

k) Disponibilizar, em local bem visível, informação sobre as condições de funcionamento, incluindo todos os preços de todos os bens e ou serviços colocados à disposição do hóspede, de forma clara e visível;

l) Sempre que justificável, deve-se precaver o edifício com detector de fumo e detecção automática de gás de combustão;

m) Existência de, pelo menos, uma unidade de alojamento (com instalação sanitária associada) que permita a utilização por utentes de mobilidade reduzida, cumprindo, para o efeito, as disposições técnicas do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;

n) No que se refere à alínea anterior, ficam dispensados do cumprimento do requisito os estabelecimentos alvo de reconversão ao abrigo do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2009, de 7 de Março com devidas alterações;

o) Nos casos em que se verifiquem incompatibilidades no cumprimento das normas legais e regulamentares, nomeadamente em edifícios existentes, poderão estes ficar dispensados dos requisitos previstos no presente regulamento desde que devidamente fundamentados.

3 — As entidades exploradoras devem prestar aos utentes informação sobre as normas de funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem.

4 — Toda a publicidade e documentação comercial dos estabelecimentos de hospedagem deve indicar o respectivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou da abreviatura «AL», não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação. O explorador deve afixar, no exterior do estabelecimento de alojamento local, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual pode ser adquirida na Câmara Municipal, aquando da entrega do requerimento de registo. A taxa da aquisição da placa identificativa é fixada no Regulamento de Taxas Municipais.

5 — Os estabelecimentos de alojamento local devem, também, impreterivelmente, dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos, nomeadamente quanto ao respectivo modelo, no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 06 de Novembro. Em caso de reclamação, o original da folha deve ser enviado para a entidade que detém a respectiva competência inspectiva e fiscalizatória — Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

#### Artigo 7.º

##### Requisitos de higiene

1 — Os estabelecimentos de hospedagem devem reunir condições irrepreensíveis de higiene e limpeza.

2 — Os serviços de arrumação e limpeza da unidade de alojamento, bem como a mudança de toalhas e de roupa de cama, devem ter lugar, no mínimo, uma vez por semana e sempre que existe uma alteração de utente.

#### Artigo 8.º

##### Requisitos de segurança

1 — Os estabelecimentos de hospedagem devem cumprir as regras gerais em matéria de segurança contra riscos de incêndio e os requisitos estabelecidos nos números seguintes.

2 — Os estabelecimentos de hospedagem com capacidade inferior a 50 pessoas devem dispor de:

a) Extintores e mantas de incêndios acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao número de quartos;

b) Equipamento de primeiros socorros;

c) Manual de instruções dos electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, em alternativa, informação relativa ao seu funcionamento e manuseamento;

d) Indicação do número nacional de emergência (112), o número de telefone da Guarda Nacional Republicana de Penamacor, dos Bombeiros Voluntários de Penamacor e do Centro de Saúde de Penamacor;

e) Sinalética adequada sobre a porta de saída para o exterior;

f) Planta do edifício, eventualmente com a saída de evacuação;

g) Indicação, com o auxílio de sinalética adequada, da localização do corte eléctrico e de gás.

3 — Os estabelecimentos de hospedagem com capacidade igual ou superior a 50 pessoas, devem, para além dos equipamentos referidos no número anterior com excepção da alínea a), dispor de um sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado de acordo com o projecto entregue na Câmara Municipal (com o pedido de registo).

#### Artigo 9.º

##### Divulgação

1 — Em cumprimento do n.º 5 do artigo 3.º do Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

em vigor, a Câmara Municipal, através do site [www.cm-penamacor.pt](http://www.cm-penamacor.pt), disponibiliza toda a informação referente ao alojamento local existente no concelho, assim como a empreendimentos turísticos existentes.

2 — A sinalização vertical de direcção, com indicação de Alojamento Local, é da responsabilidade do promotor, desde o fornecimento, montagem e aplicação em locais estratégicos de modo a promover a divulgação, devendo obedecer às normas técnicas, dimensão e material a usar.

#### Artigo 10.º

##### Disposições transitórias

Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pela Câmara Municipal ao abrigo do anterior regime, bem como os estabelecimentos hoteleiros que não venham a reunir os requisitos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril, têm que se reconverter até 31 de Dezembro de 2010.

#### Artigo 11.º

##### Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser nos termos das leis e regulamentos aplicáveis em razão da matéria, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, com as alterações posteriormente introduzidas, em integral respeito pela legislação vigente, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro e a Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho.

#### Artigo 12.º

##### Entrada em vigor

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

202968038

#### Aviso n.º 4720/2010

Para os devidos efeitos se torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, e dando cumprimento à deliberação tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 3 de Fevereiro de 2010, que a partir da data da publicação na 2.ª série do *Diário da República* e pelo prazo de 30 dias úteis, se encontra em apreciação pública nesta Câmara Municipal, durante o horário normal de atendimento ao público, o Projecto do Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das áreas Urbanas de Génese Ilegal do Concelho de Penamacor.

Durante esse período poderão os interessados consultar o Projecto do Regulamento em apreço nesta Câmara Municipal, nas Juntas de Freguesia do Município e em [www.cm-penamacor.pt](http://www.cm-penamacor.pt). Podem ainda os interessados, querendo, apresentar sugestões, durante as horas de atendimento ao público (9h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h00), nesta Câmara Municipal.

Penamacor, 17 de Fevereiro de 2010. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Domingos Manuel Bicho Torrão*.

#### Preâmbulo

Foi publicada a Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, cujas alterações vêm introduzir novas oportunidades para as áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), nomeadamente a “reconversão por iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta” até 31 de Dezembro de 2011. Este diploma vem estabelecer, no essencial, um “regime espacial de divisão de coisa comum” que permite a regularização de algumas das complexidades urbanísticas e jurídicas-administrativas, motivadas pelos fraccionamentos.

As AUGI's são detentoras de um estatuto especial que facilitará aos seus proprietários, aos possuidores de lotes e à Câmara Municipal, a sua regularização.

Contudo, os loteamentos e as construções clandestinas não tiveram no concelho de Penamacor a expressão assumida como em outros concelhos de maior densidade habitacional. Ainda assim, verificam-se tais fenómenos, com enquadramento sócio-económico associado na sua maioria à emigração.

Assim, e considerando que a Câmara Municipal pretende contribuir para a resolução desta problemática, e ultrapassada a questão da inexistência de infra-estruturas, sendo certo que não foi dada continuidade ao

processo de regularização das edificações existentes, a legalização das construções fica sujeita ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, com as adaptações resultantes do Decreto-Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, republicado pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, designadamente:

1) A possibilidade de dispensar a apresentação de projectos de especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do edificado com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados;

2) A possibilidade de poderem, igualmente, ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar;

3) A adopção de condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1,5 m ao limite de qualquer lote contíguo;

4) Possibilidade da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, poder autorizar, excepcionalmente, a manutenção de construções que não preencham os requisitos referidos no número anterior, mediante aprovação do Regulamento Municipal.

Finalmente, no que se refere ao processo de licenciamento de alterações a construções existentes, que se encontrem nas condições descritas, segue o processo de legalização anteriormente referido.

Acrescente-se que o procedimento descrito, aplicado às construções existentes nas áreas urbanas de génese ilegal delimitadas pela Câmara Municipal, cumpre, de resto, com o princípio da protecção do existente consagrado no artigo 60.º do já referido Decreto-Lei n.º 555/99.

Nestes termos propõe-se, com a presente proposta de regulamento, a adopção de parâmetros objectivamente fixados, de forma a permitir um tratamento homogéneo de todas as situações identificadas no Município de Penamacor, permitindo, desta forma, afastar as normas resultantes do RGEU, no que se refere, em concreto, à aferição das condições mínimas de habitabilidade e correspondente legalização.

O presente projecto de regulamento deverá, nos termos do quadro legal aplicável, ser submetido a um período de discussão pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação definitiva pelos Órgãos Municipais competentes, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, do n.º 2 do artigo 46.º e do artigo 49.º da Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.

Assim:

Submete-se à aprovação da Câmara Municipal de Penamacor o presente projecto de Regulamento Municipal para reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal no concelho de Penamacor, para que, após submetido a discussão pública, seja proposta a sua aprovação pela Assembleia Municipal do Concelho de Penamacor ao abrigo do disposto na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º e na alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro (Lei das Autarquias Locais), com as alterações posteriormente introduzidas.

## Projecto de Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Norma habilitante

O presente Regulamento tem o seu suporte legal, genericamente no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de Janeiro, rectificadora pelas Declarações de Rectificação n.º 4/02 e 9/02, de 6 de Fevereiro, e 5 de Março; e especificamente na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, republicada pela Lei n.º 64/03, de 23 de Agosto, e pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro.

##### Artigo 2.º

##### Objecto

O presente Regulamento tem por objecto:

*a*) Legalização das construções clandestinas no Município de Penamacor, em áreas de reconversão urbanísticas de génese ilegal;

*b*) A definição das condições mínimas de habitabilidade das edificações existentes que, pelas razões e fundamentos oferecidos no preâmbulo, não foram objecto de licenciamento.

#### Artigo 3.º

##### Âmbito

Este regulamento é aplicável em todas as áreas urbanas de génese ilegal do município de Penamacor, formalmente delimitadas como tal e passíveis de reconversão urbanística.

#### Artigo 4.º

##### Definições

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, entende-se por:

*c*) AUGI — Áreas Urbanas de Génese Ilegal, são os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção, conformes com o regime excepcional previsto na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro;

*d*) Áreas de construção clandestina — são as áreas em que se verifique acentuada percentagem de construções efectuadas sem a licença legalmente exigida, incluindo as realizadas em terrenos loteados ou parcelados sem a competente licença;

*e*) Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

*f*) Anexo — construção de carácter acessório, sem autonomia económica, destinada a uso complementar da construção principal, usualmente destinada a arrumos, garagem e cozinha de lenha, etc.;

*g*) Área de implantação — valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

*h*) Área bruta de construção/área total de construção — valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços; varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

*i*) Alvará de construção e ou urbanização — documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento ou a autorização de determinada operação urbanística, encontrando-se a sua emissão dependente do pagamento das taxas devidas;

*j*) Alvará ou licença de utilização — documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento da utilização de determinado edifício ou parcela do mesmo.

*k*) Cadastro — registo onde estão descritos e avaliados os prédios urbanos, rústicos e outros. Compõe-se de dois elementos essenciais: planta cadastral e descrição matricial;

*l*) Cércua — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo elementos acessórios como chaminés ou meros elementos de composição das fachadas;

*m*) Construção clandestina — construção efectuada sem a licença ou autorização legalmente exigida;

*n*) Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

*o*) Densidade habitacional — número de fogos por hectare de terreno urbano ou urbanizável, expresso em fogos/ha;

*p*) Fogo — lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões sito ou sitas num edifício ou numa parte de edifício, destinado a servir de habitação de apenas uma família ou agregado doméstico, reunindo todos os requisitos legais, nomeadamente de salubridade e segurança;

*q*) Índice de construção (*i*) — é o quociente entre a área bruta de construção (*Ab*) e a dimensão do terreno (conceito relativo a um edifício);

Nota: para efeitos de cálculo do índice de construção (*i*), à área bruta de construção (*Ab*) serão descontadas as áreas destinadas a arrumos, estacionamento e áreas técnicas, quando em cave, varandas, sótãos sem uso habitacional, quando o seu aproveitamento seja conseguido sem aumentar a volumetria da cobertura;

*r*) Índice de utilização bruto (*I*) — é o quociente entre a área máxima de construção e a superfície total do terreno a lotear/planear (conceito relativo a um loteamento ou a um plano);

s) Índice de ocupação ou percentagem de ocupação de solo (%) — quociente entre a superfície de implantação e a área do terreno;

t) Licenciamento — acto administrativo, autorizativo, praticado pela Câmara Municipal ou pelo presidente da Câmara que, em momento anterior ao início de uma edificação, a legitima e titula;

u) Legalização — acto administrativo praticado pela Câmara Municipal, que confirma os parâmetros legais de determinada edificação, originariamente construída sem título;

v) Logradouro — área de terreno livre de um lote, ou parcela adjacente à construção nele implantada, e que funcionalmente, se encontra conexa com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;

w) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo;

x) Manutenção temporária — ónus sujeito a registo que impende sobre as construções que não se conformam com os normativos legais aplicáveis e para as quais a Câmara Municipal concede um prazo para suprimento das deficiências detectadas. Findo o prazo concedido e verificando-se a impossibilidade de legalização, é ordenada a conseqüente demolição;

y) Número máximo de pisos — número máximo de pisos edificáveis acima do solo. Se o terreno de implantação do edifício não for horizontal, o número máximo de pisos será contado a partir do ponto de intersecção da linha de maior declive do terreno com o eixo vertical que passa pelo centro geométrico da planta do edifício.

Se o edifício tiver frente para dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento de cota inferior;

Se o edifício tiver frente para um arruamento e os primeiros pisos estiverem parcialmente enterrados (alçado posterior), o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento;

z) Ónus — facto sujeito a registo, que consiste no encargo de proceder a uma determinada operação material, por forma a cumprir o definido em instrumento de reconversão, e que impende sobre o lote ou construção, transmissível até à sua desoneração;

aa) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada;

bb) Polígono base de implantação — limite que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício;

cc) Prédio rústico — terreno situado dentro ou fora de um aglomerado urbano cujo destino inicial estava afecto a uma utilização geradora de rendimento agrícola, sem construção, com excepção de edifícios de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor;

#### Artigo 5.º

##### Modalidade de reconversão

1 — A reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal é de iniciativa municipal na modalidade sem o apoio da administração conjunta, nos termos do artigo 32.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com alteração pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.

2 — É da competência da Câmara Municipal a aprovação da delimitação das áreas urbanas de génese ilegal.

3 — A Câmara Municipal poderá promover a reconversão urbanística do solo que não se encontre integralmente classificado como espaço urbano, embora maioritariamente classificado como espaço urbano ou urbanizável, desde que ocupado com loteamentos e construções ilegais, promovendo a desafectação das áreas em causa.

#### Artigo 6.º

##### Princípios

A Câmara Municipal pautar-se-á nas suas relações com os interessados, relativamente às áreas urbanas de génese ilegal, pelos princípios da colaboração, da participação, da desburocratização e da eficiência, de forma a assegurar a celeridade, a economia e a eficácia das suas decisões.

## CAPÍTULO II

### Da legalização e licenciamento

#### Artigo 7.º

##### Delimitação das AUGI

1 — A câmara Municipal delimita o perímetro das AUGI's existentes no concelho de Penamacor, por sua iniciativa.

2 — A delimitação do perímetro das AUGI's é feita com recurso a meios gráficos e cadastrais, podendo integrar um ou mais prédios contíguos.

#### Artigo 8.º

##### Do pedido de redelimitação das AUGI's

Podem ser propostas alterações à delimitação das AUGI, fundamentadas, designadamente, no melhor conhecimento da realidade local, nos ajustamentos de escalas e na melhor delimitação técnica.

#### Artigo 9.º

##### Elaboração do projecto de loteamento

1 — Os estudos de reconversão são elaborados pela Câmara Municipal, seguindo sempre que possível a forma de operação de loteamento, com recurso aos seus técnicos, cujas valências permitam com segurança e coerência responder à multiplicidade de problemas que ocorram.

2 — A elaboração de operação de loteamento está sujeita ao disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

#### Artigo 10.º

##### Pedido de apreciação do processo de legalização

1 — Antes da emissão do Alvará de Loteamento é fixado, por edital e no site [www.cm-penamacor.pt](http://www.cm-penamacor.pt), num período nunca inferior a 30 dias úteis para os interessados procederem ao pedido de legalização junto da Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Ambiente — Obras Particulares da Câmara Municipal de Penamacor.

2 — No acto de entrega do processo de legalização é taxada a taxa referente à apreciação do processo.

#### Artigo 11.º

##### Instrução do processo de legalização

1 — O projecto de arquitectura é disponibilizado em formato digital pela Câmara Municipal a pedido do requerente para fins de legalização das edificações clandestinas, mediante o pagamento das taxas previstas no Regulamento de Taxas Municipais.

2 — É dispensada apresentação de projectos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados.

3 — São também dispensados: apresentação da apólice de seguro, declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I. P., ou de título de registo de actividade, livro de obra e plano de segurança e saúde.

4 — O processo de licenciamento de alterações a construções existentes para a sua conformação com o instrumento de reconversão segue, com as necessárias adaptações, o processo de legalização previsto nos números anteriores.

#### Artigo 12.º

##### Vistoria

1 — No prazo de 15 dias após o pedido de apreciação de legalização, o interessado é notificado do dia e hora da vistoria técnica.

2 — Ao abrigo do princípio da protecção do existente, a vistoria técnica deverá consistir na avaliação das condições técnicas de segurança e de habitabilidade dos edifícios clandestinos de habitação susceptíveis de eventual reabilitação/legalização.

3 — A vistoria a que se refere este artigo será efectuada por uma Comissão de Vistorias, exclusivamente nomeada pelo executivo camarário.

#### Artigo 13.º

##### O auto de vistoria e seus efeitos

1 — Feita a vistoria, lavrar-se-á o respectivo Auto, do qual deverão constar, pormenorizadamente, as situações desconformes, podendo ser fixados eventuais ónus ou condicionantes sujeitos a registo.

2 — O interessado da construção considerada desconforme, é notificado nos trinta dias subsequentes à vistoria para proceder ao suprimento das deficiências detectadas.

#### Artigo 14.º

##### Deliberação final

1 — Após a conclusão do processo de legalização das construções clandestinas referentes à(s) AUGI(s) em apreciação, a Câmara Municipal de Penamacor delibera sobre a aprovação do pedido de reconversão sem apoio da administração conjunta e emite o título de reconversão — Alvará de Loteamento.

2 — O título a que se refere o número anterior é remetido ao Serviço de Finanças, bem como à Conservatória do Registo Predial, que procedem à sua inscrição, ónus e a outros factos sujeitos a registo deles constantes.

3 — A deliberação camarária que aprova o processo de reconversão, é tornada pública pela Câmara Municipal no prazo de quinze dias, por edital a afixar na propriedade, nos Serviços Municipais competentes e Juntas de Freguesia, e a publicar no site [www.cm-penamacor.pt](http://www.cm-penamacor.pt).

4 — Após a emissão do título de reconversão é notificado o interessado para proceder ao pagamento das taxas referentes às despesas de elaboração do processo de reconversão, as quais são distribuídas entre os interessados em função da área do lote e área de construção.

5 — Após o pagamento a que se refere o número anterior é emitida a autorização de utilização.

#### Artigo 15.º

##### Condições mínimas de habitabilidade

1 — Para efeitos do presente regulamento, as condições mínimas de habitabilidade exigíveis em edifícios clandestinos de habitação são as fixadas nos regulamentos em vigor, nomeadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, e as respectivas alterações posteriores, com as seguintes tolerâncias:

1) Os compartimentos de habitação não poderão ter área inferior a 8 m<sup>2</sup>;

2) Nas habitações com menos de 5 compartimentos, um deles, no mínimo, deverá ter área não inferior a 10,5 m<sup>2</sup>;

3) Nas habitações com 5 ou mais compartimentos haverá pelo menos 2 com 10,5 m<sup>2</sup> de área;

4) Nas habitações com mais de 4 ou mais de 6 compartimentos poderá haver, respectivamente, 1 ou 2 compartimentos com área reduzida a 7 m<sup>2</sup>;

5) Na contagem dos compartimentos referidos nos números anteriores não se incluem os vestíbulos, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar;

6) O compartimento destinado exclusivamente a cozinha deverá ter a área mínima de 5 m<sup>2</sup>, podendo, no entanto, reduzir-se este valor em situações devidamente fundamentadas;

7) Os compartimentos de habitação, com exclusão dos referidos no n.º 2), n.º 5), deverão ser delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura, e que na respectiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 1,8 m;

8) O pé-direito livre mínimo em edificações destinadas a habitação, referido no n.º 1 do artigo 65.º do RGEU, pode ser reduzido até 2,35 m;

9) Quando os sótãos, águas-furtadas e mansardas possam ser utilizadas para fins de habitação, nos termos do disposto no artigo 79.º do RGEU, será permitido que os respectivos compartimentos tenham o pé-direito mínimo referido no n.º 2), n.º 8) só em metade da sua área;

10) A largura dos corredores das habitações não poderá ser inferior a 0,9 m;

11) Nos edifícios de habitação colectiva com mais de 2 pisos ou 4 habitações servidas pela mesma escada, admite-se que a largura dos lanços de escada se reduza a 1 m, desde que não se situem entre paredes;

12) Os patins não poderão ter largura inferior à dos lanços, e os degraus das escadas terão como largura mínima 0,22 m e altura máxima 0,193 m;

13) Admite-se a existência de uma única casa de banho completa nas habitações com mais de 4 compartimentos.

2 — Em caso da existência de vãos de compartimentos de habitação com distâncias inferiores às regulamentares estabelecidas no art. 60.º do RGEU, e em que se verifique ser absolutamente necessária a manutenção dos mesmos, por forma a garantir as condições de ventilação e iluminação dos espaços, podem ser legalizadas construções mediante parecer fundamentado e autorização do proprietário do prédio com o qual confina.

#### Artigo 16.º

##### Cedências e parâmetros urbanísticos

As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores, ou nulas, que aquelas definidas no Regulamento do Plano Director Municipal de Penamacor.

#### Artigo 17.º

##### Áreas permeáveis

1 — Tratando-se da legalização em lotes já edificados, admitem-se áreas permeáveis até 50% da área do logradouro.

2 — Estas áreas deverão ser devidamente arborizadas e ou ajardinadas, situando-se preferencialmente na frente dos lotes, com vista à valorização e requalificação da frente de rua.

#### Artigo 18.º

##### Dispensa de licenciamento de demolição

1 — A demolição parcial ou total de construções, para cumprimento de deliberações previstas na Lei n.º 91/95 e neste regulamento, não carece de licenciamento, mas carece de comunicação prévia aos serviços, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º do RJUE.

2 — Deverá ser garantida a demolição de paredes interiores, quando esta for exigida para a legalização do edifício.

#### Artigo 19.º

##### Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser nos termos das leis e regulamentos aplicáveis em razão da matéria, serão submetidas para decisão dos Órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 5-A/2002, de 18 de Setembro, com as alterações posteriormente introduzidas.

#### Artigo 20.º

##### Entrada em vigor

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

202968143

#### Aviso n.º 4721/2010

Para os devidos efeitos se torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, e dando cumprimento à deliberação tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 20 de Janeiro de 2010, que a partir da data da publicação na 2.ª série do *Diário da República* e pelo prazo de 30 dias úteis, se encontra em apreciação pública nesta Câmara Municipal, durante o horário normal de atendimento ao público, o Projecto do Regulamento Municipal de Exercício de Actividade Industrial.

Durante esse período poderão os interessados consultar o Projecto do Regulamento em apreço nesta Câmara Municipal, nas Juntas de Freguesia do Município e em [www.cm-penamacor.pt](http://www.cm-penamacor.pt). Podem ainda os interessados, querendo, apresentar sugestões, durante as horas de atendimento ao público (9h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h00), nesta Câmara Municipal.

Penamacor, 17 de Fevereiro de 2010. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Domingos Manuel Bicho Torrão*.

#### Preâmbulo

O novo Regime de Exercício da Actividade Industrial, doravante REAI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 77-A/2008, de 26 de Dezembro, por sua vez rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 15/2009, de 10 de Fevereiro, atribui competências à Câmara Municipal, enquanto entidade coordenadora no procedimento para instalação e exploração de estabelecimento industrial de tipo 3.

Considerando a alínea c) do artigo 5.º e o n.º 3 do artigo 9.º do REAI, à Câmara Municipal, como entidade coordenadora, compete decidir sobre o registo dos estabelecimentos indústrias do tipo 3.

De igual modo, compete à Câmara Municipal, como entidade coordenadora, a tarefa de fiscalizar o cumprimento do REAI, conforme o estipulado na alínea b) do n.º 1 do artigo 53.º do referido diploma.

A câmara Municipal, na sua área de jurisdição, impende definir as medidas de fiscalização, assim como fixar o serviço responsável para o efeito, bem como fixar a taxa devida ao registo industrial previsto no REAI.

O presente projecto de regulamento deverá, nos termos do quadro legal aplicável, ser submetido a um período de discussão pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação definitiva pelos Órgãos Municipais competentes, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, pela alínea a) do n.º 2 do artigo 28.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro e artigo 63.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro.

Assim:

Submete-se à aprovação da Câmara Municipal de Penamacor o presente projecto de Regulamento Municipal de Exercício da Actividade Industrial, para que, após submetido a discussão pública, seja proposta