

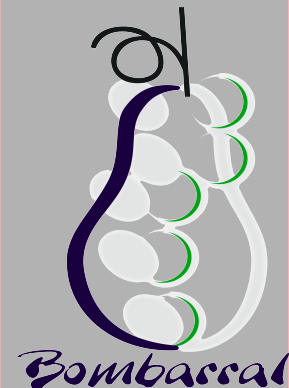
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Publicado no Diário da República em 30 de abril de 2013

Entrada em vigor a 15 de maio de 2013

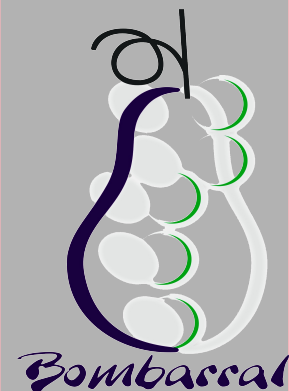
Disponível no sitio da Câmara Municipal em www.cm-bombarral.pt

**Balcão do Municípe
Legislação e Regulamentos**



ENQUADRAMENTO LEGAL

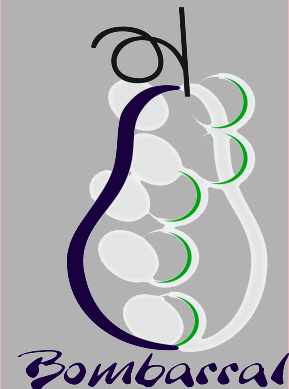
Artigo 3.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, estatuído pelo DL n.º555/99, de 16.12, alterado e republicado pelo DL n.º 26/2010, de 30.03 (RJUE).



LEGISLAÇÃO INOVADORA

Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos – DL n.º 39/2008, de 07.03, alterado e republicado pelo DL n.º 228/2009, de 14.09.

Regime de instalação e de modificação de estabelecimentos de restauração ou de bebidas, de comércio de bens, prestação de serviços ou de armazenagem – DL n.º 48/2011, de 01.04 (Licenciamento Zero).

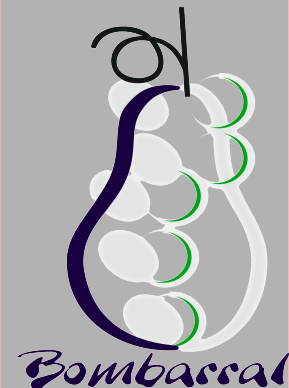


LEGISLAÇÃO INOVADORA

Regime de licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis e das redes e ramais de distribuição ligados a reservatórios de GPL – DL n.º 267/2002, de 26.11, alterado e republicado pelo DL n.º 217/2012, de 09.10

Sistema da indústria responsável – SIR - DL n.º 169/2012, de 01.08

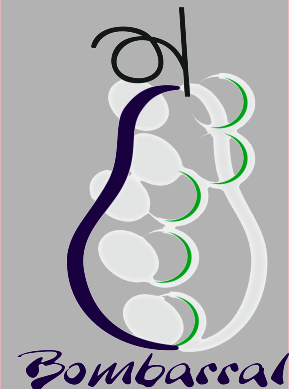
Avaliação de imóveis – DL n.º 287/2003, de 12.11, alterado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30.11



CAPÍTULO I

Art.º 2.º

As definições urbanísticas estão em harmonia com o DR n.º 9/2009, de 29.05, com as retificações introduzidas pela declaração de retificação n.º 53/2009, de 28.07, (estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território) e o regime jurídico da urbanização e da edificação estatuído pelo DL n.º 555/99, de 16.12 na sua atual redação.



CAPÍTULO II

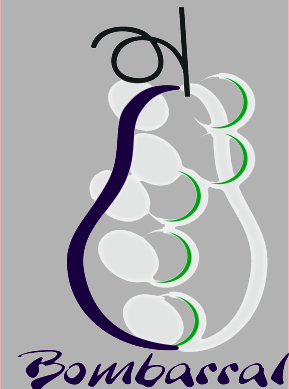
Art.º 3.º

Número de coleções – em duplicado, no formato de apresentação A4 (210x297 mm)

Se sujeita a consultas externas uma cópia em formato digital.

Art.º 4.º

Antecedentes – n.º de alvará de construção/utilização; n.º de lote e n.º de alvará de loteamento e identidade dos anteriores requerentes.

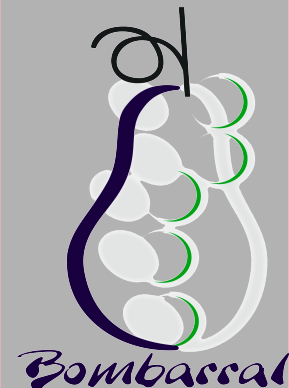


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 5.º

Normas técnicas para a produção de peças desenhadas de operações urbanísticas de alteração ou ampliação:

- **desenho do existente, apenas nos casos em que não existam antecedentes de projeto;**
- **desenho onde se represente:**
 - A tinta preta, a parte conservada;**
 - A tinta vermelha, a parte nova a construir;**
 - A tinta amarela, a parte a demolir;**
 - A tinta azul, a parte a legalizar.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 5.º

A indicação de escalas nas peças desenhadas não dispensa a indicação clara das cotas referentes ao objeto arquitetónico e à sua implantação, devendo ser elucidados, designadamente com as dimensões:

- **parciais e totais da construção;**
- **dos espaços interiores;**
- **dos vãos exteriores;**
- **pés-direitos;**
- **alturas do edifício desde a cota de soleira à cumeeira;**
- **profundidade abaixo da cota de soleira;**
- **afastamentos do edifício (incluindo corpos salientes) aos limites do lote ou parcela, ao eixo da via pública, ao passeio, berma de estradas, caminhos ou serventias, às linhas de água e às demais áreas de domínio público ou sujeitos a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 6.º

Forma de instrução do projeto de execução que de acordo com o n.º 4 do artigo 80.º do RJUE é obrigatório para as operações urbanísticas previstas nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, designadamente as obras:

- **de construção, de alteração, ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento;**
- **de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação;**
- **de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;**
- **de reconstrução sem preservação das fachadas.**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

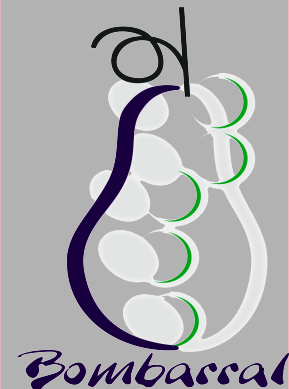
Art.º 7.º

Telas finais dos projetos

Instrução de pedido de autorização de utilização:

- **Telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos das especialidades quando existam alterações em obra isentas de procedimento de controlo prévio, ou seja quando não envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações (n.º 3 do artigo 83.º do RJUE).**

- **Cópia em formato digital com os projetos de arquitetura e especialidades completos licenciados na versão final, separados por pastas identificadas com a designação de cada um dos projetos, em ficheiros de extensão:**
 - DWG**
 - DXF**
 - DWF****em versão de software até 2007**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 8.º

Normas de execução do levantamento topográfico

- **As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos ou na cartografia, devem ter como referência o Elipsóide Internacional de Hayford e a projeção de Gauss, Datum 73 e Datum altimétrico Cascais, com a origem no ponto central Melriça ou outro que venha a ser adotado pelo IGP;**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 8.º

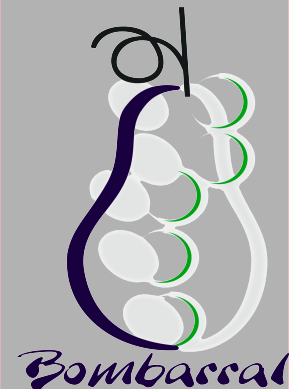
- **Os levantamentos topográficos devem ser rigorosos e representar devidamente as cotas altimétricas do terreno, incluindo as curvas de nível, a área do prédio objeto da intervenção e os seus limites claramente assinalados bem como todos os pontos e elementos relevantes que se situem no mesmo, nomeadamente:**
 - **construções;**
 - **postes;**
 - **poços;**
 - **muros;**
 - **caixas de pavimentos.**

- **A representação do levantamento topográfico deverá abranger uma faixa envolvente aos limites do terreno, que permita uma correta avaliação da integração da operação urbanística na área em que se insere, nunca inferior a 20 metros.**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 8.º

- **Os levantamentos topográficos em papel devem estar orientados a norte e estar representados:**
- **à escala 1/200 ou superior, quando se destinem à elaboração e apresentação de projetos de edificação;**
- **à escala 1/500 ou superior, quando se destinem a loteamentos ou obras de urbanização;**
- **à escala 1/1000 ou superior, se a área de intervenção for superior a 10 ha.**

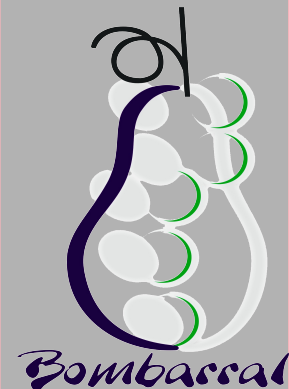


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 9.º

Normas de apresentação do levantamento topográfico

- a) Os ficheiros devem ser entregues em formato DWG, em versão de software até 2007;**
- b) Os levantamentos topográficos devem incluir a indicação expressa das coordenadas da quadrícula;**
- c) Cada entidade deverá pertencer a uma única layer sem elementos duplicados e representados de acordo com as seguintes métricas:**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 9.º

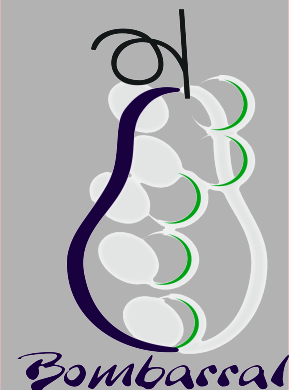
c.1. Os polígonos devem ser definidos por *polylines* fechadas e sem linhas repetidas ou sobrepostas;

c.2. Todos os elementos do desenho devem estar com o tipo de linha e cor *bylayer*.

c.3. As fontes utilizadas em todos os ficheiros devem, de preferência, corresponder às fontes originais do *software*. Caso seja utilizada uma nova fonte esta deve ser fornecida em conjunto com os ficheiros;

c.4. O ponto de inserção do texto para o caso dos polígonos deve estar sempre no interior do mesmo. No caso de informação pontual, o ponto de inserção deve corresponder à localização exata do elemento gráfico e no caso das linhas, o ponto de inserção deve coincidir com a linha;

c.5. Não deve ser utilizado o tipo de objeto *spline*;

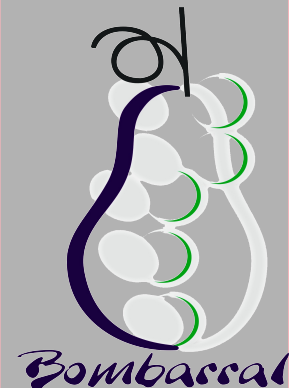


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 9.º

d) Os desenhos devem ter uma estrutura de *layers* individualizados, de acordo com o anexo I deste regulamento. Em caso de necessidade, admite-se a criação de novos *layers* para complemento dos já existentes, com a respetiva descrição;

e) Todos os elementos constantes dos levantamentos topográficos devem estar georeferenciados e ligados à rede geodésica, com indicação da escala e data de execução;

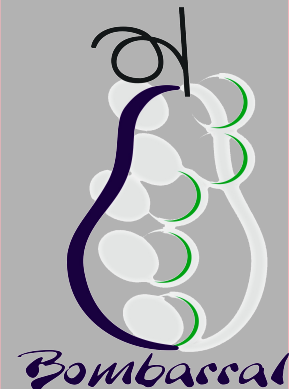


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 10.º

Plantas de síntese e de implantação

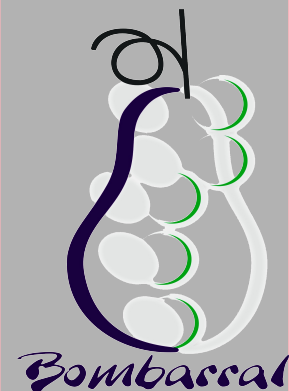
- 1 - As plantas de síntese da operação de loteamento e de implantação devem ser apresentadas sobre a base do levantamento topográfico em formato DWG, em versão de *software* até 2007, permitindo avaliar a integração da proposta na envolvente e conter designadamente:**
 - a) No caso do licenciamento simplificado de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis – classes A1 – A2 - A3 - Planta geral da instalação, em escala não inferior a 1/1000, definindo com rigor os seus limites e as suas confrontações numa faixa de 100 m onde se identifiquem, pelo menos, as ruas e, numa faixa de 50 m adjacente à instalação, os edifícios habitados, ocupados ou que recebem público;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 10.º

- b) No caso da autorização de execução de redes de distribuição de GPL quando associadas a reservatórios com capacidade inferior a 50m³ - Planta geral da rede ou ramal de distribuição, em escala não inferior a 1/200, que defina completamente os traçados e os pormenores;**
- c) No caso de licenciamento de operações de loteamento:**
- c.1.Planta de síntese, à escala de 1:1000 ou superior, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos;**

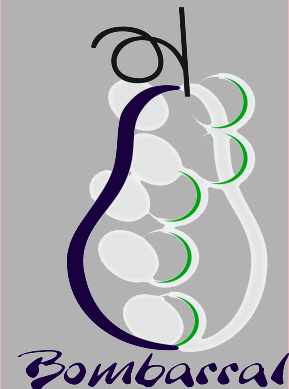


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 10.º

c.2. Planta de síntese indicando, nomeadamente, a finalidade dos lotes, identificando claramente as tipologias de empreendimentos turísticos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07.03, alterado e republicado pelo DL n.º 228/2009, de 14.09, e portarias regulamentares, bem como os lotes que se destinam a outras unidades de utilização, nomeadamente restaurantes, salas de reuniões, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares;

c.3. Planta com áreas de cedência para o domínio público municipal.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 10.º

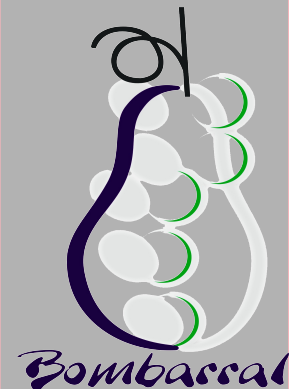
d) No caso de licenciamento de obras de edificação:

d.1. Planta de implantação, onde inclua o arruamento de acesso, com indicação das dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respetivo material;

d.2. Planta com áreas de cedência para o domínio público municipal.

e) No caso de comunicação prévia de obras de edificação:

e.1. Planta de implantação, onde inclua o arruamento de acesso, com indicação das dimensões e área do terreno, áreas impermeabilizadas e respetivo material.



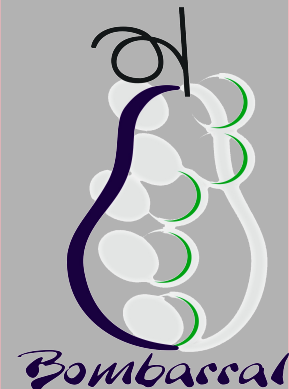
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 10.º

f) No caso de emissão de certidão de destaque de parcela:

f.1. Planta com a delimitação da área total do prédio e da parcela a destacar, devidamente cotada, com indicação das confrontações.

2 - A informação a constar nas plantas de implantação e nas plantas de síntese de loteamento deverá ser organizada em *layers* com identificação semelhante à do quadro que constitui o anexo I do regulamento, com o início em “Proposto” no lugar de “CMB”, admitindo-se a criação de novos *layers* para complemento dos já existentes, com a respetiva descrição.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

O Setor de Licenciamento de Obras Particulares, no âmbito do Sistema de Gestão da Qualidade encontra-se certificado pela Norma ISO 9001.



Normas de Intrução de Processos - NIP

Impressos – IMP

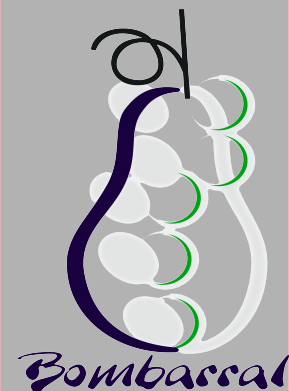
Disponíveis no sítio da Câmara Municipal em

www.cm-bombarral.pt

Balcão do Município

Secretaria

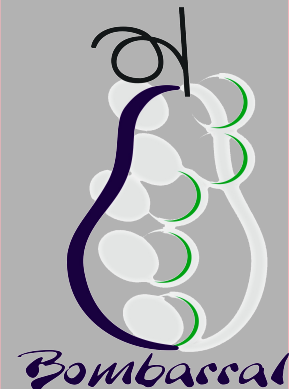
Obras Particulares



CAPÍTULO III

Art.º 11.º e seguintes:

- **Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido;**
- **Coleção de plantas (extratos dos PMOT e plantas de localização) a fornecer ou validar pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;**
- **Fotografias a cores do local;**
- **Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.**

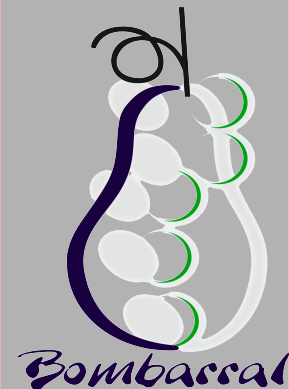


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 11.º

Informação prévia

- **Quando a informação prévia seja referente a operação urbanística destinada a indústria, o pedido deve ser instruído ainda com memória descritiva que contenha a designação da atividade industrial segundo a Classificação das Atividades Económicas (CAE), as características nomeadamente a potência elétrica, a potência térmica e o número de trabalhadores, identificação das principais matérias-primas e sua quantidades, destino final dos afluentes industriais e sua forma de tratamento, bem como a origem da água de abastecimento.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

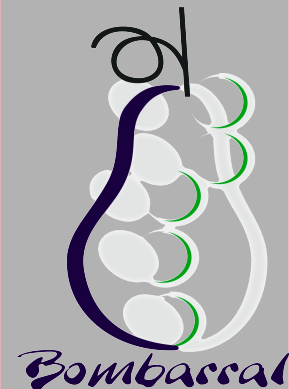
Art.º 25.º

Legalização de operações urbanísticas

- **de acordo com a NIP - Norma de instrução de processo, respeitante ao procedimento legal de controlo prévio a que se encontravam obrigadas, à exceção da calendarização e do projeto de comportamento térmico ou de climatização, quando aplicável (substituído por um certificado energético);**
- **documento comprovativo da data de construção dessas obras, emitido pela Junta de Freguesia competente na área de intervenção**

ou

- **com a apresentação de declaração escrita do requerente, e de declaração escrita de três munícipes com dezoito anos de idade completados à data da realização das obras, identificados com cópia do bilhete de identidade ou do cartão do cidadão, moradores na localidade ou Freguesia, que atestem por sua honra a data de realização das obras.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 25.º

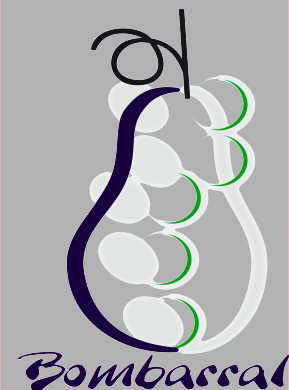
Legalização de operações urbanísticas

Dispensa:

- **a emissão do alvará de licença de obras de edificação;**

Autorização de utilização:

- **será sempre precedida de vistoria municipal, à exceção dos casos em que havendo obra de correção ou alteração, não sujeita a controlo prévio, seja exequível a apresentação de um termo de responsabilidade do diretor de fiscalização que permita a dispensa da vistoria.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 25.º

Legalização de operações urbanísticas

- **Na instrução do pedido de autorização de utilização será dispensada a apresentação dos seguintes elementos referidos nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 do art.º 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11.03:**

d) Planta e corte do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio;

e) Telas finais;

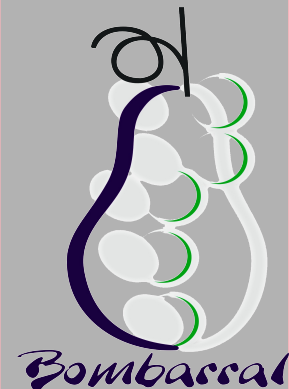
f) Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior, quando exista;

g) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia quando esta exista e estiver em vigor;

h) Livro de obra.

No alvará de autorização de utilização constará:

- **que a obra foi realizada sem o respetivo alvará de licença de construção.**

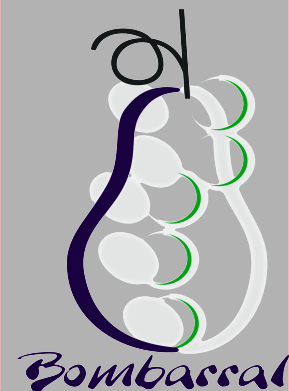


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 26.º

Propriedade horizontal

- **Declaração de responsabilidade do técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;**
- **Relatório de propriedade horizontal com descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, o n.º de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços, garagens e arrumos, indicação de áreas cobertas e descobertas e de percentagem da fração relativamente ao valor total do prédio;**

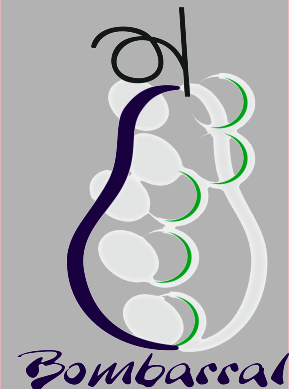


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 26.º

Propriedade horizontal

- **Indicação de zonas comuns – descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam;**
- **Planta de localização à escala 1:2000 ou superior;**
- **Peças desenhadas à escala 1:200, com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores ou tramas de cada fração e das zonas comuns;**
- **Caso o pedido de licenciamento ou comunicação prévia contemple os elementos referidos anteriormente, deve apenas apresentar-se o requerimento referido na alínea a) do número anterior.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

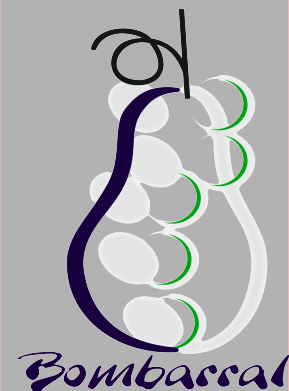
Art.º 35.º

Licença para ocupação do espaço público por motivo de obras

- **A ocupação do espaço público por motivo de obras foi remetido a regulamento próprio - Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público (RMOEP), em vigor desde 18.09.2013 e que poderá ser consultado no site da Câmara Municipal em www.cm-bombarral.pt**

Art.º 32.º do RMOEP

- **Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;**
- **Planta de localização à escala 1:2000, com indicação precisa da localização do prédio;**



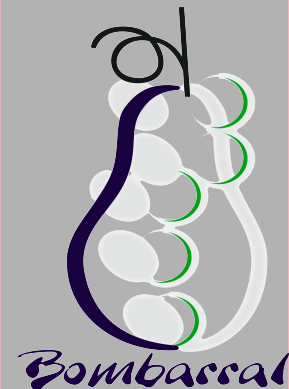
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 35.º

Licença para ocupação do espaço público por motivo de obras

Cont. Art.º 32.º do RMOEP

- **Planta de localização à escala 1:25000, com indicação precisa da localização do prédio;**
- **Elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização do pedido e peça desenhada com delimitação do polígono da área a ocupar e sua quantificação em m².**

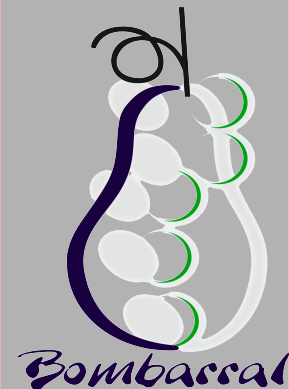


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 40.º

Destaque

- **Memória descritiva onde conste a descrição das parcelas resultantes e suas confrontações. Sempre que haja fracionamento de artigo urbano, indicação da áreas cobertas e descobertas em ambas as parcelas, e antecedentes de licenciamento designadamente, o nome do requerente, número de licença e número de processo;**

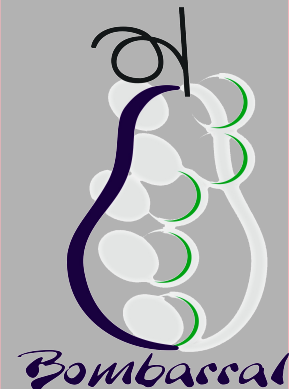


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 40.º

Destaque

- **Fotografias atuais e a cores do imóvel, extraídas de ângulos que permitam atestar que a divisão proposta do prédio, quando existam edifícios, não incorra em servidão de vistas ou de estilicídio;**
- **Declaração da ERRALVT – Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, entidade credenciada que classifique o tipo de terreno, de forma a permitir a aferição da unidade mínima de cultura nos termos da lei, (Portaria n.º202/70, de 21.04 e DL n.º73/2009, de 31.03), quando o destaque incida em áreas situadas fora dos perímetros urbanos, ou quando incida em perímetro urbano e fora deste, quando a área maior seja aquela que está fora do perímetro urbano.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 41.º

Estimativa de custo

Elaborada com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte formula:

$$E = C_m \times K$$

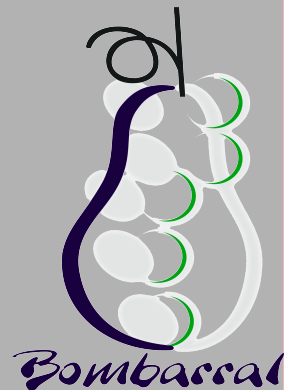
em que:

E - corresponde ao unitário de custo de construção;

C_m - corresponde ao custo do metro quadrado de construção para a região, fixado pela portaria, publicada anualmente nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22.12, em vigor por força do disposto no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27.02;

K - corresponde ao fator a aplicar consoante o tipo de obra:

- a) Habitação unifamiliar e coletiva - 0,60;**
- b) Caves, garagens e anexos - 0,30;**
- c) Edifícios para estabelecimentos comerciais, serviços e multiusos - 0,50;**
- d) Pavilhões comerciais e ou industriais - 0,35;**
- e) Construções rurais para agricultura, pavilhões agrícolas, ordenhas e pecuárias - 0,20;**
- f) Muros confinantes com a via pública (m/l) - 0,05;**
- g) Muros de divisão de estrema (m/l) - 0,025.**

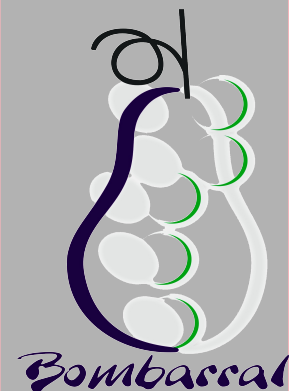


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 44.º

Prazos máximos das operações urbanísticas

Estabelecimento de prazo máximo inicialmente requerido para realização de operações urbanísticas – 48 MESES.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

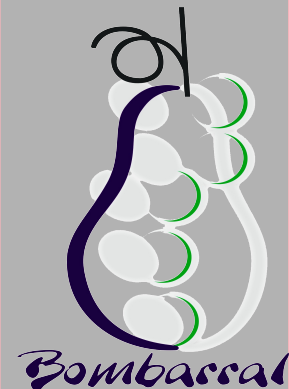
Art.º 38.º

Obras de escassa relevância urbanística

Na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE está previsto que são obras de escassa relevância urbanística, as edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que confinem com a via pública;

Nos termos do n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, que permite aos municípios aumentarem em regulamento estes limites, passa a ter a seguinte redação:

Alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º do RMOU - As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés do chão do edifício principal com área igual ou inferior a 12m² e que não confinem com a via pública, e que não estejam sujeitas a servidão administrativa, ou situadas fora de zona de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, ou não integradas em imóvel classificado ou em vias de classificação, ou situadas fora da reserva ecológica nacional (REN) ou da reserva agrícola nacional (RAN);



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 38.º

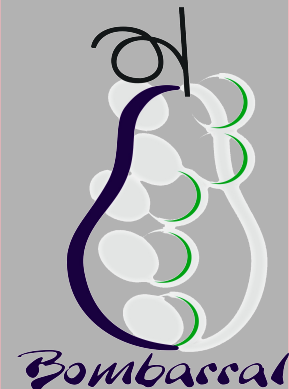
Obras de escassa relevância urbanística

Alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE:

A edificação de muros de vedação até 1,8m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

Alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do RMOU:

A edificação de muros de vedação até 1,8m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes e não sejam confinantes com espaços de domínio público ou com servidão administrativa, situados fora de zona de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, não integrados em imóvel classificado ou em vias de classificação, situados fora da reserva ecológica nacional (REN) ou da reserva agrícola nacional (RAN), e que não impliquem a divisão do mesmo prédio pelos vários ocupantes;



Bombarral

REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 38.º

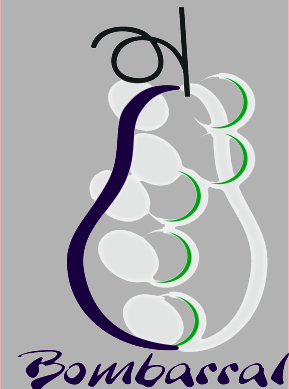
Obras de escassa relevância urbanística

Alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE:

A edificação de estufas de jardim com altura inferior a **3m e área igual ou inferior a **20m²**;**

Alínea c) do n.º 1 do artigo 38.º do RMOU:

A edificação de estufas de jardim com altura inferior a **3m e área igual ou inferior a **25m²**.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 43.º

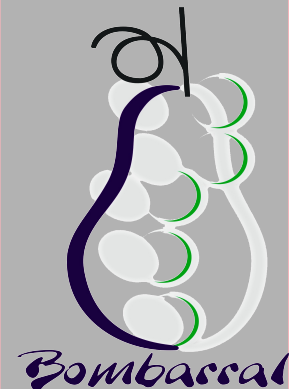
Impacte semelhante a operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante

O artigo 9.º do anterior RMOU considerava gerador de impacte semelhante a um loteamento:

- **Toda e qualquer construção que disponha de cinco ou mais frações com acesso direto a partir do espaço exterior.**

O n.º 1 do artigo 43.º do RMOU em vigor, para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera gerador de um impacte semelhante a um loteamento:

- **Os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si quando disponham de cinco ou mais frações ou unidades independentes com acesso direto ou indireto a partir do espaço exterior, sendo contabilizados os acessos partilhados entre duas ou mais frações ou unidades independentes;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 43.º

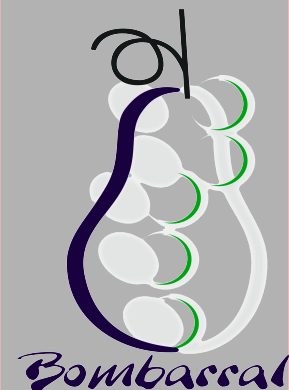
Impacte semelhante a operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante

O artigo 9.º do anterior RMOU considerava gerador de impacte semelhante a um loteamento:

- **Toda e qualquer construção que disponha mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a mais de 12 frações ou unidades independentes, exceto em edifícios de grande utilização coletiva precedido da respetiva fundamentação.**

A alínea a) n.º 2 do artigo 43.º do RMOU em vigor, para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, considera que possuem impacte urbanístico relevante:

- **Os edifícios quando disponham de mais do que uma caixa de escadas de acessos comuns a mais de 12 frações ou unidades independentes;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 43.º

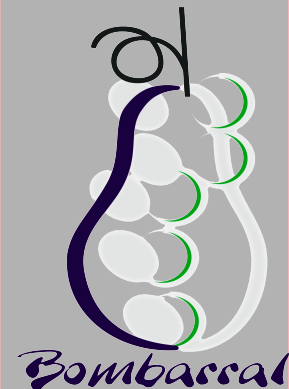
Impacte semelhante a operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante

O artigo 9.º do anterior RMOU considerava gerador de impacte semelhante a um loteamento:

- **Quando sejam constituídos por um ou mais volumes, em que um deles disponha ou passe a dispor de uma área de pavimento superior a 800 m².**

A alínea b) n.º 2 do artigo 43.º do RMOU em vigor, para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, considera que possuem impacte urbanístico relevante:

- **Quando sejam constituídos por um ou mais volumes, em que um deles disponha ou passe a dispor de uma área de construção do edifício superior a 2000 m² ou quando signifiquem uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas de abastecimento de água ou de saneamento;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 67.º RTP

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos e obras de edificação com impacte semelhante a uma operação de loteamento

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município do Bombarral será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

Em que:

C – É o valor em euros do montante total da compensação devida ao Município;

C1 – É o valor em euros da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 – É o valor em euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontra servido pelas infra-estruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção.

Cálculo do valor de C1, em euros – o cálculo do valor de C1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = \frac{K1 \times K2 \times A1(m2) \times V/(m2)}{10}$$

Em que:

K1 – é um factor variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, de acordo com o definido no Regulamento do Plano Director Municipal e tomará os seguintes valores:

Categoria de espaço no PDM

Valor de K1:

Aglomerados urbanos de nível 1 - 1,00;

Aglomerados urbanos de nível 2 e 3 - 0,80;

Restantes classificações do concelho 0,60

K2 – É um factor variável em função do índice de construção da operação, à excepção das obras de edificação com impacte semelhante a uma operação de loteamento a localizar em espaço urbano, que por inexistência de índice de construção bruto e de índice de utilização no Regulamento do Plano Director Municipal, se aplicará o índice de utilização máximo previsto para uma operação de loteamento;

A1(m2) – É o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros actualmente aplicáveis pelo estabelecido na Portaria n.º 216-B, de 3 de Março;

V – É um valor em euros e aproximado, para efeitos de cálculo, correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente do preço de construção fixado em portaria anualmente publicada para efeito para as diversas zonas do País.

b) Cálculo do valor de C2, em euros – quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessos para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 = K3 \times K4 \times A2 (m2) \times V / (m2)$$

Em que:

K3 = 0,10 x número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento cujas edificações criem servidões ou acessos para arruamento(s) existente(s);

K4 – 0,03 + 0,02 x número de infra-estruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

Rede pública de abastecimento de água;

Rede pública de saneamento;

Rede pública de águas pluviais;

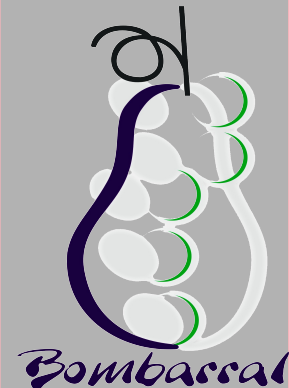
Rede pública de energia eléctrica e iluminação pública;

Rede de telecomunicações;

Rede de Abastecimento de gás.

A2 (m2) – É a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos existentes com a parcela de terreno sobre a qual incide a operação urbanística multiplicado pela distância medida perpendicular ao eixo da via, calculada ao máximo de 4.85m;

V – É um valor em euros e aproximado, para efeitos de cálculo, correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do Município, decorrente do preço de construção fixado em portaria anualmente publicada para efeito para as diversas zonas do País.



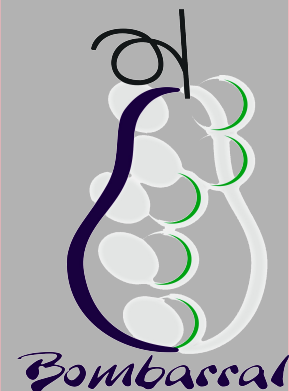
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 43.º

Impacte semelhante a operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante

Exceções

- **Edifícios destinados à horto-fruticultura e vitivinicultura de acordo com a CAE – Classificação da Atividades Económicas, independentemente de se constituírem como armazéns, plataformas logísticas, estabelecimentos comerciais ou unidades industriais;**
- **As indústrias excluídas do regime de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosa, do regime jurídico relativo à prevenção e controlo integrados da poluição e do regime jurídico da avaliação de impacte ambiental.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Capítulo IV

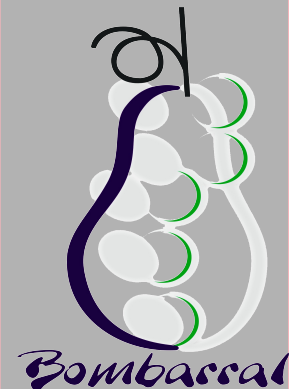
Secção I - Urbanização

Art.º 48.º

Passeios

Os passeios devem obedecer às seguintes regras:

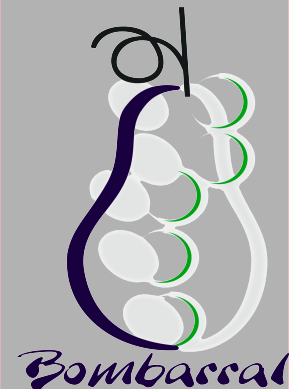
- **Nas operações de loteamento, a largura mínima dos passeios é de 2.25m para zonas de habitação, armazéns ou indústria;**
- **Nas operações de loteamento, a largura mínima dos passeios é de 3.00m para as zonas de comércio e/ou serviços;**
- **Nas zonas consolidadas ou com alinhamentos definidos podem ser aceites valores inferiores, desde que a dimensão da frente da rua não permita outra solução;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 48.º

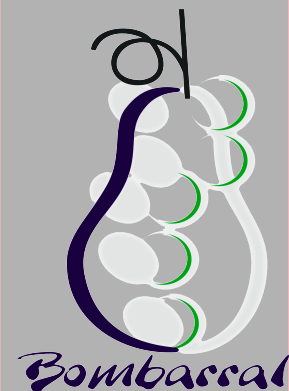
- **No passeio não podem ser implantados elementos, designadamente, postes, mobiliário urbano, sinalética, parquímetros, marcos de incêndio, recipientes para o lixo, postos de transformação, que obstruam ou interrompam um espaço livre de 1,50m de largura e 2,10m de altura, em todo o seu comprimento;**
- **Os elementos referidos na alínea anterior, quando implantados na parte exterior do passeio, devem distar 0,40m do limite exterior do lancil;**
- **Nos arruamentos deverão ser plantadas árvores, de espécies próprias para esse fim, de alinhamento ao longo de pelo menos um dos passeios e nos locais de estacionamento, em caldeiras com amplitude mínima de 1.00 m;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 48.º

- **Nas áreas de acessos a estacionamento o lancil deve ser rampeado e o ressalto máximo admissível é de 0,05m, sem prejuízo de outras soluções quando tecnicamente fundamentadas;**
- **Nas áreas de ligação entre passadeira e passeio não devem existir sumidouros, e o lancil deve baixar à cota do pavimento da faixa de rodagem, o ressalto máximo admissível é de 0,02m;**
- **O lancil de passeio não deve ter uma altura superior a 0,12m;**
- **Os passeios, lancis, áreas pedonais e áreas de estacionamento devem ser constituídos por pedra calcária branca, a qual permite uma maior estabilidade, resistência e conservação;**



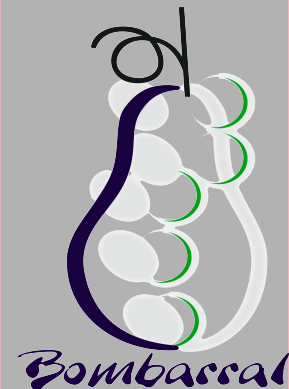
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 48.º

- **Sempre que urbanisticamente se justifique, a Câmara Municipal mediante deliberação, pode aceitar outro tipo de material nos passeios, lancis e áreas de estacionamento;**

A seleção do tipo de material dos pavimentos, nos termos da alínea anterior, deve ter em consideração os aspetos técnicos como a drenagem, resistência, durabilidade e a envolvente, bem como aspetos de natureza estética e valorização dos materiais da região;

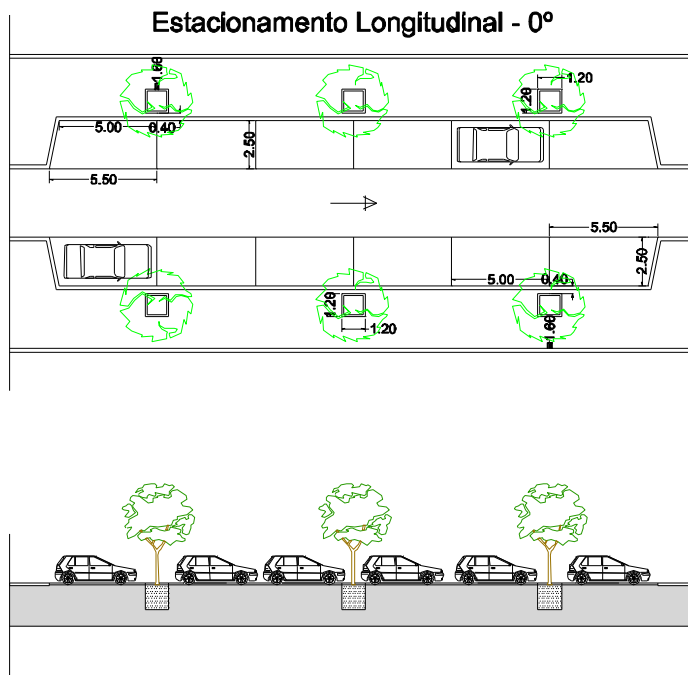
As passadeiras que atravessam ilhotas de proteção no meio das faixas de rodagem não devem possuir desníveis ou ressaltos superiores a 0.02 m em relação ao pavimento, mas devem apresentar descontinuidade de textura no piso, nos termos das normas técnicas de acessibilidade.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

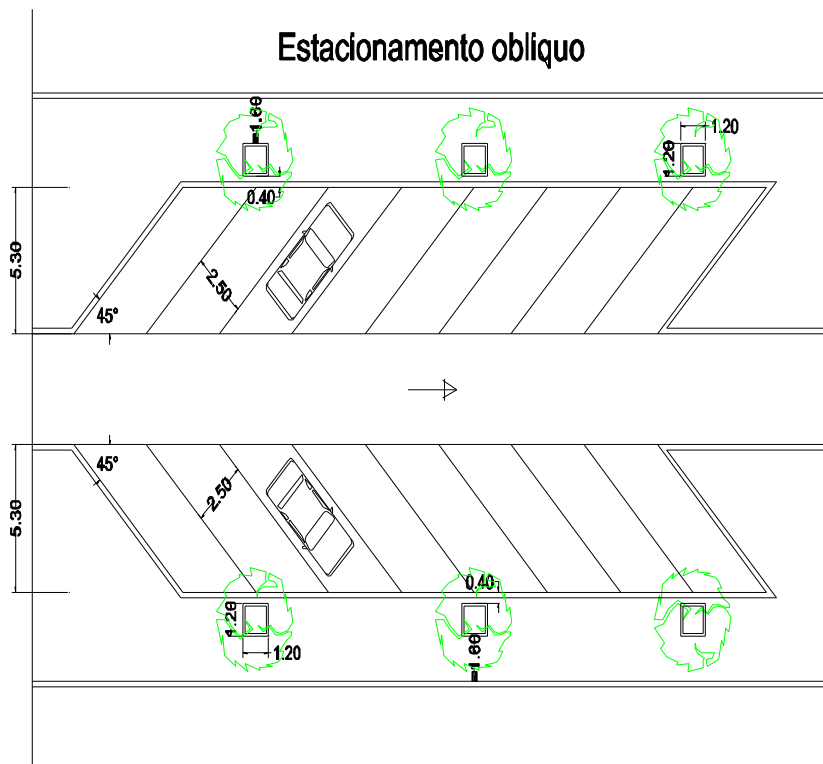
Art.º 48.º

Sempre que seja prevista arborização na zona do passeio, nos termos da alínea f) do número anterior deverá ser observada uma das soluções abaixo indicadas na figura 2.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

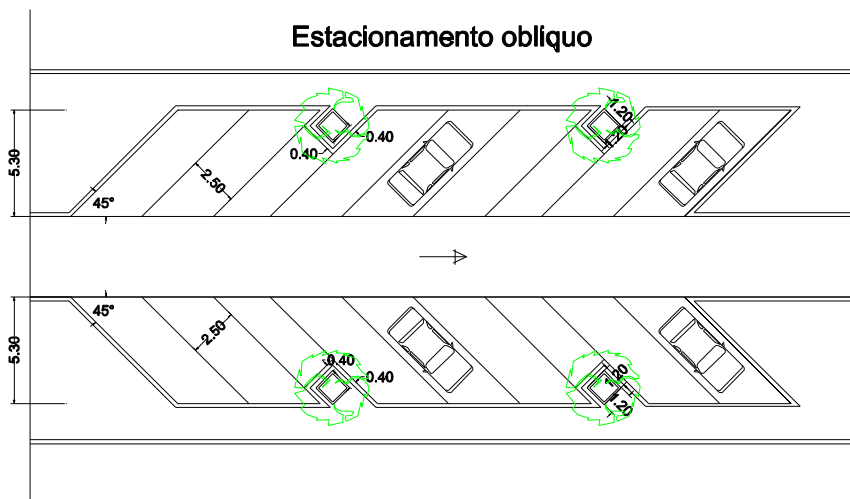
Art.º 48.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

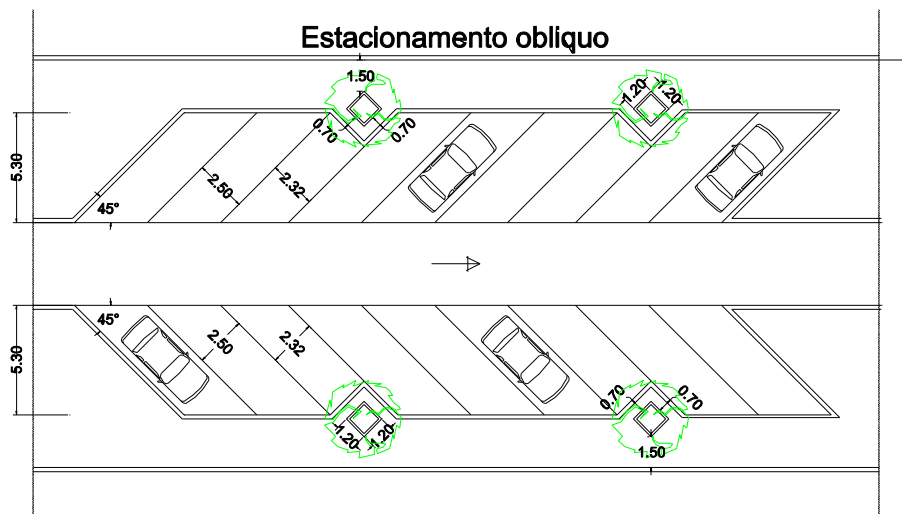
Art.º 48.º

3 - Em alternativa poder-se-á adotar uma solução de arborização intercalada com o estacionamento, em observância às dimensões mínimas indicadas na figura 3.



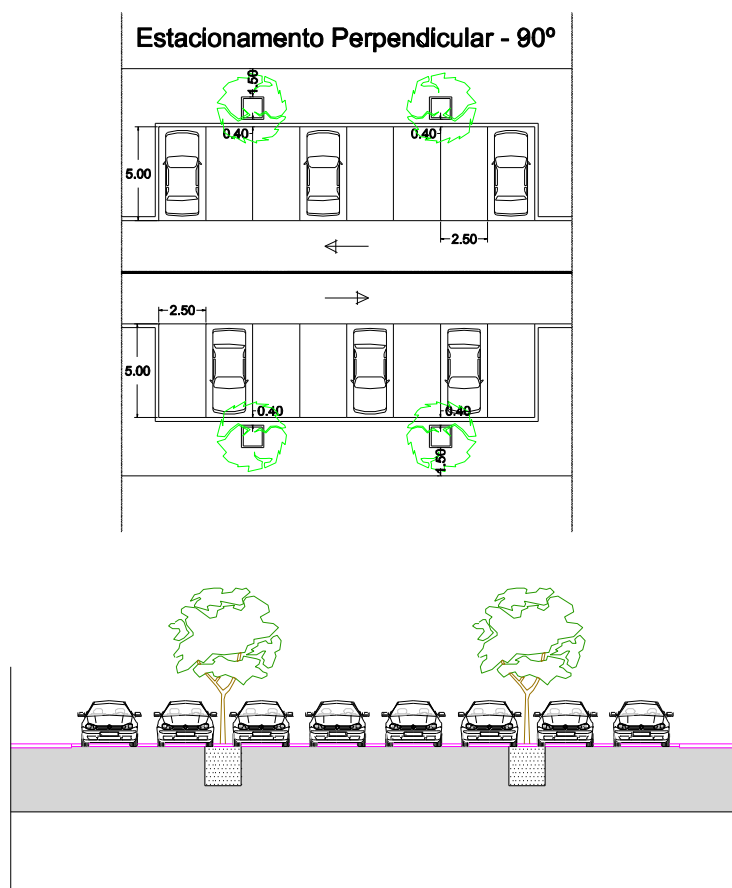
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 48.º



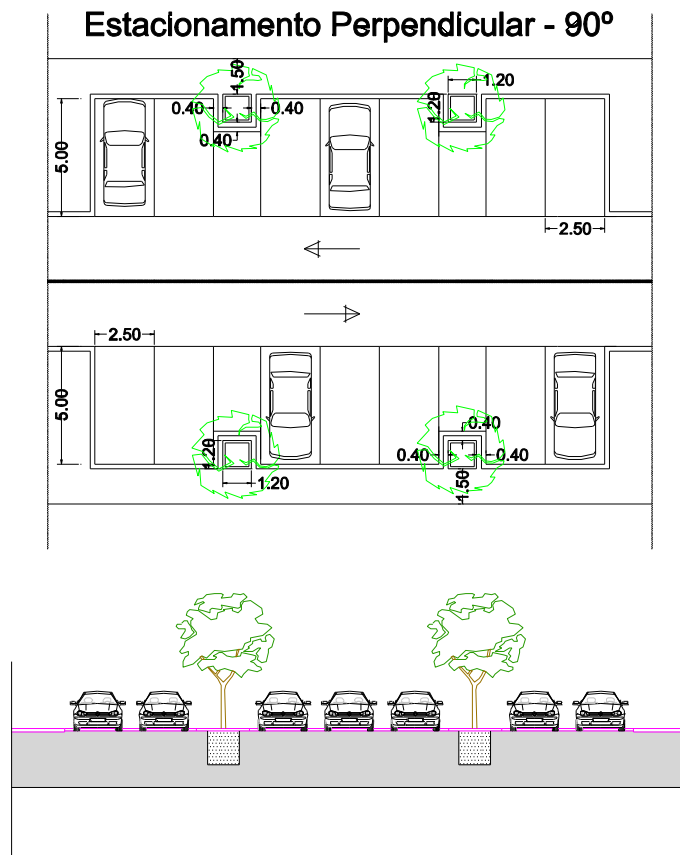
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 48.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

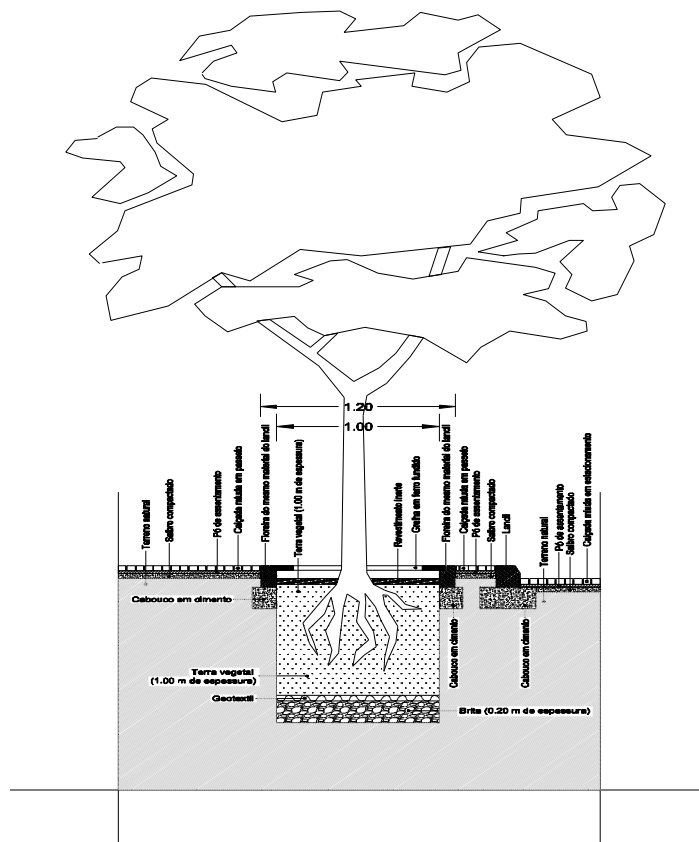
Art.º 48.º



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 48.º

- **As árvores devem estar alinhadas e instaladas em caldeiras de acordo com a figura 4. Sendo, nos arruamentos de comércio e/ou serviços, obrigatória a colocação de grelha.**



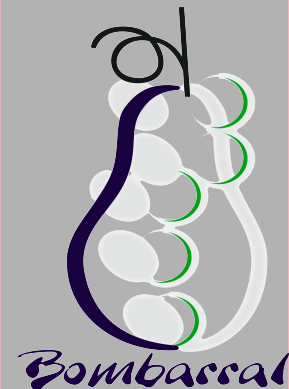
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 64.º e 65.º

Ocupação dos logradouros e edifícios anexos

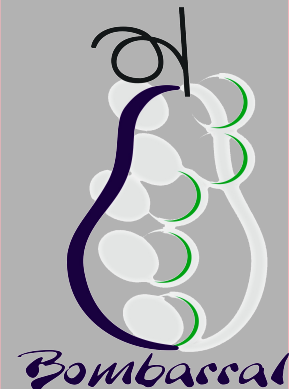
Os anexos, são edifícios referenciados a um edifício principal, com função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, e devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, nos aspetos da estética, da insolação e da salubridade, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:

- **Não possuir área superior a 10% da área total do prédio ou lote, com o máximo de 70 m²;**
- **Não possuir mais de um piso exceto situações devidamente justificadas pela topografia do terreno;**
- **Não possuir altura da fachada superior a 2,70 m e pé-direito médio superior a 2,40 m;**
- **Possuir entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

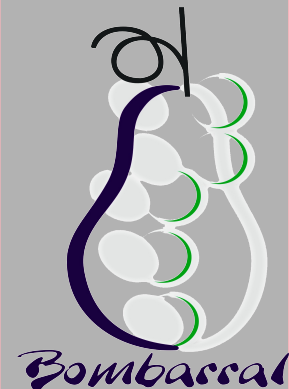
- **Quando os anexos encostarem aos limites das parcelas, a respetiva parede de meação não poderá exceder um desenvolvimento em planta superior a 15m, nem uma altura superior a 2,70m se não existirem desníveis entre os terrenos confrontantes ou 3,50m caso existam, devendo, obrigatoriamente, ser adotada uma implantação e uma solução arquitetónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público;**
- **As piscinas em prédios com classificação no plano diretor municipal como solo rural, à exceção da Reserva Agrícola Nacional, são admitidas desde que a soma da sua área de implantação com as áreas totais de construção dos edifícios existentes ou a edificar não exceda a área total de construção (ATC) admissível de acordo com o citado plano, com um máximo de 70m², e sem prejuízo de outras disposições legais em vigor.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Impermeabilização de logradouros

Sem prejuízo de situações urbanísticas tecnicamente fundamentadas, a impermeabilização dos logradouros está limitada a 40%, para fomento da natural infiltração de águas pluviais no solo e fomento da criação de hortas.



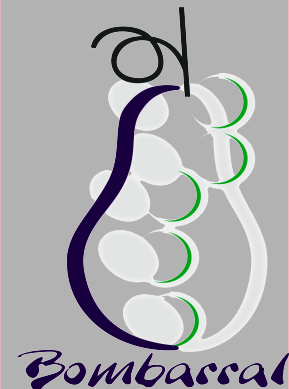
REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 66.º

Vedações

As vedações, designadamente muros e outras, de lotes, prédios ou parcelas deverão, sem prejuízo do cumprimento de outras disposições específicas definidas em plano municipal de ordenamento do território, ou alvará de loteamento quando existente, e salvo situações excepcionais devidamente justificadas, designadamente por razões de topografia dos terrenos ou pré-existências significativas, respeitar as seguintes condicionantes:

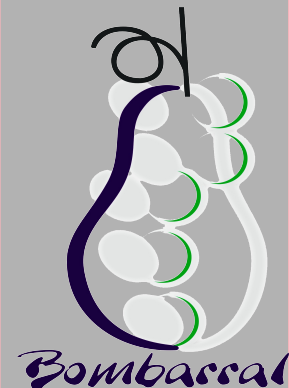
- **As vedações confinantes com o espaço público deverão ter na sua secção não vazada altura não superior a 1m, a contar da cota mais elevada do terreno na sua topografia original;**
- **As vedações não confinantes com o espaço público deverão ter na sua secção não vazada altura não superior a 2,00m a contar da cota mais elevada do terreno na sua topografia original;**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 66.º

- **As vedações confinantes com os caminhos e estradas municipais deverão observar as regras previstas em legislação específica, nomeadamente a Lei n.º 2110/61, de 19 de agosto;**
- **Os alinhamentos das vedações confrontantes com a via pública carecem sempre de confirmação prévia por parte dos serviços municipais da divisão de obras particulares e planeamento urbanístico, devendo para tal efeito ser solicitado previamente ao início da obra.**

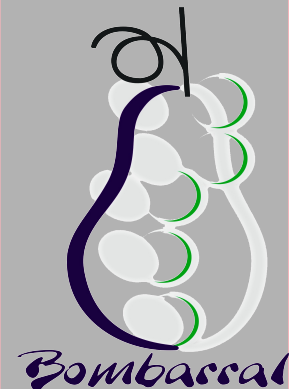


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 72.º

Coberturas

- **As coberturas serão constituídas, regra geral, em telha de barro vermelha não vidrado ou em soluções de terraço, podendo ser aceite outra solução, mediante deliberação de câmara municipal, designadamente nos casos em que a dimensão do edifício e o material dominante a justifiquem;**
- **O acesso à cobertura, quando não visitável, deve ser indireto de forma a evitar o seu uso indevido;**
- **Não são permitidos beirados livres que lancem as águas da cobertura diretamente sobre a via pública, devendo as mesmas ser recolhidas em algerozes ou caleiras e conduzidas aos ramais de descarga ou aos tubos de queda.**

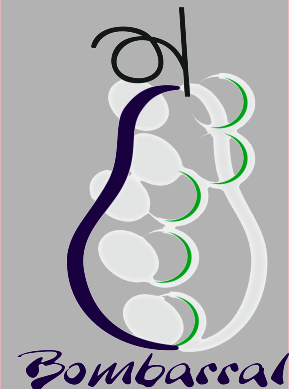


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 72.º

Coberturas

- **Quando não exista rede pública de drenagem de águas pluviais, o tubo de queda pode descarregar até uma altura máxima de 0,10 m acima do solo, ou quando exista passeio, canalizados sob este até à face do lancil. Poderão ainda descarregar em valetas de arruamentos, diretamente ou através de caleiras ou tubos devidamente protegidos contra sobrecargas previsíveis;**
- **Em todo o caso, para fomento da poupança de água, as águas pluviais poderão ser preferencialmente armazenadas em reservatório próprio instalado na desvão da cobertura, se inclinada, ou na cobertura acessível ou não acessível, se plana, sem prejuízo da necessária adequação do depósito à linguagem arquitetónica adotada no edifício, para alimentar a rede de rega dos logradouros ou para descargas dos autoclismos ou fluxómetros das sanitas.**

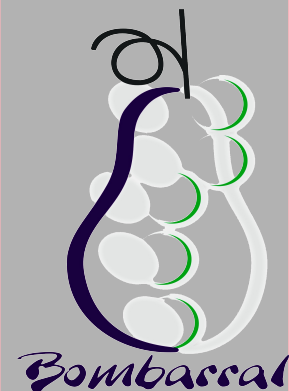


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 72.º

Coberturas

- **Na adoção da solução prevista no número anterior a rede predial de abastecimento de água deverá estar totalmente separada da rede alternativa de aproveitamento das águas pluviais.**

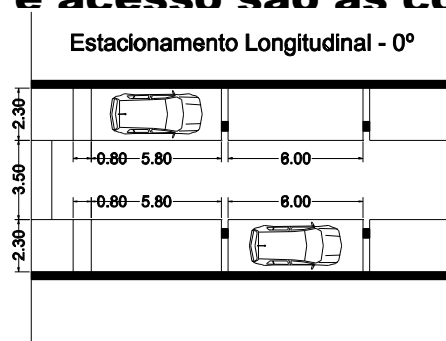


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 75.º

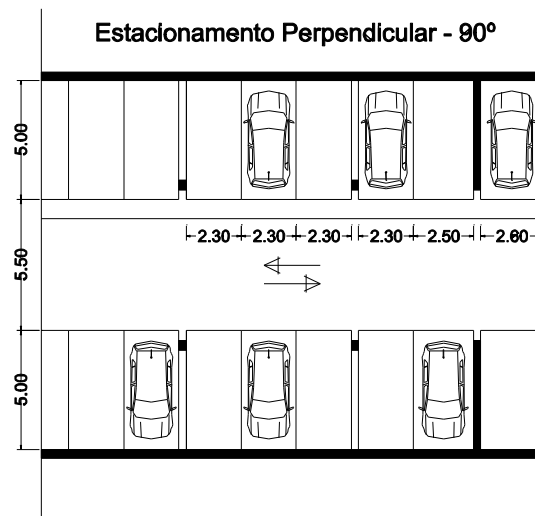
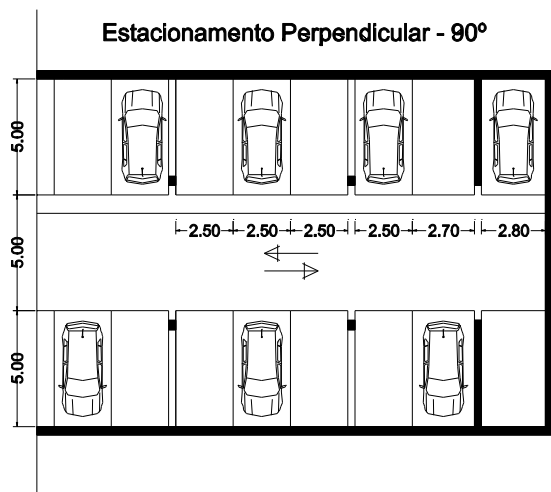
Estacionamento

- **As construções novas devem assegurar estacionamento no interior da edificação na proporção definida no Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor aplicável à área cujos parâmetros sejam os mais exigentes;**
- **Nos edifícios de habitação coletiva não é permitida a construção de boxes internas, com exceção dos que tenham acesso individual a partir do exterior;**
- **As dimensões mínimas permitidas para o lugar de estacionamento e acesso são as constantes da figura 8.**

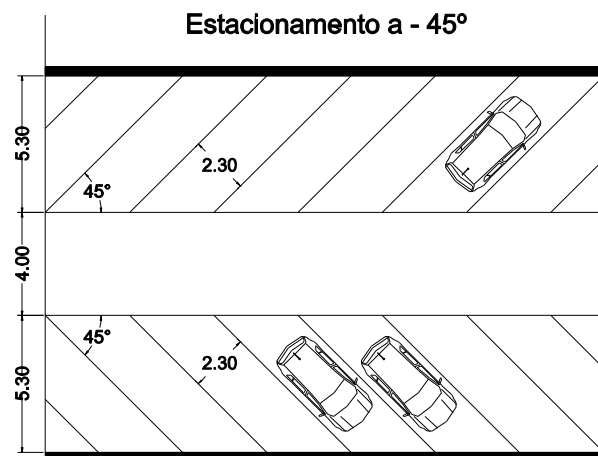
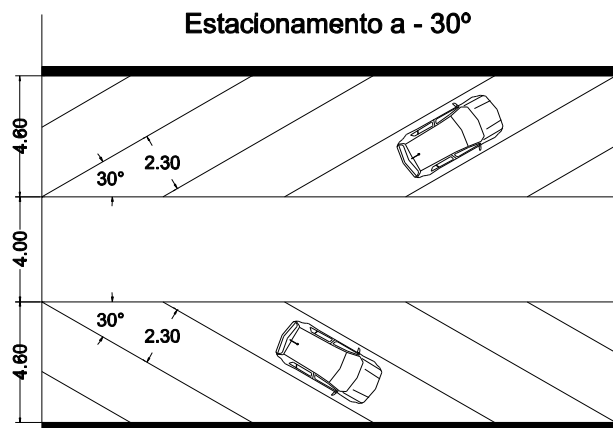


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 75.º Estacionamento

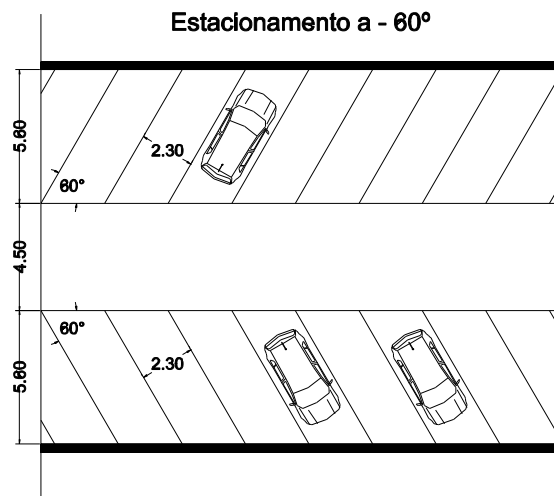


Art.º 75.º Estacionamento



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 75.º Estacionamento

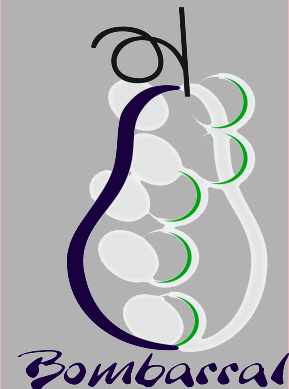


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 78.º

Dispensa e compensações

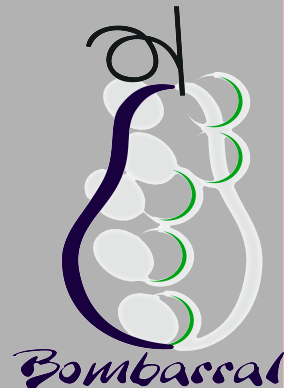
- **No caso de obras de edificação não abrangidas por plano de pormenor ou operação de loteamento, situadas em núcleos urbanos consolidados, e quando devidamente justificadas por motivos de conveniência urbanística tecnicamente fundamentada, a câmara municipal, mediante deliberação, pode aceitar uma compensação em numerário devida por omissão de estacionamento, de acordo com o previsto no n.º1 do artigo 68.º do Regulamento de Taxas e Preços.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 78.º

- **Em situações tecnicamente justificadas, a câmara municipal poderá conceder ao promotor o direito de uso de subsolo integrado no domínio público para criação de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis conforme o n.º1 do artigo 68.º do Regulamento de Taxas e Preços.**

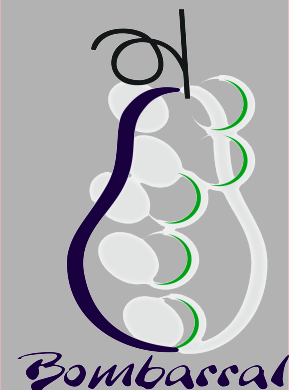


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 78.º

Dispensa e compensações

- **Estão dispensados do cumprimento dos parâmetros urbanísticos relativos ao estacionamento, não se aplicando igualmente a compensação em numerário prevista neste artigo, os estabelecimentos detentores de alvará de licença sanitária emitida nos termos da Portaria n.º 6065, de 30 de março de 1929, desde que as obras sejam apenas para adaptação do estabelecimento à legislação vigente e dessas obras não resulte a ampliação da área do estabelecimento, sendo que neste caso aplicar-se-ão os parâmetros urbanísticos ou a compensação devida apenas sobre a área ampliada.**

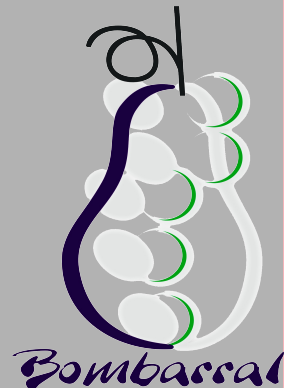


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 78.º

Dispensa e compensações

- **Estão também dispensados dos parâmetros urbanísticos relativos ao estacionamento, não se aplicando igualmente a compensação em numerário prevista neste artigo, os casos em que a Câmara não permite o acesso e a circulação automóvel aos prédios.**



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

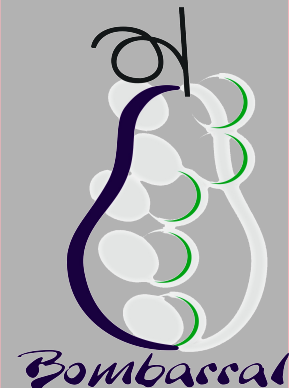
Art.º 68.º do RTP (Regulamento de taxas e preços) Compensação devida por omissão de estacionamento

1 – Nos termos do Regulamento Municipal das Operações Urbanísticas, a omissão de estacionamento, que seria devido por aplicabilidade do Regulamento do Plano Director Municipal, obriga ao pagamento de uma compensação em numerário à Câmara Municipal, nos termos seguintes:

- a) No aglomerado urbano de nível 1 por cada lugar de estacionamento não criado – 1500 euros;**
- b) Nos aglomerados urbanos de nível 2 e 3 por cada lugar de estacionamento não criado -1000 euros;**
- c) Nas restantes classificações previstas em Plano Director Municipal – 500 euros.**

2 – Nos termos do Regulamento Municipal das Operações Urbanísticas a Câmara Municipal poderá conceder ao promotor o direito de uso de subsolo integrado no domínio público para criação de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, ficando aquele obrigado ao pagamento de uma compensação determinada da seguinte forma:

- a) Por cada m2 de domínio público – 25 euros.**

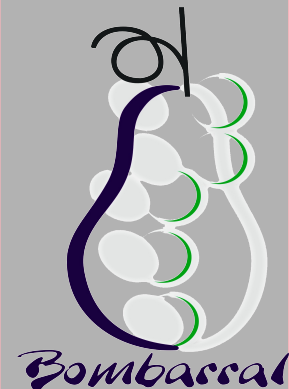


CAPÍTULO V

Art.º 87.º

Sanções

- **Para além das contraordenações fixadas no art.º 98.º e das sanções acessórias previstas no artigo 99.º do RJUE, constitui ainda contraordenação a violação das normas do Regulamento, punível com coima de 500 euros a 100 000 euros, no caso de pessoa singular, ou até 200 000 euros, no caso de pessoa coletiva;**
- **A tentativa e a negligência são puníveis;**

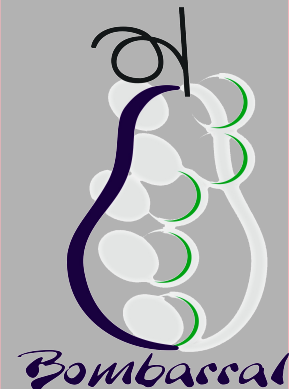


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 88.º

Serviços ou obras executados pela Câmara em substituição dos proprietários

- **Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou obras impostos pela câmara municipal no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos será acrescido de 20% para encargos de administração;**
- **O custo dos trabalhos executados nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente no prazo de vinte dias a contar da notificação para o efeito, se outro prazo não decorrer da lei, será cobrado judicialmente, servindo de título executivo, certidão passada pelos serviços competentes, comprovativo das despesas efetuadas;**
- **Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.**

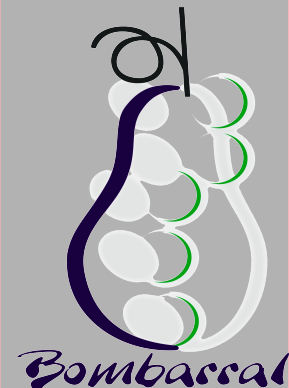


REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Art.º 89.º

Notificação aos técnicos autores e coordenadores dos projetos

Sem prejuízo do estatuído no art.º 121.º do RJUE relativo ao regime das notificações e comunicações aos requerentes serão promovidas, exclusivamente por correio eletrónico, notificações de igual teor ao técnico autor do projeto e ao coordenador do projeto, desde que autorizadas expressamente por escrito pelo requerente.



REGULAMENTO MUNICIPAL DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Obrigado pela atenção!

