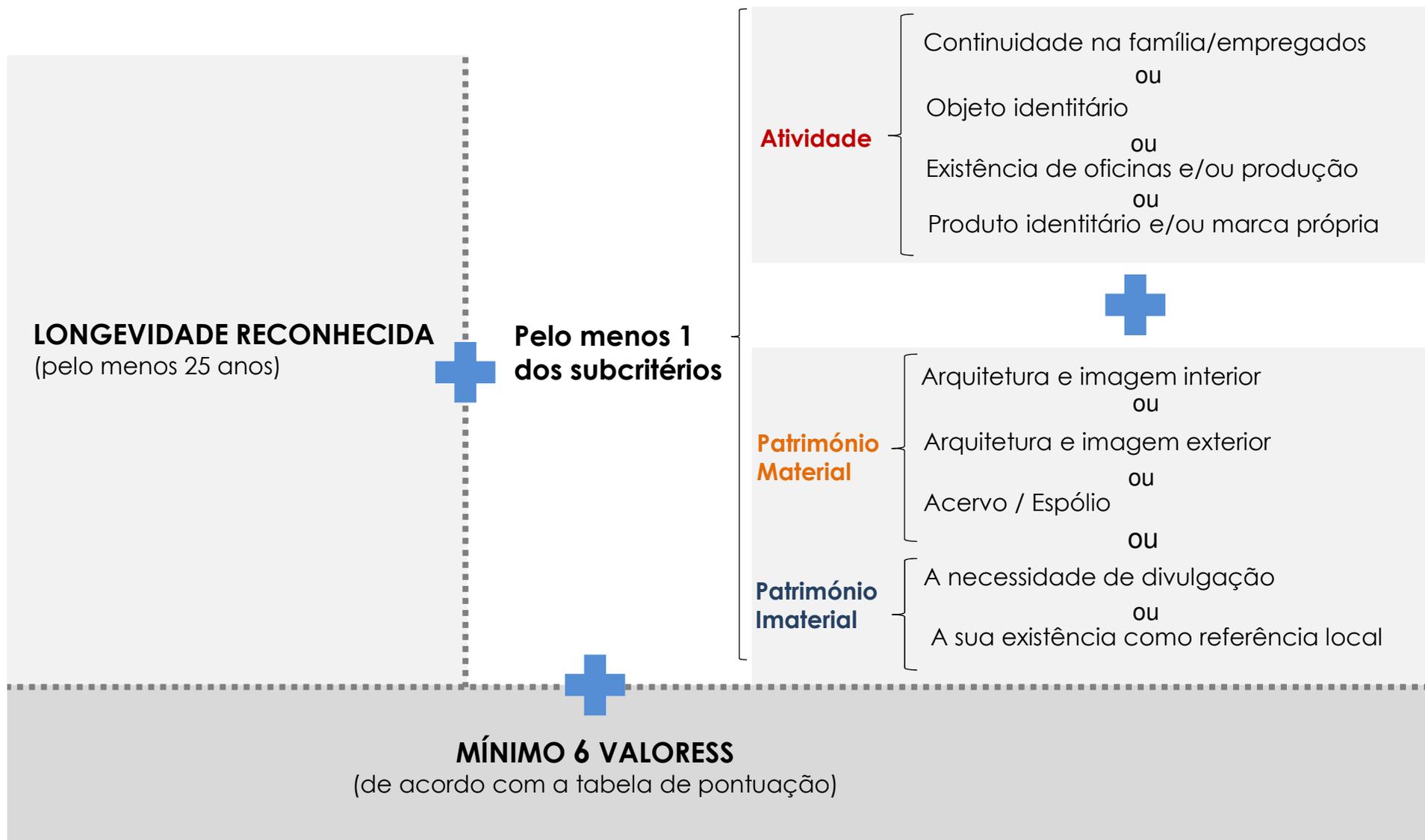
Garantindo o conhecimento do patrimônio imaterial pelos residentes e visitantes do tecido edificado em que se inserem, como forma da sua valorização e fruição junto do público.

#### 2. A sua existência como referência local

Decorrente da presença continuada como referência viva na cultura local e nos hábitos e rituais do público, contribuindo assim para a identidade urbana ao constituírem uma referência geográfica ou de orientação e memória dos cidadãos, ou ao terem sido e continuarem a ser, de forma relevante para a história local ou nacional, palco de acontecimentos ou local de reunião de grupos de cidadãos.



O reconhecimento como estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social depende do **preenchimento obrigatório de:**



## PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

### 1. A Atividade

- a. Longevidade reconhecida
- b. A continuidade na família/empregados
- c. O objeto identitário
- d. Existência de oficinas e/ou produção própria
- e. Produto identitário e/ou existência de marca própria

### 2. O Património Material

### 3. O Património Imaterial

### LONGEVIDADE RECONHECIDA

(pelo menos 25 anos)

**Descrição:** Anos de existência do estabelecimento, desde a sua fundação até à atualidade.

**Meios de verificação:** Certidão de início de atividade, anúncios ou notícias de jornais da época, outros documentos.

Anos	Pontuação
25-39 anos .....	1
40-59 anos .....	2
60-79 anos .....	3
80-99 anos .....	4
Igual ou superior a 100 anos .....	5

## PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

### 1. A Atividade

- a. Longevidade reconhecida
- b. A continuidade na família/empregados
- c. O objeto identitário
- d. Existência de oficinas e/ou produção própria
- e. Produto identitário e/ou existência de marca própria

### 2. O Património Material

### 3. O Património Imaterial

### A CONTINUIDADE NA FAMÍLIA / EMPREGADOS

**Descrição:** Valorização da continuidade geracional na família ou empregados.

**Meios de verificação:** Identificação dos proprietários anteriores e dos atuais ou contrato de trabalho que comprove a colaboração do antigo funcionário, agora atual proprietário.

Descrição	Pontuação
Nenhum dos proprietários atuais descende dos antigos proprietários ou nunca trabalhou no estabelecimento/entidade .....	0
Proprietário atual que foi empregado no estabelecimento/entidade .....	1
Continuidade geracional .....	2

## PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

### 1. A Atividade

- a. Longevidade reconhecida
- b. A continuidade na família/empregados
- c. Objeto identitário
- d. Existência de oficinas e/ou produção própria
- e. Produto identitário e/ou existência de marca própria

### 2. O Património Material

### 3. O Património Imaterial

### OBJETO IDENTITÁRIO

**Descrição:** Todos os produtos/ respostas/ atividades/ práticas sociais que se distinguem pela identidade própria, designadamente através da continuidade de práticas que se refletem num testemunho sobre a tradição cultural, recreativa, desportiva, viva ou desaparecida.

**Meios de verificação:** Fontes documentais e observação no local.

Descrição	Pontuação
Sem produtos ou atividades ou respostas ou práticas culturais ou recreativas relevantes . . . . .	0
Tem produtos distintos ou atividades ou respostas ou práticas culturais ou recreativas, mas sem relevância . . . . .	1
Tem produtos distintos ou atividades ou respostas ou práticas culturais ou recreativas, com pouca expressão . . . . .	2
Tem um produto distinto ou atividade ou resposta ou prática cultural ou recreativa, relevante . . . . .	3
Tem um produto distinto ou atividade ou resposta ou prática cultural ou recreativa, muito significativo pela presença continuada . . . . .	4
Tem vários produtos distintos ou atividades ou respostas ou práticas culturais ou recreativas, muito significativos pela presença continuada . . . . .	5

## PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

### 1. A Atividade

- a. Longevidade reconhecida
- b. A continuidade na família/empregados
- c. Objeto identitário
- d. Existência de oficinas e/ou produção própria
- e. Produto identitário e/ou existência de marca própria

### 2. O Património Material

### 3. O Património Imaterial

### EXISTÊNCIA DE OFICINAS E/OU PRODUÇÃO\*

**Descrição:** Prolongamento e contribuição do conhecimento tradicional e regional através da existência de oficinas e produção própria.

**Meios de verificação:** Observação no local.

\*NÃO aplicável à restauração

Descrição	Pontuação
Sem oficina e/ou produção própria .....	0
Com oficina e/ou produção própria .....	1

## PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

### 1. A Atividade

- a. Longevidade reconhecida
- b. A continuidade na família/empregados
- c. Objeto identitário
- d. Existência de oficinas e/ou produção própria
- e. Produto identitário e/ou existência de marca própria

### 2. O Património Material

### 3. O Património Imaterial

### PRODUTO IDENTITÁRIO E/OU EXISTÊNCIA DE MARCA PRÓPRIA

**Descrição:** Existência de um produto próprio diferenciado e/ou único no quadro de atividades. Incentivo ao registo legal de marcas concelhias.

**Meios de verificação:** Documentos explicativos e comprovativos da diferenciação do produto e/ou registo da marca.

Descrição	Pontuação
Sem produto identitário e/ou sem marca própria . . . . .	0
Com produto identitário e sem marca própria . . . . .	1
Sem produto identitário e com marca própria . . . . .	1
Com produto identitário e marca própria . . . . .	2

# PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

## 1. A Atividade

## 2. O Património Material

- a. Arquitetura e imagem interior
- b. Arquitetura e imagem exterior
- c. Acervo / Espólio

## 3. O Património Imaterial

## ARQUITETURA E IMAGEM INTERIOR

**Descrição:** Integridade e qualidade dos elementos interiores.

**Meios de verificação:** Observação local, fontes documentais (fotografias, projetos de arquitetura, anúncios e notícias de jornais, postais, etc.).

Descrição	Pontuação
Não tem qualidade nem conserva elementos originais . . . .	0
Boa qualidade, mas sem preservação relevante . . . . .	1
Preserva alguns dos elementos, mas a qualidade global é má ou razoável . . . . .	2
Boa qualidade de alguns ou vários elementos antigos, mas sem qualidade relevante . . . . .	3
Mantém a integridade de parte significativa dos elementos antigos e com boa qualidade geral do espaço . . . . .	4
Apresenta qualidade excepcional de mantém a integridade total ou parte significativa dos elementos originais . . . .	5

# PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

## 1. A Atividade

## 2. O Património Material

- a. Arquitetura e imagem interior
- b. **Arquitetura e imagem exterior**
- c. Acervo / Espólio

## 3. O Património Imaterial

## ARQUITETURA E IMAGEM EXTERIOR

**Descrição:** Integridade e qualidade dos elementos exteriores.

**Meios de verificação:** Observação local, fontes documentais (fotografias, projetos de arquitetura, anúncios e notícias de jornais, postais, etc.).

Descrição	Pontuação
Não tem qualidade nem conserva elementos originais . . . .	0
Boa qualidade, mas sem preservação relevante . . . . .	1
Preserva alguns dos elementos, mas a qualidade global é má ou razoável. . . . .	2
Boa qualidade de alguns ou vários elementos antigos, mas sem qualidade relevante . . . . .	3
Mantém a integridade de parte significativa dos elementos antigos e com boa qualidade geral do espaço . . . . .	4
Apresenta qualidade excepcional de mantém a integridade total ou parte significativa dos elementos originais . . . .	5

# PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

## 1. A Atividade

## 2. O Património Material

- a. Arquitetura e imagem interior
- b. Arquitetura e imagem exterior
- c. Acervo / Espólio

## 3. O Património Imaterial

### ACERVO / ESPÓLIO

**Descrição:** Existência de documentos, materiais e/ou utensílios no âmbito da atividade em questão, considerada a sua raridade e qualidade.

**Meios de verificação:** Observação local, fontes documentais (fotografias, projetos de arquitetura, anúncios e notícias de jornais, postais, etc.).

Descrição	Pontuação
Não se verifica a existência de espólio/acervo .....	0
Tem espólio/acervo pouco significativo e/ou em más condições .....	1
Poucos elementos sem grande valor .....	2
Tem vários elementos, de valor diferenciado. ....	3
Acervo/espólio de qualidade/diversidade salvaguardado, mas não exposto .....	4
Acervo/espólio de qualidade/diversidade salvaguardado, e exposto .....	5

## PONTUAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

1. A Atividade

2. O Património Material

**3. O Património Imaterial**

A sua existência como referência local

### **A SUA EXISTÊNCIA COMO REFERÊNCIA LOCAL**

**Descrição:** Reconhecimento da presença continuada, referência e contributo para a freguesia e/ou concelho, contribuindo para a identidade urbana ao constituírem uma referência geográfica e de orientação.

**Meios de verificação:** Notícias de jornal, publicidade, testemunhos.

Descrição	Pontuação
Entidade praticamente desconhecida . . . . .	0
Entidade pouco conhecida . . . . .	1
Entidade pouco conhecida, mas outrora com grande destaque . . . . .	2
Entidade conhecida pela maioria da população, ou com relevância para a história local ou da atividade . . . . .	3
Entidade de importância cultural ou social local e atividade com notoriedade . . . . .	4
É considerado como um dos símbolos locais . . . . .	5

## APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

O procedimento de reconhecimento inicia -se oficiosamente ou mediante requerimento:

- a) Do titular do estabelecimento ou da entidade a reconhecer;
- b) De órgão da freguesia respetiva;
- c) De associação de defesa do património cultural.

## Apreciação – GRUPO DE TRABALHO

A apreciação é efetuada pelo Grupo de Trabalho que analisa o pedido de reconhecimento;

O Grupo de Trabalho é nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal, e é composto por elementos das seguintes áreas:

- CULTURA
- URBANISMO
- EMPREENDEDORISMO

## COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO

Órgão consultivo que auxilia a apreciação dos critérios gerais de reconhecimento;

Integram a Comissão:

- 2 CIDADÃOS DE RECONHECIDO MÉRITO;
- 3 FUNCIONÁRIOS LIGADOS À ÁREA DA CULTURA, URBANISMO E EMPREENDEDORISMO;
- REPRESENTANTE DA ACIF;

A Comissão reúne sempre que convocada pelo Presidente da Câmara Municipal com a periodicidade que se mostre adequada.

## ATRIBUIÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RECONHECIMENTO

- É conferida uma placa indicativa do reconhecimento a cada estabelecimento ou entidade que seja reconhecida como “Estabelecimento com História”;
- Cada estabelecimento ou entidade distinguido pode aceder ao uso do “selo” “Estabelecimento com História”;
- A Câmara Municipal comunica ao Estado a identificação do estabelecimento/entidade e assegura a sua divulgação;

## MEDIDAS DE PROTEÇÃO E INCENTIVOS

Medidas de proteção e incentivos legalmente previstos.

- a) Proteção prevista no regime jurídico do arrendamento urbano;
- b) Proteção prevista no regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- c) Acesso a programas municipais ou nacionais de apoio aos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

### Algumas das medidas:

- 1 — Os proprietários do imóvel podem aceder a benefícios ou isenções fiscais a conceder pelos municípios, nos termos da legislação em vigor.
- 2 — Os arrendatários do imóvel gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis, ou partes de imóveis, nos quais se encontrem instalados, nos termos da legislação em vigor.
- 3 — Os arrendatários do imóvel podem realizar as obras de conservação indispensáveis à conservação e salvaguarda do locado, do estabelecimento ou da entidade quando, após ter sido interpelado para o fazer, o senhorio não as desencadeie em tempo razoável.

# LIVRO VI – FISCALIZAÇÃO E SANÇÃO DE INFRAÇÕES

# Fiscalização do município

Urbanização e Edificação

Ocupação do domínio público

Exercício de atividades económicas

Ambiente e salubridade

Outras situações pontuais

Obras públicas (do município)

Trânsito e estacionamento

# Urbanização e Edificação

Avisos de entrada do pedido e de obra

até 10 dias após o ato

**AVISO**

Nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro,

torna-se público que deu entrada na

Câmara Municipal de \_\_\_\_\_(a), em \_\_\_\_\_(b) um

PEDIDO DE LICENCIAMENTO para

\_\_\_\_\_ (c)

Proc.º camarário nº \_\_\_\_\_

PROJETO EM FASE DE APRECIAÇÃO  
A OPERAÇÃO URBANÍSTICA NÃO SE ENCONTRA LICENCIADA

Coima graduada de **250€ a 75 000€** - pessoa singular  
Coima graduada de **1 000€ a 125 000€** - pessoa coletiva

RJUE

# Urbanização e Edificação

## Comunicação do início dos trabalhos

até 5 dias antes do início dos trabalhos

**Artigo 80-Aº do RJUE (lei geral)**

Apenas a obras sujeitas a controlo prévio

~~Obras isentas de controlo prévio (CRUEEPAP)~~

Coima graduada de **100€ a 3 750€** - pessoa singular  
Coima graduada de **100€ a 25 000€** - pessoa coletiva

RMUE

# Urbanização e Edificação

## Ocupação do espaço público

**Para execução de uma obra particular.**

Ocupação para estaleiro ou outras situações temporárias.

Incumprimentos:

- Falta de licença
- Desacordo com a licença
- Falta de placa identificadora
- Falta de sinalização
- (...)

Coima graduada de **800€ a 1 600€**

**RMUE**

# Urbanização e Edificação

## Decurso da obra

### Obrigatório:

- Facultar o acesso à obra
- Prestar todas as informações
- Facultar documentação

### Quem:

- Titular da obra
- Diretor de obra/ Diretor de fiscalização
- Qualquer trabalhador

**Falta de livro de obra no local da obra ou falta de registos no mesmo.**

Coima graduada de **250€ a 75 000€** - pessoa singular  
Coima graduada de **1 000€ a 125 000€** - pessoa coletiva

**RJUE/RMUE**

# Urbanização e Edificação

## Alterações durante a execução da obra

Apenas não estão sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia as obras que sejam consideradas como isentas de controlo prévio.

Coima graduada de **1 500€ a 250 000€** - pessoa singular

Coima graduada de **3 000€ a 500 000€** - pessoa coletiva

RJUE

# Urbanização e Edificação

## Caducidade Prorrogação do prazo da obra

**1ª prorrogação – dentro de 12 meses ou a obra já tenha iniciado**

**2ª prorrogação – obra em fase de acabamentos**

**Possível prorrogação – em função das alterações aprovadas**

Coima graduada de **500€ a 200 000€** - pessoa singular  
Coima graduada de **1 500€ a 450 000€** - pessoa coletiva

**RJUE**

# Urbanização e Edificação

## Utilização da construção

**Serve para a verificação da conformidade da construção.  
Necessária para contratos de fornecimento de infraestruturas.  
Obrigatória antes do início da utilização da construção.**

**Coima graduada de 500€ a 150 000€ - pessoa singular  
Coima graduada de 1 500€ a 300 000€ - pessoa coletiva**

**RJUE**

# Urbanização e Edificação

## Medidas de tutela da legalidade

	RJUE	RMUE
Suspensão da obra	●	
Embargo	●	●
Trabalhos de correção ou alteração	●	●
Legalização	●	●
Demolição / reposição	●	●
Cessação da utilização	●	●
Remoção do domínio público		●

# Urbanização e Edificação

## Reposição da legalidade

### 1ª forma – Determinação de ordem de reposição voluntária

1ª - Legalização

2ª - Trabalhos de correção ou alteração

3ª - Demolição/reposição/cessação da utilização

**O desrespeito pela ordem de reposição constitui crime de desobediência nos termos do artigo 348º do Código Penal.**

# Urbanização e Edificação

## Reposição da legalidade

### 2ª forma – Reposição coerciva

1ª - Legalização oficiosa

2ª - Trabalhos de correção ou alteração

3ª - Demolição/reposição/cessação da utilização

**Cessação da utilização – Artigos 168º a 170 º do RMUE**

# Urbanização e Edificação

Reposição da legalidade

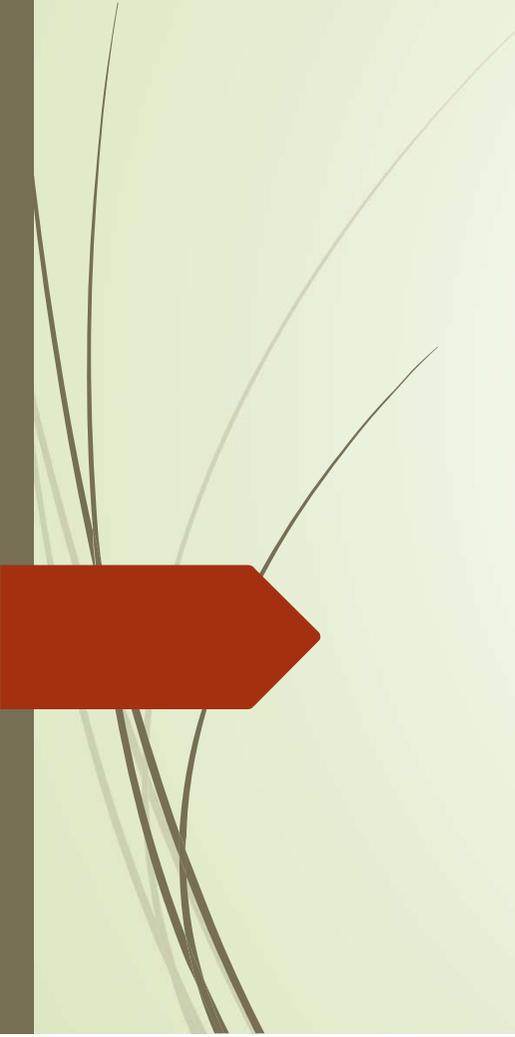
Ocupação da via pública

**Coimas aplicáveis – Artigo 177º do RMUE**

**Procedimento – Artigo 166º do RMUE**

# Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE)

**Obrigado.**



**Município de Vila Nova de Famalicão**

**20 de novembro de 2018**

**RMUE em Consulta Pública**

## Antes ...

### **Cód Reg Urbanização e Edificação, Espaço Público e Atividades Privadas**

- Livro I – Parte Geral
- Livro II – Urbanização, Edificação, Toponímia e Numeração de Edifícios
- Livro III – Utilizações do Domínio Público
- Livro IV – Atividades Privadas
- Livro V – Fiscalização e Sanção de Infrações
- Livro VI – Disposições Finais

# O Regresso do RMUE

- ▶ **Livro I – Parte Geral (comum)**
- ▶ **Livro II – Urbanização e edificação – art.º 24.º e ss**

Novo

- ▶ **Capítulo da paisagem urbana e sustentabilidade – art.º 40.º e ss**
- ▶ **Art.º 45.º/1 al. f) - Integração das instalações técnicas prevê-se os **Pontos de carregamento de veículos elétricos** – *assinalar no projeto de arquitetura, e na respetiva especialidade***
- ▶ **Capítulo da ocupação e utilização do espaço público – art.º 88.º e ss**

- **Livro III – Reabilitação de património edificado corrente – art.º 106.º e ss**
- **Livro IV – Estabelecimentos com história – art.º 121.º e ss**
- **Livro V – Toponímia e numeração de edifícios – art.º 133.º e ss**
- **Livro VI – Fiscalização e sanção de infrações – art.º 160.º e ss**
- **Livro VII – Disposições finais – art.º 178.º e ss**

## **Alterações (*alguns aspetos a realçar*)**

**Art.º 26.º n.º 3 “obras de escassa relevância urbanística”**

- ▶ **As obras identificadas neste artigo devem obedecer às normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente às relativas às prescrições do loteamento onde se insiram, aos índices máximos de construção, afastamentos e outros parâmetros urbanísticos aplicáveis.**

## **Art.º 27.º Operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento**

- **Antes → apenas as obras de construção nova e de ampliação**
- **Agora → todas as operações urbanísticas, logo, também, as alterações de utilização**

## **Livro II – Título III – Dos procedimentos**

- **Onde foram introduzidos mais artigos**
- **Maior clareza e certeza na instrução dos pedidos**
- **Vem colmatar a lacuna existente relativamente à instrução de certos pedidos, por ex., destaque de parcelas, certidão de idade do edifício, etc.**
- **É inovatório porque agora está escrito, mas no fundo é o que já se exige na apreciação dos pedidos, é o que já se faz na prática**

- Por exemplo, **n.º 5 do art.º 61.º**, regulamenta-se a dispensa da notificação dos proprietários dos lotes no procedimento de alteração das operações de loteamento

➔ **Art.º 60.º - Obras inacabadas - Reformulado - passa a prever a possibilidade de a CM se substituir ao infrator**

- ▶ **Art.º 76.º - Receção das obras de urbanização – a receção provisória depende da colocação no terreno de marcos, de características duradouras, que permitam verificar a delimitação de todos os lotes e dos terrenos cedidos**

- ▶ **Art.º 78.º - Licença especial para obras inacabadas**
- ▶ **A emissão do alvará de licença especial deverá ser requerida no prazo de 60 dias a contar do deferimento, sob pena de caducidade**

## Legalização

- ▶ **Art.º 102.º - Efeitos da apresentação – suspende as medidas de tutela da legalidade urbanística, designadamente de demolição ou de realização de trabalhos de correção**
  
- ▶ **Art.º 105.º - Título passa a mencionar que se trata de legalização**

► **Livro VII – Disposições Finais**

**Artigo 181.º Norma Revogatória** – com a entrada em vigor do RMUE são revogados os artigos 24.º a 92.º, 115.º a 118.º e 448.º do Cód. Reg., mantendo-se em vigor todas as restantes normas.

# Consulta Pública termina a 04 -12 - 2018

- ▶ **Podem apresentar sugestões de correção, alteração ou inovação**
  - ▶ No BUA
  - ▶ Por correio normal ou
  - ▶ Por correio eletrónico para

[camaramunicipal@vilanovadefamalicao.org](mailto:camaramunicipal@vilanovadefamalicao.org)