



GUIA INFORMATIVO SOBRE

# URBANISMO, ÁGUAS, SANEAMENTO E RESÍDUOS

## **Título**

Guia informativo sobre Urbanismo, Águas, Saneamento e Resíduos

## **Elaboração do Documento**

Câmara Municipal de Arganil

PMIM – Plano Municipal Para a Integração do Migrante

Projeto “Arganil + Migração”

## **Promotores**

Alto Comissariado para as Migrações

Câmara Municipal de Arganil

Projeto “Arganil + Migração”:

Cofinanciado pelo FAMI



Descarregue uma aplicação de leitura QR Code e veja a nossa página.

## **Responsável**

Câmara Municipal de Arganil – Gabinete de Ação Social

Projeto “Arganil + Migração”

## **Tradução**

Multilingual Europe Trads, Unipessoal Lda

## **Conceção gráfica e Impressão**

WAW Design: <https://wawdesign.pt/>

## **Versões**

Português e Inglês

Disponível em formato digital e em papel

Julho, 2020

## **Nota de abertura**

O guia informativo sobre “Urbanismo, Águas, Saneamento e Resíduos” surge no âmbito do projeto Arganil + Migração, cofinanciado pelo Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração (FAMI).

Preconiza uma melhoria na relação entre a autarquia e os cidadãos, através de um maior acesso a serviços essenciais por parte da população imigrante, residente ou recém-chegada (com especial enfoque para os cidadãos nacionais de países terceiros), seja ao nível da elaboração de projetos urbanísticos no concelho, ou no que respeita aos serviços de abastecimento público de água às populações, de saneamento das águas residuais urbanas e de gestão dos resíduos urbanos.

Este manual consiste numa ferramenta de apoio aos cidadãos, clarificando um conjunto de questões frequentes e recomendações, contribuindo dessa forma para um maior esclarecimento sobre os serviços, a sua tramitação e as formas de acesso para toda a comunidade.

Luís Paulo Costa

Presidente da Câmara Municipal

## ÍNDICE

### 1. | Urbanismo

- 1.1 | Legislação para realização de obras numa edificação
- 1.2 | Procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
- 1.3 | Autorização de Utilização
- 1.4 | Aplicação do título de Autorização de Utilização
- 1.5 | Procedimento de licenciamento
- 1.6 | Início das obras
- 1.7 | Substituição do Diretor de Obra ou Diretor de Fiscalização de Obra ou Empreiteiro no decurso da obra
- 1.8 | Términos do prazo de licença de edificação/urbanização e conclusão da obra
- 1.9 | Esgotamento de possibilidades de prorrogação de prazo e conclusão de obras
- 1.10 | Obras Isentas de Controlo Prévio
- 1.11 | Obras de Escassa Relevância Urbanística
- 1.12 | Aquisição de terreno no município de Arganil, com viabilidade construtiva e regras urbanísticas afetas
- 1.13 | Requerimentos

### 2. | Serviços de Águas, Saneamento e Resíduos

- 2.1 | Condições para a prestação dos serviços de Águas, Saneamento e Resíduos para Habitações e Comércio
- 2.2 | Ligação às Redes Públicas e Contratação dos Serviços
- 2.3 | Leituras e Faturação
- 2.4 | Pagamento e Cobrança
- 2.5 | Acesso a informações sobre serviço fornecido

## Lista de Abreviaturas

**DL** – Decreto-Lei

**PDM** – Plano Diretor Municipal

**PDMA** – Plano Diretor Municipal de Arganil

**RJUE** – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

**RUMA** – Regulamento Urbanístico do Município de Arganil

## 1. | URBANISMO

### 1.1. | Legislação para realização de obras numa edificação

🤔 “Qual a legislação fundamental a ter em atenção para realizar obras numa edificação?”

- **Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação** (adiante designado por **RJUE**)

*Decreto-Lei (D.L.) n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro* que estabelece o regime jurídico aplicável à realização de operações urbanísticas.

- **Portaria nº 113/2015, de 22 de abril**

A presente portaria identifica os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas previstos no RJUE.

- **Regulamento Plano Diretor Municipal de Arganil (PDMA)**

*(Primeira revisão PDM de Arganil Aviso n.º10298/2015 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 176 — 09 de setembro)*

O Plano Diretor Municipal - PDM, é um instrumento legal fundamental na gestão do território municipal. O PDM define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município, sendo o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais.

Este promove a classificação do solo em Solo rural (que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano) e em solo urbano, o que se destina a urbanização e a edificação urbana, constituindo no seu todo o perímetro urbano.

- **Regulamento Urbanístico do Município de Arganil** (adiante designado por **RUMA**)

*(Regulamento n.º 477/2016 publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 96, de 16 de maio)*

Visa a fixação das regras relativas à urbanização e edificação, os princípios e as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, designadamente em termos da defesa do ambiente, da qualificação do espaço público, da valorização patrimonial e ambiental, bem como da

estética, salubridade e segurança das edificações, da qualificação do espaço público e da promoção da boa arquitetura.

### 1.2. | Procedimentos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

🤔 “Quais são os procedimentos previstos no RJUE?”

A realização de operações urbanísticas podem depender de três tipos de procedimentos: licença (n.º2 do artigo (art.º) 4º do RJUE); comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia (n.º4 do art.4º do RJUE); ou autorização de utilização (n.º5 do art.º4 do RJUE).

Existem ainda as obras isentas de controlo prévio (art.6º do RJUE) e/ou obras de escassa relevância urbanística (art.6º-A do RJUE e art.74º do RUMA).

### 1.3. | Autorização de Utilização

🤔 “Qual o objetivo da Autorização de Utilização?”

Para controlo preventivo, pois com o pedido de utilização do edifício verifica-se a conformidade deste com a proposta deferida em sede de controlo prévio. Tal significa que os edifícios devem dispor sempre de um título para a respetiva utilização.

Devem distinguir duas situações, a emissão de Autorização de Utilização que se refere a nova edificação. Por outro lado, quando a edificação já possui a necessária autorização de utilização, mas a intensão visa a alteração do uso a que se destina, designa-se por Alteração de Autorização de Utilização. Os elementos específicos do procedimento de Autorização de Utilização estão descritos no n.º25 da Portaria n.º113/2015 de 22 de abril; os elementos específicos do procedimento de Alteração estão descritos no n.º26 da mesma Portaria.

### 1.4. | Aplicação do título de Autorização de Utilização

🤔 “A necessidade de título de Autorização de Utilização aplica-se a todas as edificações?”

Sim. No entanto há casos particulares, que se encontram relacionados com as edificações anteriores a 1986, que se localizam fora da Vila

de Arganil, ou anteriores a 1951 e que se insiram na Vila de Arganil, porque a essa data não era exigível o seu licenciamento. Contudo estas, no caso de não terem sido alvo de operações urbanísticas desprovidas de controlo prévio, mantêm-se “Isentas de Autorização de Utilização”, sendo este certificado pelo Município.

### 1.5. | Procedimento de licenciamento

🤔 *“Qual o percurso de procedimento de licenciamento?”*

Após entrada do pedido de licenciamento, este é alvo de saneamento e apreciação liminar, a fim de decidir as questões de ordem formal e processual. Caso o requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão, o requerente é convidado a proceder ao aperfeiçoamento do pedido.

Se a pretensão se localizar sobre área condicionada por Servidão Administrativa ou Restrição de Utilidade Pública, deverá ser promovida a consulta de entidades externas. O tempo de resposta é de 20 dias.

O prazo de apreciação do projeto de arquitetura é de 30 dias, a contar da data da receção do pedido, da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município e/ou do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações.

Posteriormente ao deferimento do projeto de arquitetura, deverá proceder à entrega dos projetos de especialidades no prazo de 180 dias, sendo que sobre este incide um prazo de 45 dias para apreciação.

### 1.6. | Início das obras

🤔 *“Quando posso iniciar as obras?”*

As obras sujeitas a procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia só podem ser iniciadas após a obtenção do alvará de licença de construção, solicitado pelo interessado, ou a certidão/recibo de admissão da comunicação prévia, acompanhado do comprovativo do pagamento das respetivas taxas.

### 1.7. | Substituição do Diretor de Obra ou Diretor de Fiscalização de Obra ou Empreiteiro no decurso da obra

🤔 *“Como devo proceder para substituir o Diretor de Obra ou Diretor de Fiscalização de Obra ou Empreiteiro no decurso da obra?”*

Deverá dirigir-se ao balcão de atendimento e requerer o averbamento da entidade a alterar, recordamos que estes devem estar habilitados para a sua concretização.

### 1.8. | Términos do prazo de licença de edificação/urbanização e conclusão da obra

🤔 *“Terminou o prazo da minha licença de edificação/urbanização, para execução de obra. Como posso concluí-la?”*

Com a emissão do alvará de licença ou certidão de admissão da comunicação prévia, é fixado o prazo para a conclusão das obras, podendo este ser prorrogado por uma única vez e por um período não superior a metade do prazo inicial.

Caso não seja possível concluir as obras no prazo previsto, e as mesmas se encontrem em fase de acabamentos, poderá ser concedida nova prorrogação.

### 1.9. | Esgotamento de possibilidades de prorrogação de prazo e conclusão de obras

🤔 *“Quando esgotei todas as possibilidades de prorrogação de prazo, mas ainda tenho obras por concluir, será possível a sua conclusão?”*

Após a caducidade da licença ou comunicação prévia, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão, desde que não se mostre aconselhável a demolição da obra, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

### 1.10. | Obras Isentas de Controlo Prévio

🤔 *“Quais são as obras Isentas de Controlo Prévio?”*

As obras de conservação, as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados

ou coberturas ou que não impliquem a remoção de azulejos de fachada (art.6º do RJUE).

### 1.11. | Obras de Escassa Relevância Urbanística

#### 🤔 “E quais as Obras de Escassa Relevância Urbanística?”

De acordo com o art.6º-A do RJUE e art.74º do RUMA são:

- As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10m<sup>2</sup> e que não confinem com a via pública;
- 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;
- A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3m e área igual ou inferior a 20m<sup>2</sup> ;
- As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.
- Construção de muros que não confinem com a via pública, desde que não ultrapassem a altura de 1,80 metros, respeitando cumulativamente as condições descritas no artigo 18.º do RUMA;
- Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e/ou eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios licenciados, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento em espaço da via pública;
- Arranjos exteriores de logradouros, tais como ajardinamentos

e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local, em instrumento de ordenamento eficaz, ou, na ausência desse parâmetro, daí não resulte uma área impermeabilizada superior a 70 % da área do logradouro, e não implique o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;

- As obras de beneficiação de fachada que se traduzam apenas na alteração de cores, estando dependente da prévia aprovação pelo Presidente da Câmara Municipal, tendo em consideração o disposto no artigo 19.º do RUMA.
- As construções ligeiras, designadamente barracões, telheiros, instalações de pessoal, arrecadações, instalações para animais, todos eles de apoio à atividade agrícola ou pecuária com um só piso, com área de implantação não superior a 30m<sup>2</sup> e com pé direito máximo de 2,70m, desde que a cobertura não seja em laje de betão armado, e fiquem implantados com um afastamento mínimo de 20m da via pública, não careçam de estudo de estabilidade e não afetem manifestamente a estética das povoações ou a beleza das paisagens;
- A construção de estufas para produção agrícola, ou compatível, em estrutura não edificada, desde que respeitando um afastamento mínimo de 5m do eixo da via pública municipal, com exclusão dos caminhos vicinais, assim como um afastamento de 3m em relação às extremas;
- Edificação de abrigo de motores de rega que não excedam 4m<sup>2</sup> ;
- Construção de abrigos para animais de estimação, de caça e de guarda, com área inferior a 4m<sup>2</sup>, localizados no logradouro posterior de edifícios particulares;
- Demolição de edificações acima identificadas.

As operações não identificadas nos pontos **1.10** e **1.11** carecem de controlo prévio.

### 1.12. | Aquisição de terreno no município de Arganil, com viabilidade construtiva e regras urbanísticas afetas

#### 🤔 Pretendo adquirir um terreno no município de Arganil, mas gostaria de saber da sua viabilidade construtiva e quais as regras urbanísticas que estão afetas?

Para obter informações concretas e conclusivas ao nível da classificação dos usos do solo e os respetivos parâmetros urbanísticos afetos ao seu terreno, poderá requerer:

### • **Informação Prévia (artigo 14º do RJUE)**

A título prévio, qualquer interessado pode pedir informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, pelo prazo de um ano após a decisão favorável do pedido.

### • **Direito à Informação (artigo 110º do RJUE)**

Qualquer interessado tem o direito de ser informado pela respetiva câmara municipal, sobre:

- ♦ Os instrumentos de desenvolvimento e de gestão territorial em vigor para determinada área do município, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas a que se refere o presente diploma;
- ♦ O estado e andamento dos processos que lhes digam diretamente respeito, com especificação dos atos já praticados e do respetivo conteúdo, e daqueles que ainda devam sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.

### **1.13. | Requerimentos**

🤔 *“Quais os requerimentos que devo conhecer?”*

- ♦ Direito à Informação;
- ♦ Comunicação de Início de Trabalhos;
- ♦ Certidão de Isenção de Autorização de Utilização (anterior a 1951);
- ♦ Certidão de Isenção de Autorização de Utilização (anterior a 1986);
- ♦ Averbamento de Técnico Responsável pela Direção Técnica.

## **2. | SERVIÇOS DE ÁGUAS, SANEAMENTO E RESÍDUOS**

### **2.1. | Condições para a prestação dos serviços de Águas, Saneamento e Resíduos para Habitações e Comércio**

🤔 *“Quais as condições para a prestação dos serviços de Águas, Saneamento e Resíduos para Habitações e Comércio?”*

A maioria das regras relativas à prestação destes serviços são aplicáveis da mesma forma aos utilizadores domésticos ou não domésticos, porque para todos eles os serviços são essenciais. A utilização dos serviços nas habitações corresponde à satisfação das necessidades mais básicas dos cidadãos e por isso beneficia de uma proteção reforçada nalguns aspetos.

### **2.2. | Ligação às Redes Públicas e Contratação dos Serviços**

🤔 *“Como se processam a Ligação às Redes Públicas e a Contratação dos Serviços?”*

**Ligação:** Todos os imóveis localizados até 20m da rede pública de abastecimento de água e rede de saneamento devem ser ligados à rede através de ramais de ligação. Depois de realizada a ligação, devem ser abandonados os poços, furos e fossas sépticas até aí utilizados para abastecimento e saneamento de águas e utilizadas as redes públicas. A água da rede oferece maiores garantias de qualidade e assegura uma gestão dos recursos hídricos mais adequada. Em casos excecionais, o Município de Arganil pode permitir a utilização de fossas sépticas, desde que sejam asseguradas as condições de saúde pública e proteção ambiental.

**Contratação do Serviço de Águas:** Para celebrar o contrato, o utilizador deve comprovar que tem direito a utilizar o imóvel, apresentando um dos seguintes documentos: Escritura de compra e venda do imóvel; Caderneta predial atualizada; Contrato de arrendamento, ou outro que permita a ocupação do imóvel.

Após a assinatura do contrato, o Município de Arganil deve iniciar o serviço no prazo de 5 dias úteis, salvo se ocorrer alguma situação de força maior.

**Contratação do Serviço de Resíduos:** Em regra, o serviço de resíduos urbanos encontra-se sempre disponível, não sendo necessário um pedido do utilizador para começar a depor os resíduos nos contentores. Por essa razão, este serviço considera-se contratado simultaneamente com o serviço de abastecimento de água e/ou de saneamento de águas residuais (se há consumo de água, haverá, em regra, produção de resíduos). Pode ser celebrado um contrato único que abranja os serviços de abastecimento público de água, saneamento de águas residuais urbanas e gestão de resíduos urbanos.

### 2.3. | Leituras e Faturação

🤔 “Como se processam as Leituras e a Faturação?”

**Periodicidade da faturação e da leitura do contador:** os serviços de águas e resíduos são faturados mensalmente. As leituras dos contadores serão, regra geral, efetuadas periodicamente por funcionários dos serviços do Município de Arganil ou outros, devidamente credenciados para o efeito, no mínimo, uma vez de dois em dois meses, devendo o utilizador permitir o acesso ao contador para realização das leituras. Nos meses em que não haja leitura ou naqueles em que não seja possível a sua realização por impedimento do utilizador, este pode comunicar ao Município de Arganil o valor registado no contador que lhe está afeto, utilizando um dos seguintes meios:

- **Postal RSF (Resposta Sem Franquia)** deixado pelos serviços municipais;
- **Endereço Eletrónico:** [leitura.aguas@cm-arganil.pt](mailto:leitura.aguas@cm-arganil.pt)
- **Atendimento Telefónico:** 235 200 154
- **Atendimento Presencial:** Balcão Único da Câmara Municipal (dias úteis das 9h00-17h00)
- **Portal Municipal:** <https://www.cm-arganil.pt/viver/balcao-unico/servico-de-leituras-de-agua/>

Verificando-se a impossibilidade de realizar a leitura nos termos anteriores, e não havendo comunicação do consumo por parte do utilizador, o Município de Arganil pode estimar o consumo em função do consumo médio apurado entre as duas últimas leituras reais efetuadas pelo Município de Arganil.

### 2.4. | Pagamento e Cobrança

🤔 “Como se processam o Pagamento e a Cobrança?”

**Prazo de pagamento:** Compete aos utilizadores efetuar o pagamento do consumo verificado no respetivo contador, o qual deverá ser efetuado no prazo, forma e local estabelecido na fatura correspondente, a qual deverá ser emitida 20 dias antes da data limite de pagamento.

**Atrasos no pagamento:** Caso se verifique o não pagamento da fatura no prazo estabelecido, o Município de Arganil avisará o utilizador por escrito para, no prazo de vinte (20) dias, proceder ao pagamento devido, acrescido de juros de mora calculados à taxa em vigor e das respetivas despesas com correio, sob pena de, caso se entenda por necessário, decorrido aquele prazo, se proceder ao corte do fornecimento de água, sem prejuízo da respetiva cobrança coerciva.

O Município de Arganil pode suspender o fornecimento de água com fundamento no atraso do pagamento da fatura superior a quinze (15) dias, para além da data limite de pagamento, desde que o utilizador seja notificado nos termos legais.

### 2.5. | Acesso a informações sobre serviço fornecido

🤔 “Como aceder a Informação sobre o Serviço fornecido?”

O Município de Arganil possui diversos canais de informação aos utilizadores sobre as condições em que os serviços de águas e resíduos são fornecidos:

- **Atendimento Presencial:** Balcão Único da Câmara Municipal (dias úteis das 9h00-17h00)
- **Atendimento Telefónico:** 235 200 154
- **Portal Municipal:** [www.cm-arganil.pt](http://www.cm-arganil.pt)



**FINANCIADO POR:**



FUNDO  
ASILO, MIGRAÇÃO  
E INTEGRAÇÃO



UNIÃO EUROPEIA

**APOIADO POR:**



ACM  
ALTO COMISSARIADO PARA AS MIGRAÇÕES, I.P.



SGMAI  
SECRETARIA  
GERAL  
MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO INTERNA



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

**ENTIDADE BENEFICIÁRIA:**



**PARCEIROS:**

