



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

O novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, prevê no artigo 3.º que os Municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e de edificação.

O presente projeto de Regulamento visa estabelecer e definir as normas necessárias à plena aplicação do RJUE na área do concelho de Armamar, nomeadamente os princípios aplicáveis à urbanização e à edificação e ainda as matérias e respetivas regras que este diploma expressamente remete para previsão em Regulamento deste tipo.

O presente projeto de regulamento tem como objetivos:

- Regular as matérias que obrigatoriamente são impostas pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e aquelas cuja regulamentação se impõe com vista a contribuir para uma ocupação ordenada e qualificada do território municipal, em complemento e conjugação com as demais regulamentações municipais existentes;
- Clarificar e tornar mais transparentes os critérios de análise dos projetos e mais célere a sua apreciação por parte dos serviços municipais;
- Sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares, procurando uma melhor e mais célere prestação de serviços ao munícipe;
- Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar nos projetos que visem intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, cujo conteúdo não é detalhado no âmbito do Plano Diretor Municipal de Armamar em vigor.

Assim nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º conjugada com a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/ 2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, submete-se à aprovação a presente proposta de regulamento que posteriormente, será submetida a discussão pública e posterior aprovação em Assembleia Municipal.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

PARTE I

Objeto e âmbito

Artigo 1.º

Lei habilitante

Nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea g) do n.º I do artigo 25.º, alínea k) do n.º I do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é elaborado o presente Regulamento ao abrigo do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atual, designadamente com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação, e que doravante abreviadamente será designado por RJUE, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente Regulamento tem por objeto a fixação de regras relativas:

- a) À urbanização e edificação, complementares dos planos municipais de ordenamento do território e demais legislação em vigor, designadamente em termos da defesa e preservação do meio ambiente, da qualificação do espaço público, da estética, salubridade e segurança das edificações;
- b) Às cedências de terrenos e compensações devidas ao Município;
- c) À prestação de cauções devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do Município de Armamar, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes e de outros regulamentos de âmbito especial.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

PARTE II

Dos procedimentos e normas técnicas

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização e precisão do vocabulário urbanístico em todos os documentos relativos à atividade urbanística e de edificação no Município, são consideradas as seguintes definições:

- a) Equipamento lúdico ou de lazer, no âmbito do RJUE - qualquer edificação, não coberta, destinada ao uso particular para recreio;
- b) Estruturas amovíveis e temporárias - toda a instalação colocada, quer em edifícios, quer no solo, por tempo determinado e devidamente fundamentado, sem elementos de alvenaria ou outros que, de qualquer forma, lhe confirmem fisicamente caráter de permanência;
- c) Construção com caráter de permanência no solo - qualquer construção que se incorpore no solo através da execução de fundações;
- d) Reconstituição da estrutura das fachadas - no âmbito da definição de «obras de reconstrução» prevista no RJUE, entende-se como a manutenção dos seus limites, da modulação dos vãos, dos elementos salientes ou reentrantes, das platibandas ou dos beirados;
- e) Estado avançado de execução - para efeito de concessão da licença especial para conclusão de obras inacabadas prevista no RJUE e da subsecção III do presente Regulamento referente às legalizações, entende-se como a obra na qual já se encontra concluída a estrutura do edifício e executados os paramentos exteriores;
- f) Data da realização da operação urbanística - para efeito do disposto no n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, entende-se como a data de início da operação urbanística.

CAPÍTULO II

Do procedimento geral

Artigo 4.º

Instrução do pedido de licença ou da comunicação prévia

- I. Os elementos instrutórios devem ser paginados pelo requerente/comunicante, de acordo com as especificações constantes do presente artigo, devendo ser apresentados em suporte digital, acrescidos de um exemplar do projeto de arquitetura em papel, dobrado em formato A4.

2. Os elementos referidos no número anterior devem incluir um índice que indique os documentos apresentados, podendo para o efeito ser utilizado o modelo de anexo do respetivo formulário de instrução.
3. Enquanto não houver plataforma eletrónica de entrega de documentos, ou sempre que a mesma se encontre indisponível, a entrega dos elementos instrutórios deverá ser feita em suporte de papel, em duplicado, acrescida de tantas cópias quantas as necessárias para a consulta de entidades exteriores à Câmara Municipal, através dos formulários disponibilizados no sítio na Internet do Município em www.cm-armamar.pt, ou nos serviços da Câmara Municipal.
4. O exemplar em suporte digital (CD/DVD) deverá conter, no seu exterior, a indicação do nome do requerente ou comunicante, o local da operação urbanística e o tipo de procedimento.
5. Os ficheiros a apresentar, em suporte digital, devem respeitar as normas constantes no Anexo I ao presente Regulamento.
6. As plantas ou extratos de plantas de localização, ordenamento, zonamento, implantação e respetivas condicionantes, destinadas a instruir os processos acima referidos, encontram-se disponíveis no sítio na Internet do Município, podendo ainda ser fornecidas pelos serviços da Câmara Municipal.
7. Os levantamentos topográficos e a cartografia a utilizar devem ser apresentados de acordo com o disposto nas alíneas seguintes:
 - a) Todos os dados constantes dos levantamentos topográficos e da cartografia devem estar georreferenciados;
 - b) As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos devem ter como referência o sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
 - c) Os levantamentos topográficos e a cartografia devem ainda incluir:
 - i. A indicação expressa das coordenadas nos quatro cantos do desenho;
 - ii. A indicação expressa da entidade responsável pelo levantamento topográfico e ou pela elaboração da cartografia;
 - iii. A indicação do nome e do contacto do técnico responsável pelo levantamento topográfico;
 - iv. A indicação do nome, do formato do ficheiro e da versão entregue.
8. Poderá ser excecionada a apresentação do levantamento topográfico georreferenciado com as normas acima identificadas, quando tecnicamente justificável e aceite pelo Município.
9. Os pedidos ou comunicações devem ainda ser instruídos com documentação fotográfica devidamente contextualizada que permita visualizar a integração da proposta com a envolvente, e incluir a representação dos prédios e construções adjacentes, numa extensão mínima de 10 m para cada lado, salvo em casos devidamente justificados.
10. O plano de acessibilidades deverá ser composto por:

- a) Peças escritas e desenhadas que contenham toda a informação necessária à execução da obra em conformidade com as normas técnicas de acessibilidades;
 - b) Termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado.
11. Os pormenores de construção entregues deverão esclarecer a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente. Os pormenores deverão ser complementados ainda com:
- a) Pormenor dos recetáculos postais, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 21/98, de 4 de setembro, quando se trate de edifícios multifamiliares;
 - b) Esquema de ventilação das instalações sanitárias (sem vãos para o exterior);
 - c) Esquema de chaminés de ventilação e exaustão de fumos e gases de combustão das cozinhas.

Artigo 5.º

Instrução do pedido de autorização/alteração de utilização

1. Os pedidos de autorização de utilização e de alteração de utilização devem vir acompanhados por telas finais quando no decurso da obra tenham sido introduzidas alterações ao projeto aprovado.
2. Para efeitos do disposto no número anterior consideram-se telas finais as peças escritas e desenhadas que correspondam exatamente à obra executada, constituídas por desenhos de alterações nas cores convencionais, termo de responsabilidade e memória descritiva, devendo ser elaboradas e subscritas por técnico qualificado com competência para a elaboração do projeto a que respeitam.
3. Os pedidos de autorização e alteração de utilização devem ainda de ser instruídos com levantamento fotográfico detalhado a cores em formato de papel ou digital.

Artigo 6.º

Desenhos de alteração

1. Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, nas operações urbanísticas que compreendam uma alteração devem ser apresentadas peças desenhadas de sobreposição do existente com a alteração, utilizando cores convencionais para a sua representação, com o seguinte código de cores:
 - a) A cor vermelha para os elementos a construir;
 - b) A cor amarela para os elementos a demolir;
 - c) A cor preta para os elementos a conservar;
 - d) A cor azul para os elementos a legalizar.
2. Devem ainda ser apresentadas peças desenhadas do existente e da solução final.

Artigo 7.º

Alteração de operações de loteamento

1. Nos pedidos de alteração à licença de loteamento cabe ao requerente identificar os titulares e ou administradores dos condomínios dos edifícios construídos nos lotes constantes do respetivo alvará e indicar as respetivas moradas, juntando documentos comprovativos das respetivas titularidades relativas aos respetivos lotes.
2. Verificando-se ser manifestamente impossível identificar os titulares dos direitos reais sobre os lotes ou quando tendo sido aqueles notificados e a correspondência vier devolvida, a notificação será publicitada no sítio na Internet do Município e através de edital, a afixar nos locais de estilo, e ainda publicado num jornal local, a expensas do requerente.
3. A alteração de operação de loteamento objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição dos titulares da maioria dos lotes constantes da comunicação, devendo, para o efeito, ser apresentada declaração subscrita por esses titulares.

Artigo 8.º

Operações de destaque

1. O pedido de certidão para efeitos de destaque de parcela deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
 - c) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústico), atualizada(s);
 - d) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:5000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
 - e) Levantamento topográfico, à escala de 1:1000 ou superior, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System), com indicação precisa a vermelho dos limites e da área da propriedade, a verde da parcela e da área a destacar, e a preto da implantação das construções projetadas e ou existentes na propriedade, com indicação dos afastamentos das mesmas às parcelas que resultem do destaque, com indicação das suas áreas de construção e

- implantação, bem como identificação dos respetivos processos de obras e artigos urbanos;
- f) Memória descritiva que contemple descrição do prédio objeto de destaque, descrição da parcela a destacar e da parcela sobrance, quantificando-se rigorosamente as áreas do(s) artigo(s) matricial(ais) em causa a integrar em cada uma destas parcelas e justificação de adequabilidade ao plano municipal de ordenamento do território (PMOT), vigente para o local, da situação resultante do destaque.
2. O destaque deve permitir o adequado desenvolvimento urbanístico das povoações, contribuindo para a sua valorização ambiental e patrimonial.
 3. A parcela remanescente do destaque em perímetro urbano deverá ter uma frente para o arruamento público de 8 m sem a qual não é possível, em ações futuras, estabelecer acessibilidades mínimas à parcela, exceto quando, pela sua dimensão e ou configuração, se verifique a impossibilidade deste poder vir a ser objeto de novo fracionamento.
 4. O número anterior não se aplica no caso de disposição contrária em Plano Municipal de Ordenamento do território (PMOT).

Artigo 9.º

Certidão de compropriedade

1. O pedido de emissão de parecer para efeitos de constituição de compropriedade ou aumento do número de compartes de prédio rústico deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, devendo ser acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
 - c) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústico), atualizada(s);
 - d) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:5000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
 - e) Identificação do fim a que se destina a certidão;
 - f) Descrição da compropriedade, com identificação do número de compartes e correspondentes quotas.

Artigo 10.º

Certidão de isenção de licença ou de autorização de utilização

1. O pedido de certidão de isenção de licença de utilização deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
 - c) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústico), atualizada(s);
 - d) Delimitação da área objeto do pedido em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:5000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
 - e) Fotografias do local/construção(ões), no mínimo duas em lados opostos.
2. Nos termos do RGEU (Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951 e Decreto-Lei n.º 44258, de 31 de março de 1962) e do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de abril, estão isentos de licença de utilização:
 - a) Todos os edifícios construídos antes de 7 de agosto de 1951;
 - b) Os edifícios construídos antes de 15 de julho de 1965 (data da primeira licença de construção emitida por esta Câmara Municipal), com exceção dos edifícios de utilização coletiva ou de caráter industrial;
3. A isenção prevista no número anterior aplica-se desde que os edifícios não tenham sofrido posteriormente alterações sujeitas a controlo prévio.

Nota. - A certidão será válida para um único ato administrativo pelo que lhe será conferida uma validade de 6 meses a contar da data da sua emissão.

Artigo n.º 11

Propriedade horizontal

1. O pedido de emissão de certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração de propriedade horizontal de edifício, ou conjunto de edifícios, deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
 - c) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio, atualizada(s);

- d) Planta de localização, à escala adequada, quando não exista processo de controlo prévio;
 - e) Identificação dos processos de controlo prévio, certidão de isenção e respetivos artigos urbanos;
 - f) Memória descritiva:
 - i) Descrição sumária do edifício e indicação do número de frações autónomas designadas pelas respetivas letras maiúsculas;
 - ii) Discriminação por fração: do piso, tipo de utilização, número de polícia (quando exista), compartimentos incluindo varandas e terraços, indicação de áreas cobertas e descobertas, áreas brutas privativas e dependentes, de acordo com o Código do IMI, e da percentagem ou permissão relativamente ao valor total do edifício;
 - iii) Discriminação das zonas comuns a todas as frações ou a determinado grupo de frações;
 - g) Peças desenhadas, contendo:
 - i) Plantas do edifício com a designação de todas as frações pela letra maiúscula respetiva com a delimitação de cada fração, das zonas comuns e logradouros envolventes;
 - ii) Tratando-se de edificação construída em data anterior ao RGEU ou de deliberação municipal que a sujeitasse a licenciamento, as peças desenhadas devem conter um corte que evidencie o pé-direito dos diferentes pisos.
2. Consideram-se como fazendo parte integrante das frações as garagens ou os lugares de estacionamento privados fixados em cumprimento das proporções regulamentares, sem prejuízo de, quando excedidas aquelas, poderem constituir frações autónomas.
3. Os desvãos dos telhados, quando destinados a arrecadações, não podem constituir fração autónoma.
4. Nos edifícios possuindo dois fogos ou frações por piso, com entrada comum, as designações de «direito» e de «esquerdo» cabem ao fogo ou fração que se situe à direita ou à esquerda, respetivamente, de quem acede ao patamar respetivo pelas escadas, e a todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.
5. Se em cada andar houver três ou mais frações ou fogos, estes deverão ser referenciados segundo a chegada ao patamar nos termos do número anterior, começando pela letra A e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

Artigo 12.º

Estimativa orçamental das operações urbanísticas

1. O valor da estimativa do custo das operações urbanísticas é elaborado com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C_m * K$$

em que:

E - corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área bruta de construção;

Cm - corresponde ao custo do metro quadrado de construção para o Município, fixado por portaria, publicada anualmente nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de abril;

K - corresponde ao fator a aplicar a cada tipo de obra, sendo:

- a) Habitação unifamiliar ou coletiva - 1,0;
 - b) Caves, garagens e anexos - 0,30;
 - c) Estabelecimentos comerciais, serviços e multiusos - 0,70;
 - d) Armazéns e pavilhões industriais - 0,50;
 - e) Construções agrícolas e agropecuárias - 0,30;
 - f) Piscinas, tanques e similares - 0,30;
 - g) Muros de vedação (m) - 0,10 e muros de suporte (m) - 0,50;
 - h) Reabilitação de edifícios - 0,50;
 - i) Remodelação de terrenos (m³) - 0,05;
 - j) Arranjos exteriores - 0,05.
2. Para situações não previstas no número anterior os valores propostos devem ser devidamente fundamentados.

CAPÍTULO III

Dos procedimentos e situações especiais

SECÇÃO I

Situações especiais

Artigo 13.º

Obras de escassa relevância urbanística

1. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º I do artigo 6.º-A do RJUE, e para além das obras previstas nas alíneas a) a h) do mesmo número, são consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras:
 - a) A edificação de vedações, incluindo muros em alvenaria, rede ou gradeamento, até 1,80 m de altura quando confinantes com a via pública, desde que não apresentem elementos ou características dissonantes com a envolvente, sem prejuízo do disposto no n.º I do artigo 51.º do presente Regulamento;
 - b) Instalação de vedações em madeira tratada e rede, com implantação direta no solo, até 2,00 m de altura, sem prejuízo do disposto no n.º I do artigo 51.º do presente Regulamento, quando confinantes com a via pública;
 - c) Alteração de materiais e cores desde que se harmonizem com a envolvente e que não alterem a estrutura da fachada;
 - d) As demolições de edifícios isolados de um piso até 160 m² de área bruta de construção, não classificados nem em vias de classificação e não situados em zonas de proteção, e das construções referidas na alínea a);

- e) A instalação de chaminés, condutas de ventilação e exaustão e sistemas de climatização no exterior das edificações, com salvaguarda do disposto no n.º 1 do artigo 47.º do presente Regulamento;
 - f) A instalação de estruturas amovíveis e temporárias;
 - g) A instalação de estruturas temporárias visando a promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo de validade do alvará ou da comunicação prévia apresentada, sem embargo daquele prazo poder vir a ser dilatado a requerimento fundamentado do interessado;
 - h) A instalação de marquises, desde que os materiais e cores utilizados sejam idênticos aos dos vãos exteriores da edificação e desde que localizadas nas fachadas não visíveis a partir da via pública;
 - i) Tanques de uso agrícola com área até 20 m² de implantação e 1,80 m de profundidade;
 - j) Instalação de equipamento fotovoltaico e solar fora dos perímetros urbanos, sujeito a autorização municipal para efeitos de avaliação do seu enquadramento e valorização estético/ambiental do local onde se implanta, desde que tenham sido obtidos os pareceres favoráveis necessários relativos a toda e qualquer servidão administrativa;
 - k) Obras associadas a instalação de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis não sujeitas a licenciamento;
 - l) Obras associadas a instalação de armazenamento de produtos de petróleo sujeitas a licenciamento simplificado até 25 m²;
 - m) Edificação de pequenas construções de apoio aos setores da agricultura, pecuária, floresta, indústria e recursos geológicos, situadas fora do perímetro urbano, constituídas por um só piso, com pé-direito máximo de 3,00 m, cuja área de implantação seja igual ou inferior a 25 m² e que não careçam de estudo de estabilidade.
2. As edificações e instalações previstas no número anterior devem permanecer em bom estado de conservação.

Artigo 14.º

Participação da realização de operações urbanísticas

- 1. Até 5 dias antes do início dos trabalhos, o promotor da realização de operações urbanísticas, incluindo as isentas de procedimento de controlo prévio, deve informar a Câmara Municipal dessa intenção, através do preenchimento de formulário disponibilizado pelos serviços, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos, sob pena de instauração de procedimento contraordenacional.
- 2. No caso das operações urbanísticas isentas de procedimento de controlo prévio, o requerimento referido no número anterior, deverá ser acompanhado de planta de localização à escala 1:5.000, com indicação do edifício objeto de intervenção a vermelho.

Artigo 15.º

Operações urbanísticas geradoras de impacto semelhante a loteamento

- I. Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se geradoras de impacto semelhante a loteamento as operações urbanísticas respeitantes a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, construídos no mesmo prédio/terreno, em que se verifique uma das seguintes situações:
 - a) Disponham ou passem a dispor de mais de duas caixas de escada de acesso comum a frações ou unidades de utilização independente, com exceção das de emergência;
 - b) Comportem ou passem a comportar dez ou mais frações ou unidades de utilização independente, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel, que disponham de acesso principal próprio e autónomo para o espaço exterior;
 - c) Configurem uma situação semelhante a moradias em banda, ainda que unidas por caves, com cinco ou mais frações autónomas;
 - d) Exijam a necessidade de construção de novos arruamentos públicos;
 - e) Impliquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, estacionamento automóvel e redes de água e esgotos.

Artigo 16.º

Operações urbanísticas geradoras de impacto relevante

- I. Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas geradoras de impacto relevante as edificações e alterações de utilização promovidas em área não abrangida por operação de loteamento em que se verifique uma das seguintes situações:
 - a) Toda e qualquer construção que disponha ou passe a dispor de número superior a onze frações ou unidades de utilização independente, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
 - b) As obras de edificação que disponham ou passem a dispor de área bruta de construção que se destinem a comércio e ou serviços superiores a 500 m²;
 - c) As obras de edificação que disponham ou passem a dispor de áreas brutas de construção superiores a 2500 m² que se destinem a armazéns e indústrias, fora das zonas industriais, e com exclusão das áreas destinadas a estacionamento;
 - d) As operações urbanísticas que exijam a necessidade de construção de novos arruamentos públicos;
 - e) As operações urbanísticas que impliquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, estacionamento automóvel e redes de água e esgotos.

2. Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior que não tenham enquadramento em mais nenhuma alínea do mesmo número, a área sobre a qual deve incidir o valor a cobrar da compensação deve ser sempre deduzida de:
 - a) 500 m², quando a área bruta de construção for superior a 500 m², no caso da alínea b);
 - b) 2500 m², quando a área bruta de construção for superior a 2500 m² no caso da alínea c).
3. O disposto na alínea c) do n.º I não é aplicável aos armazéns de apoio à atividade agrícola e agropecuária.

Artigo 17.º

Compensações

Para efeitos de cálculo das compensações previstas no n.º 4 do artigo 44º do RJUE aplica-se o Regulamento de Taxas em vigor no Município.

Artigo 18.º

Utilização e ocupação do solo

1. Está sujeita a licenciamento a utilização ou ocupação do solo, ainda que com carácter temporário, o depósito, armazenamento, transformação, comercialização e ou exposição de bens ou produtos, incluindo estaleiros, ainda que se tratem de áreas que constituam logradouro de edificações licenciadas, autorizadas, comunicadas ou admitidas desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, conforme alínea i) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.
2. Excetuam-se do número anterior o depósito e armazenamento de bens ou produtos para uso próprio e que não ponham em causa as condições de salubridade e de segurança do local, nem prejudiquem o aspeto das edificações ou a beleza das paisagens.

Artigo 19.º

Discussão pública

1. Para efeitos do disposto no n.º I do artigo 22.º do RJUE, consideram-se operações de loteamento com significativa relevância urbanística aquelas que excedam algum dos seguintes limites:
 - a) 1 ha;
 - b) 25 fogos;
 - c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
2. A aprovação das operações referidas no número anterior é sempre precedida de um período de discussão pública que se inicia após receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município, nos termos das alíneas seguintes:

- a) O período de discussão pública deverá promover-se por um prazo de 15 dias úteis; deve ser anunciado com a antecedência mínima de 5 dias úteis e não deve ser inferior a 10 dias úteis;
- b) A discussão pública tem por objeto o projeto de loteamento, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões;
- c) A discussão pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio na Internet do Município.

Artigo 20.º

Prazo de execução das obras de urbanização e de edificação no âmbito de procedimento de comunicação prévia

1. Para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 53.º e n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, as obras devem ser concluídas no prazo proposto pelo comunicante, o qual não poderá exceder:
 - a) 1 ano, quando o valor dos trabalhos seja igual ou inferior a 50 000 € (cinquenta mil euros);
 - b) 2 anos, quando o valor dos trabalhos seja superior a 50 000 € (cinquenta mil euros).
2. Por razões devidamente justificadas pela complexidade ou dimensão da obra poderá o comunicante propor um prazo diferente do previsto no número anterior.

Artigo 21.º

Prazo de pagamento das taxas no âmbito do procedimento de comunicação prévia

O pagamento das taxas devidas pela realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia é efetuada por autoliquidação no prazo de 60 dias contados do termo do prazo para a notificação do ato a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE.

SECÇÃO II

Das cauções

Artigo 22.º

Prestação de cauções

As cauções previstas no RJUE são prestadas nos termos do artigo 54.º do referido diploma com as adaptações constantes dos artigos seguintes, devendo ser considerado no montante das mesmas o valor do IVA à taxa legal em vigor à data do respetivo cálculo.

Artigo 23.º

Caução para demolição

Nos pedidos de licença parcial, o valor da caução a apresentar, nos termos do n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, será igual a 10 % do valor da estimativa global apresentada e sem prazo de validade.

Artigo 24.º

Caução por funcionamento de infraestruturas urbanísticas

1. O contrato previsto no artigo 25.º do RJUE, caso as obras sejam realizadas pelo interessado, deve incluir projeto das infraestruturas a realizar composto por peças escritas e desenhadas, mapa de quantidades e orçamento.
2. No caso previsto no número anterior deverá ser prestada caução no valor do orçamento apresentado e aceite pelo Município, acrescido de 50 % do valor de execução relativo aos encargos de funcionamento pelo período estabelecido no contrato.
3. No caso de assunção de encargos por parte do interessado, o mesmo é responsável pelo valor do projeto, bem como pelo valor decorrente da empreitada ou obra de administração direta que a Câmara Municipal efetue, acrescido do montante de 5 % destinado a remunerar encargos de administração.
4. No caso previsto no número anterior deverá ser prestada caução no valor de 50 % da execução das obras, relativo a encargos de funcionamento pelo período estabelecido no contrato.
5. A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TRIU) será objeto de redução na medida e montante em que os encargos pela construção das infraestruturas ultrapassa a respetiva taxa.
6. Podem vários interessados coligar-se na realização das infraestruturas ou na assunção dos encargos com a realização das mesmas, sendo estes considerados por um período de 10 anos para efeitos de redução da taxa (TRIU) para os interessados intervenientes.

Artigo 25.º

Caução para obras de urbanização

O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução de obras de urbanização deverá corresponder ao somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, após aceitação pela Câmara Municipal, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração.

Artigo 26.º

Caução para obras de demolição, escavação e contenção periférica

Nos pedidos de demolição, escavação e contenção periférica, o valor da caução a apresentar, nos termos do artigo 81.º do RJUE, será igual a 10 % do valor da estimativa global da obra apresentada e sem prazo de validade.

Artigo 27.º

Caução destinada a limpeza de área e reparação de estragos

1. Para os efeitos do disposto no artigo 86.º do RJUE, nos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia deverá ser apresentada caução destinada a garantir o levantamento do estaleiro, a limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que se tenha causado em infraestruturas públicas.
2. A caução deverá ser prestada no ato de liquidação das taxas devidas pela realização da operação urbanística, através de garantia bancária, autónoma à primeira solicitação, ou de depósito em numerário na tesouraria da Câmara Municipal.
3. O montante da caução será calculado tendo em conta o valor das infraestruturas públicas existentes e confinantes com a área de intervenção, de acordo com os valores unitários de construção de infraestruturas definidos em regulamento municipal ou por deliberação da Assembleia Municipal, para efeito do cálculo de compensações, acrescido de 15 % do valor calculado para limpeza da área e levantamento de estaleiro.
4. A caução será libertada, a requerimento do interessado, após verificação em sede de ação de fiscalização aquando do deferimento do pedido de autorização de utilização ou da receção provisória das obras de urbanização.

SECÇÃO III

Da legalização

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 28.º

Âmbito e competência

1. O procedimento de legalização aplica-se às operações urbanísticas ilegais concluídas descritas no artigo 102.º do RJUE, bem como às operações urbanísticas ilegais em estado avançado de execução, nos termos do presente Regulamento.
2. O procedimento de legalização de utilização aplica-se às utilizações de edifícios sem título bem como às utilizações desconformes com o título existente.
3. A deliberação sobre o pedido de legalização é da competência da Câmara Municipal, com faculdade de delegação no seu Presidente e de subdelegação deste nos vereadores, sendo que decorridos os prazos previstos na presente Secção sem que a mesma tenha sido proferida, o interessado pode recorrer ao processo regulado ao artigo 112.º do RJUE.
4. A direção da instrução do procedimento, a decisão sobre o pedido de legalização de utilização e a concessão dos títulos de legalização competem ao Presidente da



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

Câmara Municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de delegação nos dirigentes dos serviços municipais.

5. Sempre que a realização das operações urbanísticas referidas nos números anteriores integre a realização de obras de alteração ou ampliação do edifício, o procedimento segue os termos da Subsecção III da presente Secção.

Artigo 29.º

Regime supletivo

1. Em tudo o que não se encontrar especialmente previsto neste Regulamento, nomeadamente quanto aos prazos e procedimentos do saneamento, apreciação liminar, nomeação do gestor do procedimento, consulta a entidades externas, cedências e compensações aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições do RJUE.
2. Os pedidos previstos nesta Secção devem ser instruídos nos termos dos artigos 4.º a 6.º deste Regulamento.

Artigo 30.º

Vistoria

1. A vistoria a realizar no âmbito dos procedimentos previstos nesta Secção é efetuada por uma Comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela Câmara Municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projeto correspondente à obra objeto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.
2. O requerente será notificado da data da vistoria, no prazo de 15 dias contados a partir:
 - a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados em fase de saneamento e apreciação liminar;
 - b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda
 - c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.
3. Na vistoria o requerente pode fazer-se acompanhar dos autores dos projetos, que participam sem direito a voto.
4. Sempre que, da vistoria se conclua ser necessária a realização de obras de alteração não sujeitas a controlo prévio, é definido um prazo para a execução das mesmas, ficando a decisão final dependente da verificação da sua conclusão, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, a qual deve ocorrer no prazo de 15 dias a contar do respetivo requerimento.
5. No caso da imposição de obras de alteração ou ampliação sujeitas a controlo prévio, o procedimento de legalização é oficiosamente convertido para o previsto na Subsecção III, sendo o requerente notificado do prazo para a sua realização e dos elementos adicionais a apresentar em função destas.

6. As conclusões da vistoria são vinculativas na decisão final sobre o pedido de legalização.

Artigo 31.º

Indeferimento do pedido de legalização

1. O pedido de legalização é indeferido quando:
 - a) Se verifique qualquer um dos motivos de indeferimento previstos no artigo 24.º do RJUE, com as devidas adaptações;
 - b) As obras impostas na sequência da vistoria, não forem concluídas, dentro do prazo fixado.
2. Quando exista projeto de decisão de indeferimento poderá haver lugar a reapreciação do pedido, a qual será efetuada nos termos do artigo 25.º do RJUE, com as devidas adaptações.

Artigo 32.º

Pedido de informação sobre legalizações

1. O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, deverá ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao(s) prédio(s) abrangido(s), ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o(s) prédio(s) abrangido(s) se encontrar(em) omissos;
 - c) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústica), atualizada(s);
 - d) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:5000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
 - e) Levantamento topográfico à escala de 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
 - f) Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
 - g) Levantamento fotográfico atualizado a cores;
 - h) Memória descritiva, contendo:
 - i) Área objeto do pedido;
 - ii) Indicação da data da realização da operação urbanística;
 - iii) Caracterização da operação urbanística;
 - iv) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

- v) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
 - vi) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;
 - vii) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - viii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
 - ix) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - i) Documentos comprovativos da data da realização da operação urbanística;
 - j) Outros elementos que os serviços municipais considerem essenciais à apreciação do pedido.
2. O requerente é notificado dos termos em que a legalização se deve processar no prazo máximo de 15 dias, contados a partir da data do requerimento.

SUBSECÇÃO II

Procedimento de legalização de operações urbanísticas ilegais concluídas

Artigo 33.º

Instrução do pedido de legalização

O requerimento de legalização das operações urbanísticas previstas na presente Subsecção é instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao(s) prédio(s) abrangido(s), ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- b) Certidão negativa do registo predial quando o(s) prédio(s) abrangido(s) se encontrar(em) omissos;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira legitimidade ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea a);
- d) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústico), atualizada(s);
- e) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:5000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da

- operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
- f) Levantamento topográfico à escala de 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
 - g) Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
 - h) Memória descritiva, contendo:
 - i) Área objeto do pedido;
 - ii) Indicação da data da realização da operação urbanística;
 - iii) Caracterização da operação urbanística;
 - iv) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
 - v) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
 - vi) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;
 - vii) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
 - viii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
 - ix) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - i) Documentos comprovativos da data da realização da operação urbanística;
 - j) Termos de responsabilidade, de acordo com o modelo de declaração de legalização constante do anexo III, subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis e justificação do não cumprimento de normas técnicas relativas à construção, caso o cumprimento das mesmas se tenha tornado impossível ou não seja razoável exigir e desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística;
 - k) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual;

- l) Projeto de arquitetura, contendo:
 - i) Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;
 - ii) Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam;
 - iii) Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento;
 - iv) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permissão, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal;
- m) Plano de acessibilidades, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor, quando aplicável nos termos da lei especial, nos seguintes casos:
 - i) A construção seja posterior a 8 de fevereiro de 2007 (data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto);
 - ii) Se trate de instalações, edifícios, estabelecimentos e espaços circundantes a que se refere o artigo 9.º, n.os 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;
- n) Termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado que ateste que a construção se encontra em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de maio, caso a mesma seja anterior a 8 de fevereiro de 2007 (data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto), e abrangida pelo n.º 3 do artigo 9.º do mesmo diploma;
- o) Termo de responsabilidade de técnico autor do projeto de condicionamento acústico que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;
- p) Fotografias do imóvel atualizadas e a cores;
- q) Fichas de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho, referentes às operações urbanísticas a legalizar;
- r) Os projetos das especialidades e outros estudos ou termos, a apresentar em função do tipo de obra, são nomeadamente os seguintes:
 - i) Projeto de estabilidade, caso a operação urbanística tenha sido realizada há menos de cinco anos, devendo nos restantes casos ser apresentado um termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;
 - ii) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou certificado emitido pela Certiel, ou documento comprovativo de ligação à rede de distribuição pública, quando aplicável;

- iii) Projeto de instalação de gás, caso a operação urbanística tenha sido realizada há menos de cinco anos, devendo nos restantes casos ser apresentado um termo de responsabilidade subscrito pelo responsável técnico da entidade instaladora certificada, em que este ateste que a instalação se encontra executada de acordo com as normas aplicáveis e em boas condições de funcionamento;
- iv) Traçado esquemático, acompanhado de termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este ateste que a rede de distribuição de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, se encontram executadas de acordo com as normas aplicáveis e em boas condições de funcionamento, devendo ainda, caso a edificação não se encontre ligada às redes públicas, juntar a respetiva autorização de utilização dos recursos hídricos, quando aplicável;
- v) Projeto de infraestruturas de telecomunicações, caso a edificação não se encontre já provida de redes e seja posterior a 1 de janeiro de 1988, data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 146/87, de 24 de março, devendo nos restantes casos fazer prova de que a construção se encontra servida dessas instalações;
- vi) Certificado emitido no âmbito do Sistema de Certificação Energética (SCE), com a classificação mínima exigida à data da realização da operação urbanística, caso esta tenha sido realizada depois de 1 dezembro de 2013, data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual;
- vii) Projeto de segurança contra risco de incêndio ou ficha de segurança;
- viii) Avaliação acústica, caso a operação urbanística tenha sido realizada depois de 11 de julho de 2002, data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio;
- ix) Avaliação acústica que demonstre o cumprimento do critério de incomodidade nas edificações onde se realizem atividades ruidosas permanentes;
- s) Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis mencionados nas alíneas anteriores, emitida pela respetiva ordem profissional.

Artigo 34.º

Deliberação e título de legalização

1. A deliberação sobre o pedido de legalização, que poderá ser precedida de vistoria municipal a realizar nos termos do artigo 30.º deste regulamento, pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e da utilização pretendida, sendo proferida no prazo de 30 dias contados da data da receção do pedido ou data da vistoria, quando esta se realize.
2. Em caso de deferimento do pedido procede-se à liquidação do valor das taxas devidas pela legalização, em conformidade com o regulamento de taxas em vigor.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

3. O prazo para pagamento das taxas é de 60 dias contados da data da notificação da deliberação, sendo a mesma titulada por alvará de legalização, emitido no prazo de 10 dias após o respetivo pagamento.
4. O título referido no número anterior deverá fazer menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização, devendo também conter as especificações constantes do n.º 4 e 5, do artigo 77.º do RJUE.
5. Caso o requerente não proceda ao pagamento das taxas dentro do prazo estabelecido, é emitido oficiosamente o título da legalização e promovido o procedimento necessário com vista à cobrança do montante liquidado.

SUBSECÇÃO III

Procedimento de legalização de operações urbanísticas ilegais em estado avançado de execução

Artigo 35.º

Instrução do pedido de legalização

O requerimento de legalização das operações urbanísticas previstas na presente Subsecção é instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao(s) prédio(s) abrangido(s), ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- b) Certidão negativa do registo predial quando o(s) prédio(s) abrangido(s) se encontrar(em) omissos;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira legitimidade ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea a);
- d) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústica), atualizada(s);
- e) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:5000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System);
- f) Levantamento topográfico à escala de 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano);
- g) Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações;
- h) Memória descritiva, contendo:
 - i) Área objeto do pedido;



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

- ii) Indicação da data da realização da operação urbanística;
- iii) Caracterização da operação urbanística;
- iv) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
- v) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
- vi) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;
- vii) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
- viii) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;
- ix) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;
- i) Documentos comprovativos da data da realização da operação urbanística;
- j) Termos de responsabilidade, de acordo com o modelo de declaração de legalização, subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis e justificação do não cumprimento de normas técnicas relativas à construção, caso o cumprimento das mesmas se tenha tornado impossível ou não seja razoável exigir e desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística;
- k) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual;
- l) Projeto de arquitetura, contendo:
 - i) Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;
 - ii) Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam;
 - iii) Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento;
 - iv) Pormenores de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação

- com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente para as obras a executar, quando aplicável;
- v) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permissão, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal;
 - m) Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos a realizar;
 - n) Estimativa do custo total da obra a realizar calculada nos termos do RMUE;
 - o) Plano de acessibilidades, sendo que no caso de construções iniciadas antes de 8 de fevereiro de 2007, data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, poderá a Câmara Municipal, quando devidamente justificado, dispensar o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade, desde que tal se mostre impossível ou não seja razoável a sua exigência;
 - p) Termo de responsabilidade de técnico autor do projeto de condicionamento acústico que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;
 - q) Fotografias do imóvel, atualizadas e a cores;
 - r) Fichas de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho, referentes às operações urbanísticas a legalizar;
 - s) Os projetos das especialidades e outros estudos ou termos a apresentar em função do tipo de obra, para os trabalhos já executados, são os referidos na alínea r) do artigo 33.º;
 - t) No caso dos trabalhos a executar, os projetos das especialidades e outros estudos, a apresentar em função do tipo de obra, são nomeadamente os seguintes:
 - i) Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
 - ii) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica e projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;
 - iii) Projeto de redes prediais de água e esgotos;
 - iv) Projeto de águas pluviais;
 - v) Projeto de arranjos exteriores, quando exista logradouro privativo não pavimentado;
 - vi) Projeto de infraestruturas de telecomunicações;
 - vii) Estudo de comportamento térmico, acompanhado de:
 - 1) Ficha resumo caracterizadora de edifícios habitacionais e da intervenção preconizada, de acordo com o modelo Ficha n.º I da Portaria n.º 349-C/2013, de 02/12;
 - 2) Pré-certificado do SCE, emitido por perito qualificado no âmbito do sistema de certificação energética dos edifícios;
 - viii) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

- ix) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;
- x) Projeto de condicionamento acústico;
- u) Os projetos e outros estudos referidos na alínea anterior devem ser acompanhados de:
 - i) Termos de responsabilidade dos técnicos responsáveis;
 - ii) Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis, emitida pela respectiva ordem profissional;
 - iii) Comprovativos da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos responsáveis mencionados nas alíneas anteriores, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 03/06 na sua redação atual.

Artigo 36.º

Apreciação e deliberação

1. A deliberação sobre o pedido de obras de legalização, que poderá ser precedida de vistoria realizada nos termos do Artigo 30.º do presente Regulamento, pronuncia-se sobre a regularização da operação urbanística, bem como sobre as obras a executar, sendo proferida no prazo de 30 dias contados da data realização da vistoria e titulada por um único alvará de legalização com obras.
2. Em caso de deferimento do pedido procede-se à liquidação do valor das taxas devidas pela legalização e pelas obras a executar, em conformidade com o regulamento de taxas em vigor.
3. O interessado deve, no prazo de 60 dias contados da data da notificação da deliberação, requerer a emissão do alvará e proceder ao pagamento das taxas, apresentando para o efeito os seguintes elementos, relativos à obra a executar:
 - a) Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
 - b) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro;
 - c) Termos de responsabilidade assinados pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra;
 - d) Número do alvará, certificado ou registo emitido pelo IMPIC, I. P., e identificação do respetivo titular, que possibilite a comprovação das habilitações adequadas à natureza e valor da obra;
 - e) Livro de obra, com menção do termo de abertura;
 - f) Plano de segurança e saúde.
4. O alvará deverá conter as especificações constantes do artigo 77.º do RJUE, sendo emitido no prazo de 10 dias, a contar da apresentação do requerimento previsto no número anterior, desde que corretamente instruído e se mostrem pagas as taxas devidas.
5. Caso o requerente não dê cumprimento ao disposto no presente artigo, a Câmara Municipal declara a caducidade da deliberação, após audiência prévia do interessado, devendo ser promovidas as adequadas medidas de tutela da legalidade urbanística.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

Artigo 37.º

Autorização de utilização

1. Concluídas as obras, o requerente deverá apresentar o pedido de autorização de utilização, cujo procedimento segue os trâmites previstos no RJUE.
2. O alvará de autorização de utilização deverá fazer menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização com obras, devendo também conter as especificações constantes no n.º 5 do artigo 77.º do RJUE.

SUBSECÇÃO IV

Procedimento de legalização de utilização ou sua alteração

Artigo 38.º

Legalização de utilização

1. O pedido de legalização previsto na presente Subsecção é instruído com os seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao(s) prédio(s) abrangido(s), ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o(s) prédio(s) abrangido(s) se encontrar(em) omissos;
 - c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira legitimidade ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea a);
 - d) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbano/rústico), atualizada(s);
 - e) Documentos comprovativos da data da realização da operação urbanística;
 - f) Termo de responsabilidade de acordo com o modelo de declaração de legalização, subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos de regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, relativo à conformidade da utilização prevista com as normas técnicas e regulamentares vigentes à data da realização da operação urbanística (i. e., data de início da utilização), que fixam os usos e utilizações admissíveis, bem como à idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido;
 - g) Certificado SCE, emitido por perito qualificado no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, com a classificação mínima exigida à data da realização da operação urbanística, caso esta tenha sido realizada depois de 1 de dezembro de 2013, data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual;
 - h) Avaliação acústica que demonstre o cumprimento do critério de incomodidade nas edificações onde se realizem atividades ruidosas permanentes;

- i) Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis mencionados nas alíneas anteriores, emitida pela respetiva ordem profissional;
 - j) Telas finais, quando aplicável;
 - k) Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior, quando exista;
 - l) Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho.
2. A apreciação do pedido segue o disposto no presente artigo, bem como as disposições previstas no RJUE para o procedimento de autorização de utilização com as devidas adaptações.
 3. Em caso de deferimento do pedido procede-se à liquidação do valor das taxas devidas em conformidade com o Regulamento de taxas em vigor, sendo o requerente notificado da decisão final e do valor das mesmas no prazo de 30 dias contados da data de receção do requerimento ou da data da vistoria, quando esta se realize.
 4. O prazo para pagamento das taxas é de 60 dias contados a partir da data da notificação da decisão final sendo a mesma titulada por alvará, emitido no prazo de 10 dias após o respetivo pagamento.
 5. Caso o requerente não proceda ao pagamento das taxas dentro do prazo estabelecido, é emitido oficiosamente o título de legalização e promovido o procedimento necessário com vista à cobrança do montante liquidado.
 6. O alvará deverá fazer menção expressa de que foi emitido na sequência de procedimento de legalização de utilização ou de alteração de utilização, devendo também conter as especificações constantes no n.º 5 do artigo 77.º do RJUE.

SUBSECÇÃO V

Legalização oficiosa

Artigo 39.º

Legalização oficiosa

1. Quando os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas previstas na presente Secção, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, exigindo o pagamento das taxas previstas no Regulamento de taxas, quando verifique, cumulativamente, que as obras em causa:
 - a) Não exigem a realização de cálculos de estabilidade; e
 - b) Estão em conformidade com as normas urbanísticas aplicáveis, pelo que são suscetíveis de legalização.
2. Caso o requerente, tendo sido notificado para pagar as taxas devidas, não proceda ao seu pagamento, é promovido o procedimento necessário com vista à cobrança do montante liquidado.
3. A legalização oficiosa é titulada por alvará e tem por único efeito o reconhecimento de que as operações urbanísticas promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

CAPÍTULO IV

Da edificação

SECÇÃO I

Edificação

Artigo 40.º

Condições gerais

São condições necessárias para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, que este satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

- a) Tenha edificabilidade de acordo com o estipulado em PMOT e reúna as condições da legislação aplicável;
- b) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas seja adequada ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e salubridade;
- c) Seja servido por via pública devidamente infraestruturada, designadamente abastecimento de água, de saneamento, eletricidade e telecomunicações;
- d) No caso de arruamentos existentes, sejam sempre salvaguardadas as condições de acessibilidade, prevendo-se e impondo-se, se necessário, a sua beneficiação nomeadamente no que se refere ao traçado longitudinal e perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

Artigo 41.º

Alinhamentos

1. A execução de qualquer obra de edificação confinante com a via pública incluindo muros, carece de prévia definição do respetivo alinhamento pelos serviços municipais.
2. Os alinhamentos a definir terão como base perfis tipo com faixa de rodagem de acordo com legislação em vigor e plano municipal de ordenamento do território, ou no mínimo 4,50 m tratando-se de vias de sentido único em áreas urbanas, caso em que deverão ser sempre cumpridas as dimensões definidas para os passeios.
3. Em zonas urbanas consolidadas poderá admitir-se a manutenção do alinhamento estabelecido pelas edificações contíguas existentes, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária.
4. Nos caminhos existentes nas zonas situadas fora dos perímetros urbanos pode ser dispensada a previsão de passeios, sendo os alinhamentos definidos com base em perfis que contenham apenas faixa de rodagem, bermas e valetas marginais de escoamento de águas pluviais.

Artigo 42.º

Afastamentos

1. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, bem como nos artigos 59.º e 60.º do RGEU, em PMOT ou área sujeita a operação de loteamento, os afastamentos das edificações aos limites das parcelas, deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nas parcelas ou lotes adjacentes, devendo ainda, obedecer às condições referidas nos números seguintes.
2. Para edificações destinadas a habitação coletiva ou outros edifícios destinados a comércio, serviços, armazém ou indústria, os afastamentos entre qualquer plano da fachada, quer existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, e os limites do terreno deverão se iguais ou superiores a metade da sua altura, com um mínimo de **5 m**.
3. Para edificações destinadas a moradias unifamiliares, geminadas ou em banda, o afastamento entre qualquer plano da fachada, quer existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, e os limites do terreno deverão se iguais ou superiores a metade da sua altura, com um mínimo de 3 m.
4. Com a exceção prevista no número seguinte e sem prejuízo do disposto no artigo 62.º do RGEU, os afastamentos laterais e posterior de qualquer edificação, aos limites da propriedade, deverão respeitar o equivalente a metade da altura máxima da respetiva fachada ou empena, num mínimo de 5 m ou 3 m, consoante nas respetivas fachadas existam ou não vãos de iluminação e ventilação de compartimentos de habitação.
5. A implantação de edificações até ao limite lateral ou posterior da parcela apenas poderá ser admitida nas seguintes condições:
 - a) A altura máxima da fachada não poderá exceder os 3 m para edifícios habitacionais ou 6 m para edifícios destinados a armazéns e indústrias;
 - b) Nos casos em que exista desnível entre terrenos confrontantes, a soma do desnível com a empena não poderá exceder os 4 m para edifícios da habitação e 7 m para edifícios destinados a armazéns e indústrias;
 - c) A profundidade máxima dessa fachada ou empena não exceda os 15 m.
6. O afastamento das novas construções ao eixo da via confinante deverá ser de 7 m, garantindo-se um mínimo de 3 m ao muro de vedação respetivo.
7. Excluem-se do disposto no número anterior, os seguintes casos:
 - a) As intervenções que impliquem a continuidade do conjunto;
 - b) Quando exista alinhamento dominante e desde que devidamente fundamentado.
8. No caso de existirem corpos salientes em relação ao plano geral da fachada, nomeadamente escadas, varandas, marquises, ou corpos balançados, os afastamentos são medidos a partir desses elementos, excetuando-se apenas palas ou cobertos similares, elementos quebra-luz, cornijas e beirados.
9. O disposto no presente artigo não é aplicável aos procedimentos relativos à alteração do uso para comércio ou serviços quando respeitem a moradias unifamiliares licenciadas ao abrigo das normas regulamentares anteriores à entrada em vigor do RMUE e desde que seja mantido o uso habitacional em parte do edifício



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

e se mostre garantido, face ao uso pretendido, o cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 43.º

Coberturas

São interditos os beirais livres em edifícios com altura do beirado superior a 6,50 m que lancem diretamente águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas ser recolhidas, em algerozes ou caleiras (interiores), e canalizadas em tubos de queda até 0,10 m do solo no caso de haver valeta, ou conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor público de drenagem quando exista.

Artigo 44.º

Corpos balançados

1. Os corpos balançados apenas podem ser admitidos em arruamentos de largura igual ou superior a 7 m e desde que se cumpram os princípios do artigo 60.º do RGEU.
2. Nos edifícios de gaveto, os corpos salientes em cada uma das fachadas serão fixados de acordo com a largura do respetivo arruamento, sendo a concordância entre fachadas executada de modo que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.
3. Nas fachadas laterais, não serão considerados corpos salientes as partes do edifício em saliência sobre o alinhamento da fachada, desde que não ultrapassem o limite fixado para o afastamento do prédio vizinho.
4. Os corpos salientes devem ser localizados na zona superior da fachada, ou seja, a 3,20 m do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 1 m criando-se, assim, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.
5. Os corpos salientes localizados na fachada posterior dos edifícios ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis às respetivas fachadas principais, excluindo a limitação imposta na parte referente à largura dos arruamentos.
6. Os corpos salientes não podem ocupar, em cada fachada, uma área que ultrapasse metade da área da zona superior e poderão elevar-se até à linha da cornija. Quando o remate da edificação se fizer por platibanda esta deverá acompanhar o recorte do corpo saliente.
7. O balanço máximo permitido para os corpos salientes será de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20 m, nem 70% da largura do passeio.
8. Os corpos salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, ficam sujeitos ao disposto nos números de 4 a 7 inclusive, podendo ter uma largura máxima de 1,20 m.
9. No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos, corpos salientes, varandas, ornamentos ou quebra-luzes, não pode ser excedido para o conjunto o balanço estabelecido para os corpos salientes.

Artigo 45.º

Varandas

1. As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 6 m, finado a altura mínima de 3,20 m, relativamente ao solo e o seu escoamento deverá obedecer às condições constantes no artigo 43.º.
2. Nas fachadas confinantes com a via pública não pode haver varandas localizadas na zona inferior.
3. As varandas das fachadas posteriores dos prédios poderão ser envidraçadas, devendo, contudo, ter um vão de ventilação de área superior a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, sendo obrigatório caixilharia do tipo e cor existente.
4. As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não poderão ser envidraçadas para a criação de “marquises”, salvo aprovação e execução de projeto de toda a fachada.
5. As varandas devem ser localizadas na fachada anterior ou principal afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância de mínima de 1 m criando-se, deste modo, entre varandas e as referidas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.
6. Nas edificações com fachada lateral, as varandas podem ocupar a fachada principal até à fachada lateral. Igualmente as varandas das fachadas laterais podem ocupar estas até à fachada principal.
7. Nas fachadas das edificações à face de arruamentos, o valor máximo do balanço das varandas será de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20 m, nem 60% da largura do passeio.
8. O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores, quer nas fachadas laterais é de 1,20 m.
9. As varandas salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento ficam sujeitas ao disposto nos números 4 e 5 com largura de 1,20 m.

Artigo 46.º

Alpendrados, palas e ornamentos

1. A construção de palas, ornamentos e alpendrados devem deixar sempre livres uma altura mínima de 2,5 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados, neste caso, a nível superior ao do pavimento do primeiro andar.
2. A saliência dos alpendrados não pode ser superior à largura do passeio diminuída de 0,5 m.
3. As montras não são consideradas como ornamentos, e não podem formar saliências sobre o plano da fachada quando esta é confinante com a via pública.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

Artigo 47.º

Elementos adicionais amovíveis

1. Só é admitida a instalação de equipamentos de climatização e exaustão nas fachadas ou empenas dos edifícios, quando não sejam dotados de logradouros a tardoz, caso em que deverão ser contempladas soluções arquitetónicas que permitam a sua integração, sem afetar a estética do edifício.
2. A colocação de antenas só será permitida na cobertura dos edifícios.
3. Os projetos de habitação coletiva terão de contemplar soluções arquitetónicas adequadas para o seu enquadramento estético, devendo prever na organização dos fogos:
 - a) Um espaço para estendal;
 - b) Corete para exaustão quando exista ou se preveja a utilização comercial, prestação de serviços ou indústria.

Artigo 48.º

Vãos no plano marginal

1. Os vãos de porta ou janela localizados no plano marginal de edifícios confinantes com espaço público, e a uma altura inferior a 2,50 m, não poderão abrir no sentido do exterior.
2. A solução em desacordo com o disposto no número anterior só será de admitir se de tal facto resultarem vantagens de ordem estética e urbanística e não se verifiquem inconvenientes de ordem geral.
3. Nos casos de impossibilidade técnica comprovada pelos serviços municipais do cumprimento do disposto no número anterior, e quando tal se justifique, a colocação de portões de garagem deverá incluir um sistema de aviso sonoro e luminoso que anteceda a sua abertura, sendo ainda obrigatoriamente instalado idêntico sistema nos portões existentes, abrindo para o exterior, aquando da realização de quaisquer obras de alteração ou beneficiação.

Artigo 49.º

Cores e revestimentos exteriores

1. As cores das fachadas dos edifícios e de todos os elementos que a constituem como, caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, deverão promover a uniformidade cromática da edificação e a harmonização com a envolvente em que se inserem, sendo que não serão permitidas mais que duas cores na mesma edificação e tendo como referência o seguinte:
 - a) Para paredes e muros – branco, ocre, rosa velho e bege;
 - b) Para socos e molduras de vãos – cinzento, ocre, preto, azul-escuro, verde-escuro e castanho-escuro;
 - c) Para caixilharias, gradeamentos e serralharias – madeira à cor natural, cinzento, castanho-escuro, verde-escuro, azul-escuro, branco e preto;



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

- d) Para algerozes e tubos de queda – branco, ocre, rosa velho, bege, cinzento, castanho-escuro, verde-escuro, azul-escuro e preto.
2. Os algerozes podem assumir a cor da cobertura cerâmica.
3. Podem ser admitidas cores que estejam previstas nos números anteriores mediante autorização prévia, devendo em todos os casos, ser indicadas as referências cromáticas pretendidas através dos sistemas RAL ou NCS (*natural color system*) nos respectivos pedidos.
4. Por norma e para todo o município não são autorizadas quaisquer caixilharias de alumínio anodizado.
5. Nos casos de imóveis classificados ou em vias de classificação e naqueles que se encontrem situados em zonas de proteção, devem aplicar-se caixilharias em madeira ou ferro, excepcionalmente poderão ser admitidos outros materiais mediante aprovação de mapa de vãos com a descrição detalhada e pormenorizada do tipo de materiais a utilizar.
6. Não será autorizada nos edifícios em alvenaria de granito a pintura das juntas à vista.
7. Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá promover-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.

SECÇÃO II

Dos anexos e outras construções de apoio

Artigo 50.º

Anexos e outras construções de apoio

Nos logradouros é permitida a construção de anexos e outras construções de apoio desde que se destinem exclusivamente a apoio do edifício principal ou suas frações, tais como garagens ou arrumos, 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 respeitar os seguintes condicionalismos:

- a) Não ter mais de um piso;
- b) Não possuir terraços acessíveis, salvo se garantirem os afastamentos legais e regulamentares;
- c) Quando confinantes com a via pública ou edificações de interesse relevante o tratamento da solução de arquitetura deverá assegurar a sua integração no conjunto edificado onde se insere;
- d) A sua implantação não criar altura de meação superior a 4 m relativamente à cota natural dos terrenos vizinhos;
- e) A área de anexos não exceder 10 % da área do lote ou prédio, admitindo-se a garantia de, pelo menos, 25 m²;
- f) Não exceder um pé-direito máximo de 2,80 m, salvo casos devidamente justificados destinados a garagens ou instalações de apoio à agricultura;
- g) Não possuir ligação/comunicação interior com o edifício principal.

SECÇÃO III

Da vedação dos prédios

Artigo 51.º

Muros de vedação

1. Os muros de vedação confinantes com via pública, dentro ou fora dos perímetros urbanos, não poderão exceder a altura de 1,80 m em relação à cota do passeio ou da via/espço público. Desde que salvaguardado o seu enquadramento na envolvente, essa altura poderá ir até aos 2,00 m quando encimado por gradeamento não opaco.
2. Não é permitido o uso de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmento de vidro, lanças, picos e materiais similares no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com o logradouro do prédio vizinho.
3. Os muros de vedação entre vizinhos, não poderão ter uma altura superior a 2,20 m.
4. Excetuam-se do disposto nos números anteriores:
 - a) Aos muros de vedação construídos em terrenos de cota superior ou inferior ao arruamento, a sua altura será medida tendo como referência o espaço público;
 - b) Quando um muro de vedação entre vizinhos separe terrenos cuja diferença de cotas seja superior a 1 m, a altura máxima será de **1,50 m**, contada a partir da cota natural mais elevada;
 - c) No caso de arruamentos inclinados, os muros de vedação poderão ser nivelados na sua parte superior, sendo nestes casos admitida uma variação de alturas em relação ao espaço público adjacente até ao máximo de **2,20 m**, medido no seu ponto mais elevado;
 - d) Os muros de vedação que constituam fachadas falsas, os quais atenderão a uma solução arquitetónica que assegure a sua integração no conjunto edificado onde se insere.
5. A localização de terminais de infraestruturas, designadamente contadores de energia elétrica abastecimento de águas, de gás e outros, como a caixa de correio e números de polícia, deverá ser coordenada no projeto e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro de vedação.
6. Quando não se verifique a circunstância prevista no número anterior, os projetos de obras de urbanização devem prever a construção de um murete técnico, destinado à colocação das caixas de ligação das infraestruturas, em cada lote ou prédio abrangido.

SECÇÃO IV

Do estacionamento

Artigo 52.º

Estacionamento

1. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, para o dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento de veículos ligeiros devem ser respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas:
 - a) Profundidade: 4,50 m;
 - b) Largura:
 - i) 2,30 m, quando se trate de sequência de lugares contínuos;
 - ii) 2,50 m, se o lugar for limitado por uma parede; ou
 - iii) 3 m, quando se trate de lugares limitados por duas paredes laterais; ou
 - iv) 4,20 m, quando se trate de dois lugares a par entre paredes.
2. Os corredores de circulação devem contemplar espaço adequado de manobra e a sua largura não deverá ser inferior a:
 - a) 3,50 m, no caso de estacionamento organizado longitudinalmente;
 - b) 4,50 m, no caso de estacionamento organizado até 45°;
 - c) 5 m, no caso de estacionamento organizado a 60°;
 - d) 5,50 m, no caso de estacionamento organizado a 90°.
3. Deverá ser respeitado o disposto nas normas técnicas constantes no diploma que define o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.
4. As rampas de acesso a estacionamento deverão obedecer aos seguintes critérios:
 - a) Não devem ter qualquer desenvolvimento na via pública, exceto em situações pontuais devidamente justificadas e em função da envolvente;
 - b) Inclinação máxima de 30 %;
 - c) Existência de tramo com inclinação máxima de 6 % entre a rampa e o espaço público, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 2 m.
5. As garagens coletivas deverão possuir um ponto de fornecimento de água e sistema eficaz para a respetiva drenagem, sistemas de segurança contra risco de incêndio, ventilação natural ou forçada, marcação e numeração no pavimento dos respetivos lugares e pintura em todas as paredes e pilares de uma barra amarela em tinta iridescente com a largura de 0,20 m situada a 0,90 m do solo.
6. As edificações cujos espaços destinados a estacionamento automóvel situados em cave, no todo ou em parte, sejam constituídos em frações autónomas deverão possuir saídas de emergência com acesso direto ao exterior, independentes do restante edifício, não podendo de forma alguma a escada de acesso aos pisos habitacionais constituir caminho de evacuação.
7. As normas previstas no presente artigo aplicam-se à operação urbanística de alteração de uso de edificação licenciada ou construída ao abrigo de comunicação prévia.

Artigo 53.º

Regime de exceção

A Câmara Municipal pode deliberar a isenção total ou parcial do cumprimento das normas previstas no artigo anterior quando se verifique, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio e integração em conjuntos edificados característicos, devam ser preservados;
- b) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana inviabilizarem a construção de estacionamento privativo com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;
- c) A nova edificação se localize em prédio sem possibilidade de acesso de viaturas ao seu interior, seja por razões de topografia, das características do arruamento, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio do ponto de vista dos sistemas de circulação públicos;
- d) A alteração ao uso ocorra em lotes resultantes de operação de loteamento cuja urbanização esteja consolidada nos termos da alínea o) do artigo 2.º do RJUE, e que fique manifestamente demonstrada a impossibilidade do cumprimento do disposto no n.º 7 do artigo anterior.

SECÇÃO V

Da urbanização

Artigo 54.º

Materiais ou equipamentos a aplicar nas áreas a ceder para domínio municipal

1. Os materiais a aplicar na pavimentação de áreas a ceder para o domínio municipal carecem de aprovação por parte da Câmara Municipal, mediante proposta do promotor, tendo em conta a sua localização, podendo ser designadamente aplicados os seguintes:
 - a) A pavimentação das faixas de rodagem deverá ser em cubos ou paralelepípedos de granito ou calcário, betão betuminoso, aplicado a quente, consoante o tipo de vias existentes, sua localização e enquadramento na envolvente;
 - b) As marcações referentes a sinalização horizontal de tráfego automóvel, impostas na licença ou comunicação prévia, serão executadas:
 - i) Nas faixas de rodagem pavimentadas a cubo e ou paralelepípedo de granito, em cubos de calcário;
 - ii) Nas faixas de rodagem pavimentadas a semipenetração betuminosa ou a betão betuminoso, com pintura no pavimento com material termoplástico refletor branco aplicado a quente;
 - c) A marcação de lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada deverá ser realizada em fiadas de cubo de calcário de 0,11 m, no

- caso de pavimentação a cubos de granito, e em material termoplástico refletor branco, aplicado a quente, com a largura de 0,15 m, no caso de pavimentação a betão betuminoso;
- d) A marcação da separação entre a faixa de rodagem e o estacionamento será executada em guia de calcário, granito ou betão prefabricado, consoante o tipo de vias existentes, sua localização e enquadramento na envolvente;
 - e) Os materiais a utilizar na pavimentação das áreas de estacionamento deverão ser em cubo ou paralelepípedo de granito, blocos de betão ou betão betuminoso, aplicado a quente, consoante o tipo de vias existente, sua localização e enquadramento na envolvente;
 - f) A separação entre passeio e estacionamento ou faixa de rodagem nos casos em que sejam aplicados materiais distintos deverá executar-se em guias de calcário, granito ou betão prefabricado, exceto em situações de continuidade ou de relação com preexistências, analisadas e aprovadas caso a caso;
 - g) O elemento referido no número anterior terá, regra geral, uma altura de 0,14 m e uma largura de 0,20 m, podendo, contudo, usar-se variantes de acordo com situações específicas;
 - h) Os passeios serão executados em cubos de calcário, blocos ou placas de betão, podendo associar-se a outros materiais, desde que tal constitua uma mais-valia e sejam integrados em situação de continuidade a avaliar caso a caso;
 - i) Poderão ainda admitir-se soluções de pavimento contínuo em asfalto ou betão quando o uso não seja exclusivo do peão;
 - j) Nas caldeiras de árvores, a orla será executada em guia de calcário, betão ou barra metálica, sendo que nas fechadas só serão admitidos dispositivos em ferro fundido ou aço inox.
2. Nos projetos de iluminação pública devem ser adotados sistemas com a máxima eficiência energética, sendo os suportes e as luminárias a utilizar indicados pelos serviços competentes do Município.
 3. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos a ceder ao Município, deverão ser projetadas por forma a considerar os seguintes aspetos:
 - a) Sistema de rega com programação automática, separado da rede de distribuição para abastecimento público;
 - b) Pontos de adução de água (bocas de rega), para regas pontuais, independentemente do sistema de rega automática.
 4. Relativamente à deposição de resíduos sólidos urbanos:
 - a) A planta de síntese do loteamento deve indicar a localização dos espaços destinados à instalação de equipamentos de deposição de resíduos sólidos urbanos, devendo ser cumpridas as normas técnicas emitidas pela entidade reguladora;
 - b) O modelo do equipamento de deposição de resíduos sólidos urbanos deve obedecer às características técnicas que permitam a sua recolha pela Câmara Municipal, devendo ser garantida a sua acessibilidade;

- c) O modelo do equipamento de deposição de resíduos de tipologia subterrânea deverá ser submetido à avaliação da Câmara Municipal;
 - d) O equipamento de deposição seletiva de resíduos deve ser implantado, sempre que possível, junto do equipamento de deposição indiferenciada de RSU.
5. A execução e afixação de placas toponímicas nos novos arruamentos deverá ser previamente sujeita a aprovação da Câmara Municipal, devendo ser observadas as disposições constantes do respetivo regulamento municipal, quando aplicável.

Artigo 55.º

Traçado das redes de infraestruturas

1. Após a realização de qualquer intervenção em espaço público, tem a concessionária de obras ou serviços públicos ou os particulares, de proceder à entrega das telas finais das infraestruturas com respetiva cota altimétrica, em DWG ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System).
2. Tratando-se de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, as telas finais deverão ser entregues aquando da apresentação do pedido de receção provisória das obras de urbanização.

CAPÍTULO V

Da utilização

Artigo 56.º

Compatibilidade de usos para instalação de estabelecimentos industriais

1. Para efeito do disposto no n.º 3 do artigo 18.º do Sistema da Indústria Responsável (SIR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, na atual redação, e desde que não haja impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, considera-se compatível com uso industrial, o alvará de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinada:
 - a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR;
 - b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.
2. Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:
 - a) Obtenção de autorização de dois terços dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal;
 - b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
 - c) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
 - d) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento

Geral do Ruído aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto;

- e) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nomeadamente a implementação de medidas de autoproteção e colocação de extintores de tipo e capacidade adequados à atividade a desenvolver.

CAPÍTULO VI

Da ocupação, segurança e limpeza do espaço público

Artigo 57.º

Ocupação do espaço público por motivo de obra

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação do espaço público que decorra, direta ou indiretamente, da realização de operações urbanísticas está sujeita a licença administrativa.
2. O pedido é dirigido, sob a forma de requerimento, ao Presidente da Câmara e nele devem constar, para além da identificação e domicílio ou sede do requerente, as seguintes indicações:
 - a) Planta de implantação com as dimensões da área do domínio público que se pretende ocupar;
 - b) Duração da ocupação;
 - c) Natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio.
3. Em função da complexidade da obra, poderá ainda ser solicitado o plano de ocupação a elaborar por técnico habilitado constituído por peças desenhadas que, no mínimo, contenham a seguinte informação:
 - a) Planta cotada, com delimitação correta da área do domínio público que se pretende ocupar, representando o tapume e assinalando a localização de máquinas e aparelhos elevatórios, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública, bem como a sinalização de trânsito existente que se situem no espaço delimitado pelos tapumes;
 - b) Um corte transversal do arruamento, obtido a partir da planta, no qual se representem silhuetas das fachadas do edifício objeto de intervenção e, caso existam, das edificações fronteiras, localização do tapume e de todos os dispositivos a executar com vista à proteção de peões e veículos.
4. O pedido deverá ser entregue simultaneamente com os projetos das especialidades, no caso das obras sujeitas a licença, ou com a apresentação da comunicação prévia.
5. O prazo previsto para a ocupação do espaço público não pode exceder o prazo previsto para a execução da respetiva operação urbanística e só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados.

Artigo 58.º

Obrigações decorrentes da ocupação

A ocupação do espaço público, para além das obrigações estipuladas nas normas legais e regulamentares vigentes, implica a observância dos seguintes condicionalismos:

- a) O cumprimento das diretrizes ou instruções que forem determinadas, a cada momento, pelos serviços municipais para minimizar os incómodos ou prejuízos dos demais utentes desses locais públicos;
- b) A reposição imediata, no estado anterior, das vias e locais utilizados, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
- c) A reparação integral de todos os danos e prejuízos causados nos espaços públicos e decorrentes da sua ocupação ou utilização.

Artigo 59.º

Tapumes e balizas

1. Em todas as obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução ou de conservação em coberturas ou fachadas confinantes com o espaço público é obrigatória a construção de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos serviços municipais, segundo a largura do arruamento e a intensidade de tráfego.
2. Os tapumes serão constituídos por painéis com a altura mínima de 2 m, executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave, devendo as cabeceiras ser pintadas com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, e com portas de acesso a abrir para dentro, devendo ainda ser mantidos em bom estado de conservação e apresentar um aspeto estético cuidado.
3. Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas ou baias pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2 m, que serão no mínimo duas e distarão no máximo 10 m entre si.
4. No caso de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1 m de largura e 2,20 m de altura.

Artigo 60.º

Amassadouros, andaimes e materiais

1. Os amassadouros e os depósitos de entulho e materiais deverão ficar no interior dos tapumes.
2. Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre pavimentos construídos.
3. Os andaimes deverão ser fixados ao terreno ou às paredes dos edifícios e providos de rede de malha fina ou tela apropriada que, com segurança, impeçam a projeção ou queda de materiais, detritos ou quaisquer outros elementos para fora da respetiva prumada.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

4. Os entulhos vazados do alto devem ser guiados por condutores fechados que protejam os transeuntes.

Artigo 61.º

Caráter precário da licença de ocupação

A licença para ocupação da via pública é sempre concedida com caráter precário, não sendo a Câmara Municipal obrigada a indemnizar, seja a que título for, no caso de, por necessidade expressa ou declarada, dar por finda a ocupação licenciada.

CAPÍTULO VII

Das radiocomunicações e telecomunicações

Artigo 62.º

Radiocomunicações e telecomunicações

Para além dos elementos instrutórios do pedido, elencados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, deverão também instruir o procedimento os seguintes elementos:

- a) Fotografias a cores do terreno ou da construção existente, tiradas de ângulos opostos;
- b) Plantas de localização e enquadramento, às escalas de 1:25 000 e 1:10 000 ou 1:5000, com a indicação precisa do local onde se pretende instalar a infraestrutura e com a localização, tipo e orientação das antenas existentes num raio de 100 m;
- c) Extrato das plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal ou de outros planos municipais de ordenamento do território, quando aplicáveis, e da planta síntese do loteamento, caso exista, assinalando a área objeto da pretensão.

CAPÍTULO VIII

Das instalações de combustíveis e redes e ramais de gás

Artigo 63.º

Seguros das instalações de combustíveis e redes e ramais de gás

Os montantes dos seguros de responsabilidade civil que cubram os riscos da atividade de projetista, empreiteiro, responsável pela execução dos projetos e titulares da licença de exploração nas instalações de combustíveis cujas capacidades se inserem nas competências de licenciamento da Câmara Municipal, bem como as redes e ramais de distribuição ligadas a reservatórios de gases de petróleo liquefeito, previstas no respetivo regime jurídico constam dos quadros constantes do Anexo II a este Regulamento.

CAPÍTULO IX

Da fiscalização e sanções

Artigo 64.º

Disposições gerais

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente de estarem isentas de controlo prévio ou da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização.
2. A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

Artigo 65.º

Competência

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento compete ao Presidente da Câmara, com a faculdade de delegação em qualquer dos Vereadores.
2. No exercício da competência de fiscalização, o Presidente da Câmara é auxiliado por colaboradores municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.
3. O Presidente da Câmara pode ainda solicitar a colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.
4. É dever geral dos colaboradores adstritos à fiscalização atuar com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assim como nas relações com os municípios e também com perfeito conhecimento dos preceitos legais e regulamentares que disciplinam a matéria que esteja em causa e permitam a sua intervenção.

Artigo 66.º

Participação e autos

1. Sempre que seja detetada a realização de operações urbanísticas em infração às normas legais ou regulamentares, em violação das condições da licença ou da comunicação prévia, ou em desrespeito por atos administrativos que determinem medidas de tutela da legalidade urbanística devem ser elaborados e remetidos às entidades competentes as participações ou os autos respetivos.
2. As obras embargadas devem ser regularmente visitadas, para verificação do cumprimento do embargo.

Artigo 67.º

Acesso à obra e prestação de informações

Nas obras sujeitas a fiscalização, de acordo com o n.º I do artigo 93.º do RJUE, o titular do alvará de licença ou da comunicação prévia, o técnico responsável pela direção de

obra ou qualquer pessoa que execute trabalhos, são obrigados a facultar o acesso à obra aos colaboradores municipais incumbidos de exercer a atividade de fiscalização e prestar-lhes todas as informações de que careçam, incluindo a consulta da documentação necessária ao exercício dessa atividade.

Artigo 68.º

Contraordenações

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são puníveis como contraordenações:
 - a) A deterioração dolosa ou a violação grave do dever de conservação das edificações e instalações previsto no n.º 2 do artigo 13.º deste Regulamento;
 - b) O não cumprimento do disposto no artigo 14.º deste Regulamento, dentro do prazo ali estatuído;
 - c) A ocupação do espaço público prevista no artigo 57.º sem o respetivo título ou em desacordo com as condições nele fixadas.
 - d) A recusa ilegítima de acesso à obra ou a obstrução inspetiva da fiscalização, nos termos previstos no artigo 67.º deste Regulamento.
2. As contraordenações previstas nas alíneas do número anterior são puníveis com coima graduada de 250 € até ao máximo de 2500 €, no caso de pessoa singular, e de 750 € até ao máximo de 7500 €, no caso de pessoa coletiva.
3. A tentativa e a negligência são puníveis, nos termos da lei.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

PARTE III

Disposições finais e transitórias

Artigo 69.º

Taxas

É aplicável aos atos previstos no presente Regulamento a tabela de taxas em vigor no Município.

Artigo 70.º

Norma transitória

O presente Regulamento aplica-se a todos os pedidos apresentados na Câmara Municipal após a sua entrada em vigor e àqueles cujos interessados assim o requeiram.

Artigo 71.º

Dúvidas e omissões

Sem prejuízo do disposto no artigo 118.º do RJUE para situações de conflito decorrentes da aplicação dos regulamentos, os casos omissos e as dúvidas que se venham a suscitar na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão decididas mediante deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 72.º

Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral nos termos do artigo 118.º do RJUE.

Artigo 73.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento considera-se revogado o anterior Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação.

Artigo 74.º

Entrada em vigor

Este Regulamento entra em vigor 15 dias úteis a contar da data de publicação no Diário da República.

ANEXO I

Normas de instrução de processos em formato digital

1. Formato dos ficheiros - tendo em conta as capacidades e limitações dos formatos digitais atualmente disponíveis, bem como os requisitos ao nível das funcionalidades e das necessidades técnicas, definiram-se as seguintes especificações para a entrega dos pedidos de operações urbanísticas em formato digital:

- a) Peças escritas: a entrega de peças processuais escritas deverá ser feita em formato PDF;
- b) Peças gráficas: a entrega de peças processuais desenhadas deverá ser efetuada em formato DWF ou DWG que suporte assinatura digital.

Nota. - Exceto a planta de implantação a qual deverá ser em Formato Vetorial (DWG, SHP), georreferenciada no sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89 (European Terrestrial Reference System), com os limites constituídos por linhas fechadas e identificados em layer autónoma.

2. Características dos ficheiros:

- a) Todos os elementos de um processo/requerimento deverão ser entregues em formato digital.

Nota. - Os elementos aos quais não seja possível, desde já, aplicar o previsto no ponto anterior, como por exemplo: ata de condomínio, certidão do registo predial, etc., deverão ser digitalizados e entregues em formato PDF.

- b) O nome dos ficheiros não é predeterminado, mas deverá permitir identificar inequivocamente o seu conteúdo;
- c) A cada elemento apresentado no âmbito de um processo/requerimento deverá corresponder um ficheiro;
- d) A substituição de elementos deverá consistir na entrega de um novo ficheiro referente ao elemento a substituir e com a totalidade de folhas desse elemento, devendo manter as propriedades originais.

Nota. - Por exemplo, na substituição de peças desenhadas, a escala e posicionamento na folha deve ser mantida.

- e) Cada folha de um ficheiro não deve, em média, ocupar mais do que 500 KB;
- f) Os ficheiros deverão ser apresentados em suporte digital e todos os elementos de uma mesma entrega devem estar gravados numa única diretoria para simplificar o processo de leitura;
- g) Deve ser apresentado um índice com a identificação de todas as peças e respetivos ficheiros que compõem o processo com identificação da respetiva versão.

3. Identificação de layers:

- a) Os layers, independentemente dos nomes, terão que permitir separar os seguintes elementos do desenho: paredes, portas e janelas, tramas ou grisés, elementos decorativos ou mobiliário, arranjos exteriores, legenda e esquadria,

cotas, texto relativo a áreas, texto relativo à identificação dos espaços, quadros e mapas, imagens, devendo qualquer uma destas categorias estar contida num layer isolado;

b) Designação e nome dos layers:

Designação	Nome do layer
Limites e confrontações	
Polígono com limite do cadastro	lim_cadastro
Polígono com limite do loteamento	lim_loteamento
Polígono com limite do lote	lim_lote
Polígono com limite da edificação existente	lim_edif_exist
Polígono com limite da edificação prevista	lim_edif_prev
Polígono com limite de anexos existentes	lim_anex_exist
Polígono com limite de anexos previstos	lim_anex_prev
Polígono com limite de área verde	lim_area_verde
Polígono com limite de área de equipamento	lim_area equip
Limite de infraestrutura viária – passeios	lim_infraestrutura_pass
Limite de infraestrutura viária – via	lim_infraestrutura_via
Limite de infraestrutura viária – estacionamento	lim_infraestrutura_estac
Limite de muro	Lim_muro
Cedências	
Polígono de cedência ao domínio público do município	lim_ced_publico
Polígono de cedência ao domínio privado do município	lim_ced_privado
Redes públicas	
Câmaras de visita da rede de saneamento	rede_pub_sanea
Câmara de visita da rede de águas pluviais	rede_pub_ag_pluv
Válvulas da rede de abastecimento de água	rede_pub_val_agua

4. Integridade dos ficheiros:
- a) A preparação dos ficheiros e a sua conformidade com a versão impressa é da inteira responsabilidade do coordenador de projeto e é assumida mediante apresentação da declaração de conformidade de acordo com o modelo constante do n.º 5 deste anexo;
 - b) A responsabilidade pela preparação do ficheiro é inteiramente de quem o cria e possui os originais digitais, sejam textos ou desenhos;
 - c) A Câmara Municipal nunca poderá fazer alteração a este ficheiro para que em qualquer momento se possa certificar a autenticidade do ficheiro;
 - d) Os ficheiros apenas poderão ser aceites se cumprirem com todas as especificações aqui apresentadas;
 - e) Os ficheiros que não cumpram os requisitos deverão ser recusados e substituídos.
5. Declaração relativa à conformidade do formato digital com a versão impressa dos projetos apresentados deve ser subscrita pelo coordenador de projeto e elaborada de acordo com o seguinte modelo:

Modelo de declaração de conformidade

_____ (a), morador na _____, contribuinte n.º _____, inscrito na _____ (b) sob o n.º _____, para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 4 do anexo I do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação em vigor no Município de _____, declara que o projeto apresentado em formato digital, de que é coordenador, relativo à obra de _____ (c), localizada em _____ (d), cujo(a) _____ (e) foi requerido(a)/apresentada por _____ (f), corresponde aos elementos entregues em suporte de papel (versão impressa) e cumpre as normas de instrução de processo em formato digital constantes do referido Regulamento.

_____ (data)

_____ (assinatura)

Instruções de preenchimento:

- (a) nome e habilitação do coordenador de projeto.
- (b) indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.
- (c) indicação da natureza da operação urbanística a realizar.
- (d) localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).
- (e) indicar se se trata de licenciamento, comunicação prévia ou autorização.
- (f) indicação do nome e morada do requerente/comunicante.



PROJETO DE
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E
EDIFICAÇÃO

ANEXO II

Seguros das instalações de combustíveis e redes e ramais previstos no artigo 60.º

Quadro I

Instalações de combustíveis

Seguros - Licenciamento simplificado Classes A1, A2, A3 - Licenciamento Postos de abastecimento

Projetista e responsável pela execução - 100 000 € - Classes A1 e A3 - 200 000 € - Classe A2 - 200 000 €

Empreiteiro - 500 000 € + Seguro de acidentes de trabalho – 1 350 000 €

Titular da licença de exploração - 500 000 € - 1 350 000 €

Nota. - Os montantes respeitantes aos seguros de responsabilidade civil têm em consideração o grau de complexidade e perigosidade das instalações de combustíveis associadas, sendo que os valores apurados tiveram em ponderação os estimados pela DGE nas instalações de que são responsáveis. Considera-se, assim, que os postos de abastecimento de venda ao público devem manter os mesmos valores, considerando que os riscos associados são idênticos ou semelhantes, tanto na complexidade na execução como na perigosidade para o utente.

No que diz respeito ao licenciamento simplificado, os valores considerados foram estimados consoante a classe de licenciamento, considerando-se a situação mais gravosa a fase de projeto e execução da classe A2 relativamente às classes A1 e A3, justificado pelo acréscimo da complexidade e risco da instalação que lhe está associada. Os restantes valores são apropriados às instalações que estão a segurar, não havendo distinção entre classes no que diz respeito ao seguro do empreiteiro e do titular de licença de exploração.

Quadro II

Seguros - Tipo de entidade

Redes Instaladoras - Tipo A - 600 000 € - Tipo B - 600 000 € - Tipo A+B - 1 200 000 €

Redes Entidades Exploradoras - Classe 1 - 1 223 145 € - Classe 2 - 611 573 €

Nota. - Os montantes respeitantes aos seguros de responsabilidade civil acima mencionados têm em consideração os definidos pelo Decreto-Lei n.º 15/2015, de 16 de fevereiro, que estabelece os requisitos de acesso e exercício da atividade das entidades profissionais e que atuam na área dos gases combustíveis, dos combustíveis e outros.