PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DE ARMAMAR

Nota justificativa

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Armamar, publicado como Regulamento n.º 670/2021, foi elaborado ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. Desde então, o RJUE foi profundamente alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, em vigor desde 1 de outubro de 2026, regulamentado pela Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho.

O artigo 3.º do RJUE, na sua redação atual, determina que os regulamentos municipais concretizem, entre outras, as matérias relativas aos aspetos morfológicos e estéticos das operações urbanísticas, às características das operações de impacte relevante ou semelhante a loteamento, aos prazos de execução, às taxas, cauções e compensações e aos procedimentos de legalização, vedando-lhes, sob pena de nulidade, o estabelecimento de regras procedimentais ou instrutórias não previstas na lei ou na portaria aplicável. Impõe-se, por isso, a revisão do articulado em vigor, eliminando as normas instrutórias e procedimentais que deixaram de ter habilitação e atualizando as remissões e a terminologia (títulos urbanísticos, comunicação prévia para utilização, informação sobre o início dos trabalhos).

Aproveita-se ainda a revisão para disciplinar a construção de charcas para fins agrícolas, pecuários, florestais e de defesa da floresta contra incêndios, infraestruturas de crescente relevância para a atividade agrícola do concelho, em especial face à escassez hídrica. Estas intervenções, por envolverem ações de escavação e aterro que alteram o relevo natural e as camadas de solo arável, estão sujeitas a licença municipal nos termos do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de abril, diploma que não regula o respetivo procedimento. O novo Capítulo VIII-A fixa o procedimento, os elementos instrutórios, as condições de localização, de execução e de segurança, e o regime das charcas existentes, procurando um equilíbrio proporcional entre a proteção do solo, a segurança de pessoas e bens e a viabilidade da atividade agrícola, num território marcado pela pequena propriedade e pelo relevo acidentado.

Na ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, considera-se que a revisão reduz encargos instrutórios para os particulares, aumenta a segurança jurídica e não acarreta custos significativos para o Município, sendo os encargos associados à apreciação dos pedidos de licença de charcas compensados pelas taxas a fixar no regulamento de taxas.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no artigo 3.º do RJUE, no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de abril, e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e após discussão pública por período não inferior a 30 dias, nos termos do n.º 4 do artigo 3.º do RJUE, a Assembleia Municipal de Armamar, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o presente Regulamento.

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 1 do artigo 25.º, alínea k) do n.º 1 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 redação atual, designadamente a conferida pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação, e que doravante abreviadamente será designado por RJUE, e, quanto ao Capítulo VIII-A da Parte II, ao abrigo do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de abril.

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) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas e outros procedimentos específicos, não regulados ou carentes de desenvolvimento regulamentar;
d) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;
e) À prestação de cauções devidas pela realização de operações urbanísticas.
f) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no âmbito dos poderes dos municípios para o controlo prévio urbanístico nos termos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;
g) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;
h) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;
i) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
j) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;
k) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória, podendo dispensar o envio de elementos instrutórios.
l) Declaração de interesse municipal para os privados.
m) À construção, ampliação, conservação e desativação de charcas, nos termos do Decreto-lei nº 139/89 de 28 abril.

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.

PARTE II

Dos procedimentos e normas técnicas

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Artigo 3.º

Definições

Sem prejuízo das definições constantes do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, de ora em diante designado por RJUE, para efeitos deste regulamento, entende-se por:

a) Equipamento lúdico ou de lazer: Edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer, com exclusão das piscinas, e que não se destina a fins comerciais e/ou prestação de serviços.

b) Estufa agrícola: estrutura simples, recoberta com material plástico, que se destina exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo.

c) Índice de utilização: para efeitos do presente regulamento, o índice de utilização do solo é o quociente entre a superfície bruta de construção e a área de solo a que o índice diz respeito.

d) Superfície Bruta de Construção: soma das superfícies de todos os pisos, expresso em m2, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, para efeitos de cálculo do índice de utilização, com exclusão:

i Varandas e terraços;

ii Sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais;

iii Galerias exteriores públicas;

iv Alpendres abertos até 15m2 adjacentes à construção principal com ou sem ligação estrutural ao terreno;

v Compartimentos de resíduos sólidos urbanos;

vi Outras áreas técnicas, quando localizadas em cave, nomeadamente cisterna e grupo de bombagem, postos de transformação e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício;

vii Áreas destinadas a estacionamento e arrumos, quando localizadas em cave.

e) Telas Finais: peças escritas (memória descritiva e quadro sinóptico e peças desenhadas) do projeto de arquitetura compatibilizado com os projetos das especialidades ou com a obra tal como foi executada, consoante os casos.

f) Unidade de ocupação: parte de uma edificação suscetível de constituir uma fração autónoma.

g) Zona de estrada: o terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras.

h) Cave: espaço total ou parcialmente enterrado coberto por laje, em que:

i) As diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço exterior envolvente não sejam, relativamente a cada uma das fachadas/empenas confrontantes, nem superiores a 100 cm, em média, nem a 150 cm em qualquer ponto, exceto na parte do plano da fachada em que é efetuado o acesso à cave;

ii) Área útil: é a soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

i) Solares – edifícios antigos com construção inicial anterior a 1951, de arquitetura clássica, ou com elementos arquitetónicos eruditos, com dimensões significativas para a região, que não tenham sofrido intervenções sujeitas a controlo prévio.

j) Edifícios de arquitetura popular de qualidade significativa – edifícios ou conjuntos de edifícios isolados ou integrados em áreas urbanas que são exemplos, não adulterados ou com pequenas intervenções sem relevância arquitetónica não sujeitas a controlo prévio, representativos da forma popular de edificar na região; especificamente edifícios antigos, com construção inicial anterior a 1951, normalmente com 2 pisos, sendo o inferior utilizado como loja de animais e o superior como habitação, com paredes estruturantes em muros de pedra de granito irregular insossa, com junta seca ou com argamassa de argila, estruturas acessórias em madeira e podendo ter elementos arquitetónicos distintivos como balcões e alpendres.

k) Edifícios degradados – aqueles que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua utilização e/ou função e façam perigar a segurança de pessoas e bens ou higiene públicas;

l) Edifícios em ruína – os edifícios degradados, conforme definição da alínea anterior, cuja impossibilidade de cumprir a sua utilização e/ou função resulte de estados de degradação da respetiva estrutura resistente ou de elementos estruturais de relevância significativa no conjunto edificado que impliquem que os requisitos mínimos de estabilidade especificados deixem de ser satisfeitos, não sendo possível retomar a normal utilização do imóvel sem que tal implique uma intervenção que inclua a revitalização estrutural do edifício;

m) Edifícios devolutos – considerada a definição constante do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, são devolutos os prédios ou frações autónomas que durante um ano se encontrem desocupadas, não se incluindo:

- As habitações destinadas a curtos períodos de férias, campo, termas ou quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou uso próprio;

- Os casos em que a desocupação seja durante o período em que decorram obras de reabilitação;

- Os edifícios cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização tenham ocorrido há menos de um ano;

- Os edifícios adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, com a redação em vigor, bem como os adquiridos pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

- A residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados;

- A residência em território nacional de emigrante português, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; consideram-se emigrantes portugueses, os cidadãos portugueses que tiverem deixado o

território nacional para, no estrangeiro, exercerem uma atividade remunerada e aí residirem com carácter permanente, bem como:

- Aqueles que, após a emigração, tenham adquirido outra nacionalidade e continuem a residir no estrangeiro, aí exercendo a sua atividade;
- os descendentes em 1.º grau de emigrantes portugueses, tenham estes mantido ou não a nacionalidade portuguesa, desde que aqueles residam no estrangeiro e aí exerçam uma atividade remunerada;
- os trabalhadores temporários que, pela legislação do país de acolhimento, não possam obter o estatuto de emigrante e que, num período de 12 meses, permaneçam nesse país pelo menos por 6 meses, consecutivos ou interpolados;
- os portugueses trabalhadores do mar que se encontrem fora de Portugal ao serviço de barcos estrangeiros e que num período de 12 meses permaneçam no exercício dessa atividade pelo menos por 6 meses, consecutivos ou interpolados;
- os cidadãos portugueses residentes no território de Macau por um período mínimo de seis meses e que ali exerçam funções públicas ou qualquer outra atividade remunerada;
- os pensionistas e reformados que tenham sido emigrantes portugueses, bem como os respetivos cônjuges, ou que vivam em condições análogas às dos cônjuges, todos desde que aufiram pensões ou rendimentos similares pagos pelo país de imigração;

São indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e/ou de fornecimento de água, gás e eletricidade ou a inexistência de faturação relativa aos respetivos consumos; a desocupação dos imóveis poderá ainda ser atestada pela respetiva junta de freguesia ou por declaração sob compromisso de honra de três testemunhas residentes no local onde está edificada a construção;

j) Construções que se incorporam no solo com carácter de permanência – são todas aquelas que impliquem direta ou indiretamente a execução de qualquer tipo de fundação ou que envolvam infraestruturação cuja quantidade e/ou caraterísticas determinem que a sua desmontagem seja suficientemente complexa para que a edificação tenha carácter de permanência;

k) 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;

l) 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.

2. Os restantes conceitos técnicos têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos de natureza normativa produzidos por entidades oficiais.

Artigo 4.º

Tipificação das utilizações e tipologias

1. As utilizações e tipologias que servem para classificar os processos de gestão urbanística e cuja designação integrará os respetivos alvarás ou outros documentos administrativos relativos àqueles processos deverão ser, exclusivamente, os descritos neste regulamento, devendo ser inscritos com a utilização, ou utilizações, em primeiro lugar, referindo a sua condição de fração nos casos de integrarem propriedades horizontais, seguida da respetiva tipologia de edifício.

2. O descrito no número anterior só não se aplicará se, explicitamente, resultar da lei uma utilização ou tipologia não prevista neste regulamento cuja inscrição seja obrigatória ou necessária.

Artigo 5.º

Utilizações

1 – As utilizações a considerar no âmbito deste regulamento são as seguintes:

a) Habitação – utilização definida para residência, em que os espaços cumprem todas as normas legais e regulamentares para garantir a vivência e permanência humana;

b) Comércio – utilização definida para espaços aptos para a prática de comércio incluindo o comércio grossista, no âmbito da classificação legal de atividades comerciais;

c) Serviços - utilização definida para espaços aptos para a prestação de serviços no âmbito da classificação legal de atividades comerciais incluindo, entre os demais: o setor financeiro, a manutenção e reparação de veículos, lavandarias e tinturarias, salões de cabeleireiro, institutos de beleza, centros de bronzeamento artificial, colocação de piercings e tatuagens, bem como os restaurantes e estabelecimentos de bebidas;

d) Indústria - utilização definida para espaços afetos às atividades industriais, enquadradas em legislação específica; a indústria é classificada em duas subutilizações:

e) Indústria transformadora – que inclui todas as atividades que transformam matérias-primas ou produtos primários em bens de consumo;

f) Indústria extrativa – que inclui todas as atividades de exploração dos recursos minerais do solo e subsolo, nomeadamente o aproveitamento dos recursos geológicos e a pesquisa e a exploração de massas minerais;

g) Atividade turística – utilização definida para áreas afetas à prestação de serviços turísticos, especificamente a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, devendo ser especificada a modalidade da utilização nos termos das definições constantes na lei, não se incluindo o designado alojamento local;

h) Utilização pública – utilização definida para áreas destinadas à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da administração pública e militares, da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, de culto, de inumação e da segurança pública e da proteção civil;

i) Utilização coletiva – utilização definida para áreas destinadas a ser habitadas por grupos numerosos de pessoas submetidas a uma administração ou a um regime comum, como lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares, devendo ser especificada a utilização em concreto tendo em consideração as designações usualmente adotadas;

j) Atividades do setor primário – utilização definida para as áreas destinadas ao estabelecimento ou apoio às atividades agrícolas, florestais, silvo-pastoris, agropecuárias, pecuárias, avícolas, cutícolas, aquícolas e outras similares;

l) Atividades complementares – utilização definida para espaços destinados a uso complementar das atividades definidas para a tipologia de classificação de espaço em PDM ou dos usos estabelecidos para as áreas adjacentes, nomeadamente arrumos, estacionamento automóvel e outros semelhantes desde que considerados e instalados em edifícios ou conjunto de edifícios autónomos e que no terreno objeto da operação urbanística não esteja instalada função principal da qual dependam;

m) Utilizações de infraestruturas de interesse público coletivo – utilização definida para os equipamentos de produção, tratamento ou preparação da distribuição nas áreas da energia, telecomunicações, abastecimento de água, saneamento, resíduos sólidos e outros similares, não se incluindo em nenhum dos casos as respetivas redes de distribuição.

2 – Para cada edifício ou conjunto de edifícios poderão ser definidas mais do que uma utilização, desde que compatíveis entre si, devendo ser determinado no requerimento as áreas afetas a cada uma das utilizações e a permilagem a que cada uma dessas áreas implica, sendo definidas como frações sempre que resultante da constituição de propriedade horizontal.

3 – Não incluído no âmbito do previsto no número anterior e não podendo por isso ser incluídas nas designações das utilizações do edifício, sendo considerado exclusivamente para a contabilização das áreas de construção de cada uso instalado no edifício ou conjunto de edifícios objeto da operação urbanística, deverá ainda considerar-se:

a) Atividades complementares em edifício autónomo ou conjunto de edifícios incorporada em imóveis com outras utilizações principais:
b) Arrumos – edifício autónomo, conjunto de edifícios ou incorporada em edifício ou conjunto de edifícios com outras utilizações principais que sejam utilizados para atividades complementares de apoio, que permitam utilização autónoma, diretamente dependente do uso principal, e tenham uma área total por compartimento de pelo menos 1/5 da área bruta de construção do edifício;
c) Garagem – edifício autónomo, conjunto de edifícios ou incorporada em edifício ou conjunto de edifícios com outras utilizações principais que sejam utilizados para estacionamento de veículos.

Artigo 6.º

Tipologias

As tipologias de edifícios a considerar no âmbito deste regulamento são as seguintes:

1- Para os edifícios que incluam utilização habitacional:

a) Moradia – edifício independente que reúna condições legais e regulamentares para a instalação de uma só habitação e que tenha alguma área descoberta que serve o edifício;
b) Moradias geminadas – edifício independente que reúna condições legais e regulamentares para a instalação de duas habitações;
c) Moradias em banda – conjunto edificado de mais do que duas moradias de arquitetura semelhante em continuidade física ou que definam conjuntos coerentes;
d) Edifício de apartamentos – edifício independente, normalmente desenvolvido em altura, que reúna condições legais e regulamentares para instalar mais que duas habitações;
e) Para edifícios ou conjuntos de edifícios que não incluam a utilização habitacional e que estejam vocacionados para utilizações de comércio, serviços, indústria e do setor primário:
f) Edifício de comércio – edifício autónomo ou conjunto de edifícios em que a maior parte da área reúne condições legais e regulamentares para a instalação da atividade comercial;
g) Edifício de escritórios/serviços – edifício autónomo ou conjunto de edifícios em que a maior parte da área reúne condições legais e regulamentares para a instalação de serviços;
h) Edifício de indústria ou similar – edifício autónomo ou conjunto de edifícios em que a maior parte da área reúne condições legais e regulamentares para a instalação das atividades industrial e do setor primário;
i) Armazém/pavilhão – edifício autónomo ou conjunto de edifícios que reúne condições legais e regulamentares para a instalação das atividades de comércio, de serviços, industrial e do setor primário que se carateriza por, pelo menos, 2/3 da sua área interior ser em nave, ou seja, em espaço amplo, sem divisórias;

2 - Para os edifícios que estejam vocacionados para a atividade turística, integrando as seguintes modalidades:

a) Instalações autónomas – edifício autónomo que reúne condições legais e regulamentares para a instalação de atividades turísticas;
b) Conjunto edificado - conjunto de edifícios que reúne condições legais e regulamentares para a instalação da atividade turística;

3 - Para os edifícios de atividades complementares:

a) Arrumos – edifício autónomo ou conjunto de edifícios sejam utilizados para atividades complementares de apoio às atividades definidas para a tipologia de classificação de espaço em PDM ou dos usos estabelecidos para as áreas adjacentes;
b) Garagem – edifício autónomo ou conjunto de edifícios que sejam utilizados para estacionamento de veículos;

4 - Para os edifícios de utilização coletiva:

a) Edifícios públicos ou equiparados a públicos – edifício autónomo ou conjunto de edifícios que sejam utilizados para instalar serviços públicos ou equiparados que visem a satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da administração pública e militares, da saúde, da educação, da cultura, do desporto, da justiça, da segurança social, de culto e da segurança pública e da proteção civil;
b) Estruturas edificadas de utilização pública e/ou coletiva – edifícios ou estruturas edificadas para utilizações públicas ou equiparadas que visem satisfazer necessidades coletivas dos cidadãos ou da sociedade como é o caso específico dos cemitérios;
c) Edifícios de convivência pública ou equiparada - edifício autónomo ou conjunto de edifícios que sejam utilizados para instalar serviços públicos ou equiparados que visem a satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, especificamente para serem habitados por grupos numerosos de pessoas submetidas a uma administração ou a um regime comum, como lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares;

5 - Para edifícios, infraestruturas e equipamentos para utilizações de infraestruturas de interesse público coletivo:

a) Conjuntos edificados de infraestruturas públicas – edifícios autónomos, conjuntos edificados ou equipamentos destinados à produção, tratamento ou preparação da distribuição nas áreas da energia, telecomunicações, abastecimento de água, saneamento, resíduos sólidos e outros similares.

CAPÍTULO II

Do procedimento geral

Artigo 7.º

Instrução dos pedidos e comunicações

1 — Os pedidos de licença e de informação prévia, as comunicações prévias e as comunicações prévias com prazo são instruídas com os elementos previstos na portaria a que se referem o n.º 1 do artigo 4.º-A e o n.º 4 do artigo 9.º do RJUE, atualmente a Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho, nas condições de apresentação nela fixadas.

2 — Os pedidos e comunicações são submetidos através da plataforma eletrónica prevista no artigo 8.º-A do RJUE ou, enquanto esta não estiver operacional, através da plataforma eletrónica do Município ou, quando esta se encontre indisponível, nos serviços municipais.

3 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.

Artigo 8º

Utilização e alteração de uso

A utilização e a alteração de uso de edifícios ou suas frações estão sujeitas a comunicação prévia ou a comunicação prévia com prazo, nos termos dos artigos 4.º, 62.º-A e 62.º-B do RJUE e da portaria referida no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 9º

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 10º

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) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

   b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

   c) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;

   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 1:1000 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;

g) Memória descritiva esclarecendo devidamente a pretensão, que contemple descrição do prédio objeto de destaque (inicial), descrição da parcela a destacar e da parcela sobrante, quantificando-se rigorosamente as áreas do(s) artigo(s) matricial(ais) em causa a integrar em cada uma destas parcelas, confrontações e justificação de adequabilidade ao plano municipal de ordenamento do território (PMOT), vigente para o local, da situação resultante do destaque, bem como o número dos processos de licenciamento antecedentes e construções que eventualmente existam na parcela.

h) Planta de síntese, à escala adequada, assinalando devidamente os limites: da área do prédio, da parcela a destacar e sua área, da parte remanescente do prédio e sua área, das edificações existentes e sua área, bem como indicação da respetiva licença de obras ou título de utilização quando existentes. Especificação em tabela, com a indicação das coordenadas retangulares (M, P) correspondente aos vértices, da parcela a destacar e da parcela sobrante.

2. O destaque deve permitir o adequado desenvolvimento urbanístico das povoações, contribuindo para a sua valorização ambiental e patrimonial.
3. Tratando-se de destaque em área situada fora do perímetro urbano ou maioritariamente fora, o requerente deverá indicar o número da licença ou comunicação prévia ou quaisquer documentos comprovativos de que na parcela destacada só se construiu ou se irá construir um edifício destinado exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos.
4. O disposto no n.º 1 aplica-se em tudo o que não se encontre previsto na portaria referida no n.º 1 do artigo 4.º.

Artigo 11º

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) 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 e Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao prédio (urbana/rústico), atualizada(s);
    c) Delimitação da área objeto da operação 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);
    d) Identificação do fim a que se destina a certidão;
    e) Descrição da compropriedade, com identificação do número de compartes e correspondentes quotas.

Artigo 12º

Certidão de isenção de licença ou de título de utilização

1. O pedido de certidão de isenção de título de utilização deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, acompanhado dos seguintes elementos:
    a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
    b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
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 atualizadas e a cores do local/construção(ões), no mínimo duas em lados opostos.
f) Levantamentos ou mapas do cadastro, caso existam.

2. Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção ou outros considerados relevantes.
3. Na ausência de elementos comprovativos da data da construção e caso existam dúvidas por parte dos serviços técnicos pode ser apresentado relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a idade da mesma.
4. 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 carácter industrial;
5. A isenção prevista no número anterior aplica-se aos edifícios descritos na alínea l) e m) do Artigo 3º deste regulamento, valendo a certidão como prova do último antecedente válido, para os efeitos da alínea r) do artigo 2.º do RJUE.
6. A certidão é válida para um único ato e pelo prazo de seis meses a contar da data da sua emissão.

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

Artigo 13º

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) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
    b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
    c) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
    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 e a sua conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil;
        ii. Discriminação por fração: o piso, tipo de utilização, número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos compartimentos que a compõem, incluindo varandas e terraços, arrecadações e estacionamentos afetos à mesma, indicação de áreas cobertas e descobertas, áreas brutas privativas e dependentes, de acordo com o Código do IMI, e da percentagem ou permilagem relativamente ao valor total do edifício;

iii. Discriminação das zonas comuns a todas as frações ou a determinado grupo de frações (de utilização coletiva e de utilização privada);

g) Peças desenhadas, contendo:

i. Plantas do edifício escala 1/100 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 também 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 14º

Obras inacabadas

1 - A licença para a finalização das obras inacabadas para efeitos do disposto no artigo 88.º do RJUE é requerida ao Presidente Câmara Municipal, em pedido instruído com os elementos para a emissão de licença previstos em portaria fixada para o efeito para a emissão de licença, com as devidas adaptações, acompanhado de levantamento fotográfico do estado atual da obra e calendarização da execução da obra.

2 - Aplica-se à licença especial prevista no presente artigo o regime da garantia do existente previsto no RJUE.

3 - Este pedido dá origem a emissão de licença especial, sujeita ao pagamento da taxa correspondente, prevista no Regulamento e Tabela Geral de Taxas.

Artigo 15º

Estimativas orçamentais

1 - A estimativa orçamental referente a obras de edificação deve:

a) Ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo como base o valor unitário, do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$E = C \times F \times A$

em que:

E (€) = estimativa do custo das obras de edificação;

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente, nos termos do artigo 39.º do CIMI;
F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:
Habitação unifamiliar - 0.8
Habitação coletiva - 0.7
Turismo e restauração - 0.7
Comércio e serviços - 0.7
Armazenagem e indústria - 0.5
Garagens, áreas técnicas, arrumos em cave e anexos - 0.4
A (m2) = área total de construção afeta a cada utilização;
Charcas (m3 de escavação e aterro) – 0,05

d) O valor global é definido pelo somatório dos valores parcelares obtidos para cada um dos usos previstos.

2 – A estimativa orçamental de piscinas é calculada pela multiplicação simples da área do espelho de água pelo valor médio de construção por m2, devendo o seu valor ser acrescido à estimativa obtida para as edificações quando aplicável.

3 - A estimativa orçamental referente a obras de escavação e movimentação de terras para efeitos de cálculo do valor da caução deve ser elaborada de acordo com a seguinte fórmula:

$Ec = Vlb \times (C \times 0.02) \times Sl$

em que:
Ec (€) = estimativa do custo das obras de escavação e movimentação de terras;
Vlb (m3) = volume da escavação em bancada;
C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;
Sl = fator a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:
Em rocha - 1
Em terra - 0.45

4 - A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do artigo 2.º do RJUE, será decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que serão aplicados os preços unitários correntes na região, que poderão ser eventualmente diferentes dos acima indicados.

CAPÍTULO III

Dos procedimentos e situações especiais

SECÇÃO I

Situações especiais

Artigo 16º

Obras de escassa relevância urbanística

1. Para efeitos do disposto no artigo 6.º-A do RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

a) Instalação de vedações em madeira ou de outro material facilmente removível, ligados entre si por rede ou sebes vivas, facilmente desmontável ou removível e cujas ligações ao solo tenham carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas, podendo estas ser removidas a todo o tempo por necessidade de qualificação, limpeza e arranjo dos caminhos, até 1,80 m de altura, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 51.º do presente Regulamento e quando não confinantes com a via pública;

b) Alteração de materiais e cores desde que se harmonizem com a envolvente e que não alterem a estrutura da fachada;

c) 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);

d) 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;

e) A instalação de estruturas amovíveis e temporárias, nos termos da alínea b) do artigo 3.º, com área não superior a 20 m2;

f) A instalação de estruturas temporárias visando a promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo de validade do título ou da comunicação prévia apresentada, sem embargo daquele prazo poder vir a ser dilatado a requerimento fundamentado do interessado;

g) 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;

h) Tanques de uso agrícola com área até 20 m2 de implantação e 1,80 m de profundidade;

i) Instalação de equipamento fotovoltaico e solar fora dos perímetros urbanos, não associado a edificação principal, com área não superior a [50] m2, desde que tenham sido obtidos os pareceres favoráveis necessários relativos a toda e qualquer servidão administrativa e assegurado o seu enquadramento estético e paisagístico;

j) Obras associadas a instalação de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis não sujeitas a licenciamento;

k) Obras associadas a instalação de armazenamento de produtos de petróleo sujeitas a licenciamento simplificado até 25 m2;

l) Edificação de pequenas construções de apoio aos setores da agricultura, pecuária, floresta, indústria e recursos geológicos, situadas fora dos perímetros urbanos, dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, constituídas por um só piso, com pé-direito máximo de 3,00 m, cuja área de implantação seja igual ou inferior a 25 m2 que não careçam de estudo de estabilidade e desde que não confinem com a via pública, não afetem manifestamente a estética das povoações e das paisagens, e sejam desprovidas de ligação às redes públicas de águas e esgotos;

m) Equipamentos de churrasco, fornos tradicionais e abrigos para animais de estimação, quando localizados dentro do logradouro da edificação principal e não confinantes com a via pública, com altura da fachada não superior a 2,80 m e desde que não possuam uma área superior a 20,00 m2;

n) Pérgulas e ramadas, desde que não confinem com a via pública;

o) Silos para armazenagem de cereais ou rações, desde que não confinem com a via pública, situados fora dos perímetros urbanos, dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa.

p) Rampas de acesso para deficientes motores e de quaisquer outras obras destinadas à eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro do logradouro da edificação principal e desde que cumpram a legislação em vigor;

q) As obras de demolição e limpeza do interior de construções em estado de degradação e/ ou cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística.

r) As alterações de fachada para efeitos do regime da publicidade e ocupação do espaço público no âmbito do previsto no diploma do Licenciamento Zero ou outro que o venha a alterar ou revogar, sem prejuízo do nº 2 do artigo 6-A do RJUE.

s) Obras de conservação de coberturas em edifícios localizados fora de zonas de proteção a bens culturais imóveis, classificados ou em vias de classificação, identificadas no PDM, quando não haja alteração da forma das mesmas, nomeadamente no que refere ao alteamento e inclinação das águas e apenas seja alterado o material de acabamento por material de acabamento idêntico em aspeto e cor, destinado a melhorar o coeficiente de eficiência térmica;

t) Estufas destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola, quando situadas fora dos perímetros urbanos, de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as características do solo e infraestruturas de carácter permanente;

u) Os arranjos exteriores e as obras de beneficiação das áreas envolventes das edificações, para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, em matéria de plantação e proteção de espécies arbóreas, devem:

a) Preservar as áreas impermeáveis fixadas em alvará de loteamento;

b) Não alterar significativamente a modelação dos terrenos;

v) Os lagos e charcas ornamentais ou de recreio associados a edificação principal, com área de espelho de água não superior a [20] m2 e profundidade não superior a [1] m, desde que cumpram o disposto no artigo 67.º-G quando a profundidade exceda [0,5] m.

2. As edificações e instalações previstas no número anterior devem permanecer em bom estado de conservação.

3. Nos termos previstos no n.º 3 do artigo 6º-A do RJUE fixam-se, para as obras de escassa relevância urbanística, os seguintes limites que vão para além dos previstos no RJUE:

a) As edificações contíguas ou não ao edifício principal que não confinem com a via pública previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE poderão ter uma área total até ao máximo de 30 m2 e uma altura não superior a 2,5 m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal;

b) A edificação de estufas em jardim previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE poderá ter uma área total até a um máximo de 30 m2.

4. Para efeitos do n.º 1, nas obras que afetem a estrutura de estabilidade, deve ser emitido um termo de responsabilidade, nos termos do n.º 11 do artigo 6.º do RJUE.

5. Nos casos previstos na alínea a) do n.º 3, apenas se considera de escassa relevância urbanística uma edificação por descrição predial, sem prejuízo de salvaguardar a sua correta integração na envolvente.

6. Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes, deverão adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

7. O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as referentes aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos cidadãos, às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor e à observância das prescrições de loteamento em que se insiram.

8. Todas as obras de escassa relevância urbanística previstas neste artigo devem considerar o previsto no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE devendo o regime de ocupação cumprir o estabelecido para a categoria de espaço prevista no PDM e as condicionantes definidas nas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, à observância das prescrições de loteamento em que se insiram, ou outras normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 17.º

Informação sobre o início dos trabalhos

1. O promotor de operações urbanísticas, incluindo as isentas de controlo prévio, presta à Câmara Municipal a informação sobre o início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do RJUE, no prazo e no modelo aí previstos, identificando a pessoa, singular ou coletiva, encarregada da sua execução.

Artigo 18º

Operações urbanísticas geradoras de impacto semelhante a loteamento

1. Para efeitos de aplicação da alínea l) do n.º 2 do artigo 3.º e do artigo 57.º, 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, parqueamento automóvel e redes de água e esgotos.

Artigo 19.º

Operações urbanísticas geradoras de impacto relevante

1. Para efeitos de aplicação da alínea l) do n.º 2 do artigo 3.º e 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 dez ou mais 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, parqueamento 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 1 não é aplicável aos armazéns de apoio à atividade agrícola e agropecuária.

Artigo 20.º

Compensação por dispensa de cedências de áreas para espaços verdes e/ou equipamento de utilização coletiva

1. Quando no âmbito de operações de loteamento, conforme previsto no nº 4 do artigo 44º do RJUE, não houver lugar a cedências para espaços verdes e/ou equipamentos coletivo fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie, nos seguintes termos:

VC = [(aEV-aEVc)+(aEC-aECc)]*EP

Sendo:

- VC – Valor da Compensação;
- aEV – Área de terreno a ceder para espaços verdes conforme previsto no PDM;
- aEVc – Área de terreno cedida para espaços verdes;
- aEC – Área de terreno a ceder para equipamentos coletivos conforme previsto no PDM;
- aECc – Área de terreno cedida para equipamentos coletivos;
- EP – Valor estabelecido para a taxa de ocupação do espaço público por m2 no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Armamar.

2. Se for expressamente aceite pela Câmara Municipal, o pagamento em numerário previsto no número anterior poderá ser substituído ou reduzido pela cedência de áreas de terreno em outros locais, desde que tenham a mesma classificação em termos de PDM, sendo estas áreas incluídas em aEVc e/ou aECc.

3. Outras substituições ou reduções do valor em numerário por disponibilização de terrenos com classificações em termos de PDM diversas das do local do loteamento implicarão, para além da aceitação expressa da Câmara Municipal, a avaliação do seu valor por peritos da lista oficial, a custos do requerente, sendo o valor determinado diretamente reduzido no total a cobrar.

4. O disposto nos números anteriores é aplicável às operações urbanísticas mencionadas no nº 5 do artigo 57º do RJUE.

Artigo 21.º

Utilização e ocupação do solo

1. Está sujeita a licenciamento a utilização ou ocupação do solo, ainda que com caráter 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 público 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 22.º

Discussão pública

1. Para efeitos do disposto no n.º 2 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 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 23.º

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

1. Para os efeitos do disposto na alínea k) do n.º 2 do artigo 3.º 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 24.º

Pagamento de taxas e encargos

1. O pagamento das taxas e demais encargos devidos pela realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, isentas de controlo prévio ou objeto de deferimento tácito pode ser efetuado por autoliquidação, nos termos do RJUE, integrando o respetivo comprovativo o título da operação, nos termos do artigo 4.º-A do RJUE.

2. Para os efeitos da alínea g) do n.º 2 do artigo 3.º do RJUE, os montantes das taxas, cauções e compensações podem ser pagos por depósito ou transferência para a conta do Município de Armamar junto da [instituição bancária], com o IBAN PT50 0035 0108 00000165430 20, à ordem da Câmara Municipal de Armamar, sem prejuízo do pagamento por documento único de cobrança através da Plataforma de Pagamentos da Administração Pública.

SECÇÃO II

Das cauções

Artigo 25.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 26.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 27.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 28.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 29.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 30.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 ou autoliquidação 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 ou na conta referida no n.º 2 do artigo 23º.
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 da apresentação da comunicação prévia para utilização ou da receção provisória das obras de urbanização.

SECÇÃO III

Da legalização

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 31.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, que concretiza, para os efeitos da alínea m) do n.º 2 do artigo 3.º e do artigo 102.º-A do RJUE, os procedimentos de legalização.
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.
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 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.
6. Estão igualmente sujeitas ao procedimento de legalização as alterações ao projeto executadas após o decurso das obras sem o necessário controlo prévio.

Artigo 32.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 da presente Secção e, subsidiariamente, da portaria referida no n.º 1 do artigo 4.º.

Artigo 33.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 34.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 35.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) omisso(s);

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, estacionamentos, 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;

j) Documentos comprovativos da data da realização da operação urbanística;

k) 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.

Artigo 36.º

Legalização de Edifícios e de Utilizações

1. Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal, a legalização de edifícios e utilizações é possível, quando haja divergência com os parâmetros urbanísticos e usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
   a) Seja verificada a sua prévia existência através de cartografia que serviu de base à elaboração do presente Plano Diretor Municipal ou através de outro meio de prova, podendo ser utilizados como valor probatório os ortofotomapas utilizados na elaboração cartografia de base do PDM;
   b) Seja admissível pelos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que sejam aplicáveis ao local, bem como a demais legislação aplicável;
   c) Seja garantida a estabilidade e segurança da construção através de declaração emitida por técnico habilitado para a subscrição de projeto de engenharia de acordo com a legislação aplicável para a qualificação de autores de projeto.

2. Deverá ser demonstrada a correta inserção urbanística e paisagística da construção.
3. É autorizada a realização de obras de ampliação ou alteração de uso dos edifícios, nas condições acima mencionadas, sempre que as mesmas se demonstrem necessárias a assegurar as condições mínimas de habitabilidade ou de viabilidade económica, dentro dos limites admitidos na respetiva categoria de espaço onde se insere a construção e em cumprimento do artigo 9.º do presente regulamento.
4. Quando estejam em causa edificações afetas a indústria, comércio e serviços, podem ser legalizadas as ampliações necessárias ao cumprimento das exigências legais supervenientes.
5. Do título da legalização da utilização de edifícios a emitir pela câmara municipal constará menção às normas regulamentares que não são asseguradas.
6. A legalização de edifícios e utilizações em que a sua prévia existência não conste da cartografia que serviu de base à elaboração do presente plano diretor municipal, ou através de outro meio de prova, 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.
7. 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.

SUBSECÇÃO II

Procedimento de legalização de operações urbanísticas ilegais concluídas

Artigo 37.º

Instrução do pedido de legalização

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

a) 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) omisso(s);
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, estacionamentos, 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, bem como deverá constar menção às normas regulamentares que não são asseguradas.
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 permilagem, 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 ou pedido de isenção enquadrado na lei;

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 ou apresentação de termo de responsabilidade que declare que foram efetuados os ensaios e obtido o certificado previsto na legislação aplicável;

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 ou apresentação de termo de responsabilidade que declare que foram efetuados os ensaios e obtido o certificado previsto na legislação aplicável.

s) Declaração ou outra prova de reconhecimento da capacidade profissional dos técnicos responsáveis mencionados nas alíneas anteriores, emitida pela respetiva ordem profissional.

Artigo 38.º

Deliberação e título de legalização

1. A deliberação sobre o pedido de legalização, 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.
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.
3. O prazo para pagamento das taxas é de 60 dias contados da data da notificação da deliberação legalização titulada pela notificação da deliberação e pelo comprovativo do pagamento das taxas, nos termos do artigo 4.º-A do RJUE, com as necessárias adaptações.
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 a síntese da operação urbanística e as especificações relativas à utilização.
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 39.º

Instrução do pedido de legalização

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

a) 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) omisso(s);
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, estacionamentos, 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, 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 permilagem, 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, e posteriores alterações, 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 1 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;
    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 respetiva 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 40.º

Apreciação e deliberação

1. A deliberação sobre o pedido de obras de legalização, 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 de entrada do requerimento, titulada por um único título.
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 título 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) Plano de segurança e saúde.

4. O título deverá conter a síntese da operação urbanística, nos termos do artigo 4.º-A do RJUE, com as necessárias adaptações, considerando-se emitido com a apresentação dos elementos previstos no número anterior e o pagamento das 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.

Artigo 41.º
Utilização

1 — Concluídas as obras, o requerente apresenta comunicação prévia para utilização, nos termos do artigo 62.º-A do RJUE.

2 — O título de utilização deverá fazer menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização com obras.

SUBSECÇÃO IV

Procedimento de legalização de utilização ou sua alteração

Artigo 42.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) omisso(s);
   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 de arquitetura, 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 inicio 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 ou apresentação de termo de responsabilidade que declare que foram efetuados os ensaios e obtido o certificado previsto na legislação aplicável;

h) Avaliação acústica que demonstre o cumprimento do critério de incomodidade nas edificações onde se realizem atividades ruidosas permanentes, ou apresentação de termo de responsabilidade que declare que foram efetuados os ensaios e obtido o certificado previsto na legislação aplicável;
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 título 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 comunicação prévia com prazo para utilização.
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 legalização titulada pela notificação da decisão e pelo comprovativo do pagamento das taxas.
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 título 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 43.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;
   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 título emitido pela Câmara Municipal e tem por único efeito o reconhecimento de que as operações urbanísticas promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

CAPÍTULO IV

Da edificação

SECÇÃO I

Edificação

Artigo 44.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, sem prejuízo no disposto no PDM;
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 45.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 46.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 moradia unifamiliar, 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 comercio 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 e se mostre garantido, face ao uso pretendido, o cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 47.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 48.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 a 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 49.º

Varandas

1. As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 6 m, fixada a altura mínima de 3,20 m, relativamente ao solo e o seu escoamento deverá obedecer às condições constantes do artigo 43º
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 50.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.

Artigo 51.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 52º

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 53.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;
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 não previstas nos números anteriores desde que fundamentada a sua integração na envolvente, sendo a pretensão apreciada no âmbito do respetivo procedimento, devendo em todos os casos, ser indicadas as referências cromáticas pretendidas através dos sistemas RAL ou NCS (natural color system) nos respetivos pedidos ou comunicações.
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, ferro, aço corten ou alumínio, excecionalmente poderão ser admitidos outros materiais mediante aprovação de mapa de vãos com a descrição detalhada e pormenorizada do tipo de materiais a utilizar, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º-A do RJUE quanto à substituição de caixilhos com desenho e acabamento exterior idênticos ao original.
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 54.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 m^2;
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 55.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/espaço 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 56.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 45º;
   c) 5 m, no caso de estacionamento organizado a 60º;
   d) 5,50 m, no caso de estacionamento organizado a 90º.
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 57.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 58.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 59.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, na medida em que tal se encontre previsto na portaria referida no n.º 1 do artigo 4.º ou na legislação aplicável.

CAPÍTULO V

Da utilização

Artigo 60.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 61.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.
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 e os metros lineares 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 comunicação previa, ou com a entrega dos elementos para o pagamento das taxas e emissão do respetivo recibo que titula a operação urbanística nas obras sujeitas a licença.
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.
6. Nas operações urbanísticas sujeitas a licença, o pedido de ocupação do espaço público pode ser integrado no requerimento de licença, desde que instruído com os elementos previstos no n.º 2, ficando a permissão integrada na licença da operação urbanística e sujeita aos respetivos prazos, nos termos dos n.os 7 e 8 do artigo 4.º do RJUE.

Artigo 62.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 63.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 64.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.
4. Os entulhos vazados do alto devem ser guiados por condutores fechados que protejam os transeuntes.

Artigo 65.º

Carácter precário da licença de ocupação

O título para ocupação da via pública é sempre concedido com carácter 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 66.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 67.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 VIII-A

Das charcas

Artigo 67.º-A

Objeto, âmbito e habilitação

1 — O presente capítulo estabelece as regras aplicáveis à construção, ampliação, alteração, conservação e desativação de charcas no território do Município de Armamar, em execução do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de abril.

2 — O presente capítulo aplica-se às charcas destinadas exclusivamente a fins agrícolas, pecuários, florestais ou de defesa da floresta contra incêndios.

3 — As charcas destinadas a outros fins, designadamente recreativos, ornamentais, paisagísticos, turísticos ou industriais, ou que integrem ou sirvam operação urbanística, ficam sujeitas ao RJUE, sendo-lhes aplicáveis, enquanto normas materiais, os artigos 67.º-E a 67.º-H, sem prejuízo do disposto na alínea v) do n.º 1 do artigo 16.º.

4 — O disposto no presente capítulo não dispensa os títulos, pareceres, autorizações ou comunicações exigidas por legislação especial, designadamente em matéria de recursos hídricos, segurança de barragens, Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, património cultural e gestão de resíduos.

Artigo 67.º-B

Definições

Para efeitos do presente capítulo, entende-se por:

a) «Charca», o reservatório de água a céu aberto obtido por escavação e ou modelação do terreno, com ou sem aterro de contenção, impermeabilizado com materiais naturais ou geossintéticos, sem recurso a betão, alvenaria ou outras estruturas rígidas, com exceção dos órgãos de descarga e de tomada de água;
b) «Charca escavada», a charca cujo nível de pleno armazenamento não excede a cota natural do terreno em todo o seu perímetro;
c) «Charca com aterro», a charca em que parte do volume armazenado fica acima da cota natural do terreno, contido por aterro, dique ou talude construído;
d) «Altura do aterro», a diferença entre a cota do coroamento e a cota mais baixa do terreno natural no pé do talude exterior;
e) «Profundidade máxima», a diferença entre a cota do coroamento e a cota do ponto mais baixo do fundo;
f) «Capacidade», o volume de água armazenado ao nível de pleno armazenamento;
g) «Coroamento», a superfície superior do talude ou aterro que delimita a charca;
h) «Limite exterior da charca», a crista do talude de escavação, nas charcas escavadas, ou o pé do talude exterior do aterro, nas charcas com aterro, incluindo as valas de ancoragem;
i) «Folga», a diferença de cotas entre o nível de pleno armazenamento e o coroamento;
j) «Descarregador de superfície», o órgão que evacua, sem galgamento do coroamento, os caudais afluentes quando atingido o nível de pleno armazenamento;
k) «Descarregador de fundo», o órgão que permite o esvaziamento controlado da charca;
l) «Solo arável», a camada superficial do solo mobilizável pelas operações culturais e com maior teor de matéria orgânica;
m) «Relevo natural», a configuração da superfície do terreno anterior à intervenção, tal como resulta do levantamento topográfico ou, na sua falta, da cartografia oficial.

Artigo 67.º-C

Licença

1 — Está sujeita a licença municipal a construção, ampliação ou alteração de charcas que implique escavação ou aterro com alteração do relevo natural ou das camadas de solo arável.
2 — Seguem o regime de instrução simplificada previsto no n.º 3 do artigo seguinte as charcas escavadas com capacidade não superior a 500 m3 e profundidade máxima não superior a 2,5 m.

Artigo 67.º-D

Instrução do pedido

1 — O pedido de licença é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, preferencialmente por via eletrónica, em modelo disponibilizado no sítio na Internet do Município, e instruído com:
a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
b) Código de acesso à certidão permanente do registo predial ou, estando o prédio omisso, certidão negativa, e caderneta predial atualizada;
c) Planta de localização à escala 1:5000 ou 1:10 000, com a delimitação da área de intervenção e as coordenadas dos seus limites no sistema PT-TM06/ETRS89;
d) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal e, quando aplicável, de outros programas e planos territoriais, com a delimitação da área de intervenção;
e) Memória descritiva e justificativa, contendo: i) a finalidade da charca, a área a servir e a justificação da capacidade face às necessidades hídricas; ii) a capacidade, a profundidade máxima e, se for o caso, a altura do aterro; iii) a caracterização do solo e das camadas a escavar; iv) a origem da água e o regime de alimentação; v) o sistema de impermeabilização; vi) os órgãos de descarga e o destino das águas descarregadas; vii) as medidas de segurança previstas no artigo 63.º-G; viii) o balanço entre os volumes de escavação e de aterro, o modo de decapagem e reutilização do solo arável e o destino das terras sobrantes; ix) as medidas de integração paisagística;
f) Levantamento topográfico georreferenciado, à escala 1:200 ou 1:500, abrangendo o prédio e uma faixa envolvente de 50 m, com indicação das edificações, vias, linhas de água e captações existentes;
g) Planta de implantação sobre o levantamento topográfico, com a delimitação da charca, valas de ancoragem, órgãos de descarga, vedação, acessos, áreas de depósito temporário de terras e afastamentos cotados aos elementos referidos no n.º 1 do artigo 67.º-E;
h) Pelo menos um perfil longitudinal e um perfil transversal, com o terreno natural e o terreno proposto;
i) Quadro sinóptico com a área de intervenção, a área do espelho de água, a capacidade, a profundidade máxima, a altura do aterro e os volumes de escavação e de aterro;
j) Calendarização dos trabalhos;
k) Termo de responsabilidade do técnico autor, legalmente habilitado, quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
l) Títulos, pareceres, autorizações ou comprovativos de comunicação exigidos por legislação especial que o requerente já detenha, ou declaração de que não são exigíveis.

2 — No regime de instrução simplificada, o pedido é instruído com os elementos constantes do número anterior, podendo o levantamento topográfico e a planta de implantação ser substituídos por planta cotada sobre ortofotomapa ou cartografia fornecida pelo Município. Poderá excetuar-se a apresentação dos elementos constantes da alínea h) do número anterior.
3 — O técnico autor pode, fundamentadamente, dispensar elementos que não sejam necessários à apreciação, demonstrando que a omissão não impede a verificação do cumprimento das normas aplicáveis.

Artigo 67.º-E
Localização e afastamentos

1 — Sem prejuízo de afastamentos superiores resultantes de legislação especial ou de plano territorial, as charcas observam os seguintes afastamentos mínimos, medidos a partir do limite exterior da charca:
a) Aos limites do prédio: nas charcas escavadas, 10m ou o dobro da profundidade máxima, se superior; nas charcas com aterro, 10m ou o triplo da altura do aterro, se superior;

b) Sempre que haja nos prédios confinantes com a pretensão, edificações de terceiros destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo ou equipamentos existentes ou tituladas, os limites definidos na alínea anterior, passam a ser de 30 m nas charcas escavadas, elevados para 50 m quando se trate de charca com aterro;
c) A edificações do próprio prédio: 10m;
d) À plataforma das vias públicas: 10m, sem prejuízo das zonas de servidão rodoviária, sem prejuízo do definido na alínea a);
e) Às linhas de água: o resultante do regime da titularidade dos recursos hídricos e do título de utilização, quando exigível.
2 — Não é admitida a localização de charcas:
a) Em leitos e margens de águas públicas sem o título de utilização exigível;
b) Em áreas de perigosidade de instabilidade de vertentes identificadas em plano territorial;
c) Em termos que impliquem a destruição de muros de suporte tradicionais de socalcos em área do Alto Douro Vinhateiro, salvo parecer favorável da entidade competente em matéria de património cultural.

Artigo 67.º-F

Condições técnicas de execução

1 — A camada de solo arável é previamente decapada, armazenada em pargas e reutilizada no recobrimento dos taludes exteriores e na regularização das áreas afetadas.
2 — Os taludes são executados com inclinação compatível com a estabilidade do terreno e com o sistema de impermeabilização, não podendo os taludes interiores exceder 1V:2H, salvo justificação técnica.
3 — A impermeabilização é assegurada por argila compactada ou por geomembrana resistente aos raios ultravioleta, ancorada em vala, de cor não refletora.
4 — As charcas dispõem de folga mínima de 0,50m e de descarregador de superfície sempre que recebam escorrência superficial, sejam alimentadas por linha de água ou disponham de alimentação automática.
5 — As charcas com aterro dispõem ainda de descarregador de fundo.
6 — As águas descarregadas são conduzidas a linha de água ou a sistema de drenagem natural, sem provocar erosão nem agravar o escoamento natural para os prédios inferiores.
7 — As terras sobrantes são reutilizadas no próprio prédio, sem alteração relevante do relevo natural, ou encaminhadas para destino adequado nos termos do regime geral de gestão de resíduos, sendo proibida a sua deposição em prédios de terceiros, linhas de água ou espaço público, bem como a utilização de resíduos na construção de aterros.
8 — Os taludes exteriores e as áreas afetadas são revegetados com espécies herbáceas ou arbustivas autóctones até à conclusão dos trabalhos ou na estação de plantação seguinte.

Artigo 67.º-G

Segurança

1 — As charcas são dotadas de:
a) Vedação perimetral contínua, com altura mínima de 1,10 m, afastada no mínimo 1,50 m do coroamento, em material que impeça a passagem de crianças, com portão dotado de fecho;
b) Placas de aviso de perigo de afogamento e de proibição de banho, junto ao acesso e em cada lado da vedação;
c) Boia ou aro salva-vidas com cabo de comprimento não inferior a 15m, em suporte junto ao acesso;
d) Dispositivos que permitam a saída do interior pelos próprios meios, como escadas de tela ou cabos com nós fixados no coroamento;
e) Acesso que permita a intervenção de meios de socorro.
2 — O titular mantém a charca, a vedação, a sinalização e os órgãos de descarga em bom estado de conservação e funcionamento.

Artigo 67.º-H

Desativação

A charca que deixe de ser utilizada é esvaziada e mantida em condições de segurança ou, em alternativa, desativada com remoção da geomembrana e reposição do relevo e do solo arável, devendo o titular comunicar o facto à Câmara Municipal no prazo de 30 dias.

Artigo 67.º-I

Apreciação e decisão

1 — No prazo de 10 dias a contar da apresentação do pedido, o gestor do procedimento verifica a instrução e, sendo caso disso, convida o requerente, por uma única vez, a completá-la no prazo de [10] dias, sob pena de rejeição.
2 — A Câmara Municipal promove as consultas às entidades cujo parecer seja legalmente exigível e não tenha sido junto pelo requerente.
3 — A decisão é proferida no prazo de 30 dias a contar da instrução completa do pedido ou da receção do último parecer, ou do termo do prazo para a sua emissão.
4 — O pedido é indeferido quando a pretensão:
a) Viole plano territorial, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou o disposto no presente capítulo;
b) Tenha merecido parecer desfavorável vinculativo;
c) Ponha em risco a segurança de pessoas e bens ou provoque degradação injustificada do solo arável, do relevo natural ou da paisagem.
5 — A licença fixa as condições a observar e o prazo de execução e é titulada pela notificação do deferimento e pelo comprovativo do pagamento da taxa devida.
6 — A competência para a decisão pertence à Câmara Municipal, com faculdade de delegação no Presidente e de subdelegação nos vereadores.

Artigo 67.º-J

Execução, comunicação e caducidade

1 — O titular informa a Câmara Municipal do início dos trabalhos com, pelo menos, cinco dias de antecedência, identificando o responsável pela execução.
2 — O prazo de execução não pode exceder um ano, prorrogável uma vez por seis meses mediante requerimento fundamentado.
3 — Concluídos os trabalhos, o titular comunica a conclusão, juntando declaração do técnico de que a charca foi executada em conformidade com a licença, acompanhada de fotografias e, nas charcas com aterro, das peças finais da obra executada.
4 — A licença caduca se os trabalhos não forem iniciados no prazo de [um ano] a contar da notificação do deferimento ou não forem concluídos no prazo fixado, sendo a caducidade declarada após audiência prévia.
5 — Nas charcas com aterro, a Câmara Municipal pode realizar vistoria no prazo de 15 dias a contar da comunicação de conclusão.

Artigo 67.º-K

Charcas existentes

1 — Os titulares de charcas existentes à data da entrada em vigor do presente capítulo sem a licença exigível podem requerer a sua regularização no prazo de [dois anos], instruindo o pedido nos termos do artigo 67.º-D.

Poderá ser dispensada a entrada do elemento constante da alínea j) do referido artigo;
2 — Na regularização podem ser dispensados os afastamentos do artigo 67.º-E;
3 — O disposto no artigo 67.º-G é aplicável a todas as charcas existentes, devendo as respetivas medidas estar implementadas no prazo de 12 meses a contar da entrada em vigor do presente capítulo.

Artigo 67.º-L

Taxas

Pela apreciação do pedido e pela emissão da licença são devidas as taxas fixadas no regulamento e tabela de taxas do Município.

Artigo 67.º-M

Fiscalização

À fiscalização das charcas aplicam-se, com as necessárias adaptações, os artigos 68.º a 71.º.

Artigo 67.º-N

Contraordenações

1 — A realização de ações de escavação ou aterro sem licença constitui contraordenação punível nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de abril.
2 — Constituem ainda contraordenação, punível com a coima prevista no n.º 2 do artigo 68.º:
a) A inobservância das medidas de segurança previstas no artigo 67.º-G, incluindo nas charcas existentes após o prazo do n.º 3 do artigo 67.º-K;
b) A execução dos trabalhos em desconformidade com as condições da licença;
c) A deposição de terras em violação do n.º 7 do artigo 67.º-F;
d) A falta das comunicações previstas no artigo 67.º-H e nos n.os 1 e 3 do artigo 67.º-J.

CAPITULO IX

Da fiscalização e sanções

Artigo 68.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 comunicação prévia com prazo.
2. A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e com os projetos e demais elementos submetidos, abrangendo os aspetos exteriores e interiores das edificações, e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas

Artigo 69.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 trabalhadores municipais afetos à fiscalização 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 munícipes e também com perfeito conhecimento dos preceitos legais e regulamentares que disciplinam a matéria que esteja em causa e permitam a sua intervenção.

Artigo 70.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.
3. Verificando-se desrespeito do embargo, é lavrado auto de desobediência e remetido ao tribunal competente.
4. O embargo é objeto de registo na Conservatória do Registo Predial, de acordo com o n.º 8 do artigo 102.º-B do RJUE.

Artigo 71.º

Acesso à obra e prestação de informações

Nas obras sujeitas a fiscalização, de acordo com o n.º 1 do artigo 93.º do RJUE, o titular da 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 72.º

Contraordenações

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, na sua redação atual, são puníveis como contraordenação a prática, ou a omissão, de atos ou factos que violem as disposições previstas no presente regulamento, nomeadamente:

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) A ocupação do espaço público prevista no artigo 57.º sem o respetivo título ou em desacordo com as condições nele fixadas.
c) 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. Para além do exposto no artigo 99.º do RJUE, podem ainda ser aplicadas as sanções acessórias previstas no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual.
4. A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.
5. A tentativa e a negligência são puníveis, aplicando-se, no demais, o disposto no Regime Geral de Contraordenações (RGCO) em vigor.
6. O pagamento das coimas previstas no presente Regulamento não dispensa os infratores do cumprimento das demais obrigações legais ou regulamentares, nem da obrigação de reposição da legalidade urbanística ou da reparação dos danos causados ao domínio público municipal.

CAPÍTULO IV

Taxas

Seção I

Taxas urbanísticas

Artigo 73º

Âmbito

1. As taxas devidas pelas operações urbanísticas previstas neste regulamento são as que constam do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Armamar (RLCTA) e respetiva Tabela de Taxas.
2. As entidades previstas no artigo 7º do RJUE estão sujeitas ao pagamento das taxas descritas no ponto anterior, conforme previsto no nº 7 daquele artigo.
3. A autoliquidação das taxas conforme previsto no RJUE será efetuada de acordo com a definição e metodologia prevista no artigo 7º do RLCTA.
4. A prorrogação em fase de acabamentos previstas nº 4 do artigo 53º e no nº 6 do artigo 58º do RJUE implicará um acréscimo de 10% ao valor fixado para a taxa calculada conforme previsto no RLCTA.
5. No caso de execução por fases conforme previsto nos artigos 56º e 59º do RJUE as taxas serão devidas para a totalidade da operação urbanistica, sendo cobradas aquando da emissão do alvará no caso de obras sujeitas a licença ou por autoliquidação quando se tratem de comunicações prévias, não sendo posteriormente cobradas quaisquer taxas pelos aditamentos previstos nos nº5 do artigo 56º e nº 4do artigo 59º mencionados.

Artigo 73º

Especificidades a considerar nos processos de legalização relativamente às taxas urbanísticas devidas

1. No cálculo da taxa descrita no artigo seguinte deste regulamento ou de outras taxas urbanísticas deverá considerar-se o somatório do total das áreas de construção e de implantação a legalizar e as seguintes a outros processos de operação urbanistica, não se considerando as áreas do edifício que se encontrem legalmente edificados.
2. No cálculo das taxas urbanísticas devem considerar-se como prazo de construção para as legalizações 6 meses por cada área de construção até 100,00 m2.

Artigo 74º

Taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (TRIU)

1. A TRIU é devida pela utilidade prestada aos particulares pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias, conforme previsto na alínea a) do n. 1 do artigo 6 do regime geral das taxas das autarquias locais.
   a) Do nº 1do artigo 6º do regime geral das taxas das autarquias locais.
2. Para o cálculo da TRIU consideram-se infraestruturas públicas passíveis de realização por iniciativa do município, ou seja, disponibilização acarreta investimento da autarquia e que implicam manutenção e reforço ás seguintes:
   b) A rede pública de abastecimento de água;
   c) A rede pública de saneamento básico;
   d) A rede pública de águas pluviais;
   e) A estrutura de recolha de resíduos sólidos urbanos e os respetivos serviços prestados;
   f) A rede de iluminação pública;
   g) Os arruamentos e espaços públicos urbanos, incluindo todo o mobiliário urbano;
   h) As estradas e caminhos municipais;

3. A TRIU de Armamar relaciona:

   a) O total do investimento constante do Plano Plurianual de Investimentos (PPI) para o ano da cobrança da taxa relativo ao objetivo 02 – "Funções Sociais" e programa 004 – "Habitação e Serviços Coletivos";

PARTE III

Disposições finais e transitórias

Artigo 75.º

Taxas

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

Artigo 76.º

Norma transitória

1 — O presente Regulamento aplica-se aos pedidos e comunicações apresentados após a sua entrada em vigor.

2 — Aos procedimentos pendentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento continua a aplicar-se o Regulamento n.º 670/2021, na parte em que não contrarie o RJUE, salvo se o interessado requerer a aplicação do presente Regulamento.

3 — Os prazos previstos no artigo 63.º-K contam-se a partir da data de entrada em vigor do presente Regulamento.

Artigo 77.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 78.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 79.º

Norma revogatória

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

Artigo 80.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

As condições de apresentação dos elementos instrutórios constam do Anexo VI da Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho.

NOME DO FICHEIRO	DESIGNAÇÃO	FORMATO
001_CRP	Certidão de registo/omissão predial	PDF/A
002_Contrato	Contrato arrendamento ou outro	PDF/A
003_DocTitul	Documento de titularidade	PDF/A
004_NotAprovPIP	Cópia notificação CMV aprovação PIP	PDF/A
005_Planta1_1000	Planta localização à escala 1/1000	PDF/A
006_PlantaExt Pla	Planta Extrato de Planos	PDF/A
007_LevTop	Levantamento topográfico	PDF/A
008_PlantaImp	Planta de implantação	DWG
009_PlantaSintLot	Planta de síntese do loteamento	PDF/A
010_PlantaCed	Planta de Cedências	PDF/A
011_PlantaCadAtu	Planta de Cadastro Atual	PDF/A
012_PlantaCadPro	Planta de Cadastro Proposto	PDF/A
013_PlantaQuaTranFund	Planta e quadro de transformação fundiária	PDF/A
014_PerfisLongTrav	Perfis Longitudinais e transversais do loteamento	PDF/A
015_ImgSimTri	Imagens de Simulação virtual tridimensional	PDF/A
016_TRArq	Termo resp.do técnico autor do projeto arquitetura	PDF/A
017_DOArq	Doc. comp. qualificação do autor do proj. arquitetura	PDF/A
018_SGArq	Declaração seguro técnico autor proj. arquitetura	PDF/A
019_TRCoord	Termo resp. técnico coordenador do projeto	PDF/A
020_DOCoord	Doc. comp. qualificação do coordenador projeto	PDF/A
021_ SGCoord	Declaração seguro coordenador do projeto	PDF/A
022_MDJArq	Memória descritiva e justificativa proj. arquitetura	PDF/A
023_PDArq	Peças desenhadas projeto de arquitetura	PDF/A
024_ParEntExt	Pareceres entidades externas	PDF/A
025_TREstab	Termo resp. autor projeto estabilidade	PDF/A
026_DOEstab	Doc. comp. qualificação do autor projeto estabilidade	PDF/A
027_SGEstab	Declaração de seguro autor projeto estabilidade	PDF/A
028_MDJEstab	Memória descritiva e justificativa do projeto estabilidade	PDF/A
029_PDEstab	Peças desenhadas do projeto estabilidade	PDF/A
030_TREle	Termo autor do projeto elétrico	PDF/A
031_DOEle	Doc. comp. qualificação do autor do projeto elétrico	PDF/A
032_SGEle	Declaração de seguro autor projeto elétrico	PDF/A
033_MdjEle	Memória descritiva e justificativa do projeto elétrico	PDF/A
034_PDEle	Peças desenhadas do projeto elétrico	PDF/A
035_TRGás	Termo do autor do projeto de gás	PDF/A
036_DOGás	Doc. comp. qualificação do autor do projeto elétrico	PDF/A
037_SGGás	Declaração de seguro autor projeto de instalação de gás	PDF/A
038_MdjGás	Memória descritiva justificativa do projeto instalação gás	PDF/A
039_PDGás	Peças desenhadas do projeto de instalação de gás	PDF/A
040_TRÁgEsg	Termo responsabilidade do autor projeto de águas/esgotos	PDF/A
041_DOÁgEsg	Doc. comp. qualificação do autor do projeto águas/esgotos	PDF/A
042_SGÁgEsg	Declaração de seguro autor projeto de águas/esgotos	PDF/A
043_MdjÁgEsg	Memória descritiva justificativa do projeto águas/esgotos	PDF/A
044_PDÁgEsg	Peças desenhadas do projeto de águas/esgotos	PDF/A
045_TRAgPluv	Termo do autor do projeto de águas pluviais	PDF/A
046_DOAgPluv	Doc. comp. qualificação do autor do projeto águas pluviais	PDF/A
047_SGAgPlu	Declaração de seguro autor do projeto de águas pluviais	PDF/A
048_MdjAgPlu	Memória descritiva justificativa do projeto águas pluviais	PDF/A
049_PDAgPluv	Peças desenhadas do projeto de águas pluviais	PDF/A
050_TRArrExt	Termo de responsabilidade projeto de arranjos exteriores	PDF/A
051_DOArrExt	Doc. comp. qualificação autor - projeto arranjos exteriores	PDF/A

052_SGArrExt	Declaração de seguro autor do projeto de arranjos exteriores	PDF/A
053_MdjArrExt	Memória descritiva justificativa projeto arranjos exteriores	PDF/A
054_PDArrExt	Peças desenhadas do projeto de arranjos exteriores	PDF/A
055_TRInfTelec	Termo responsabilidade projeto infraestruturas telefónicas	PDF/A
056_DOInfTelec	Doc. comp. qualificação do autor projeto infra. telefónicas	PDF/A
057_SGInfTelec	Declaração de seguro autor projeto de insfra. telefónicas	PDF/A
058_MdjInfTelec	Memória descritiva projeto de infraestruturas telefónicas	PDF/A
059_PDInfTelec	Peças desenhadas do projeto de infraestruturas telefónicas	PDF/A
060_TRTérmico	Termo responsabilidade do autor do projeto térmico	PDF/A
061_DOTérmico	Doc. comp. qualificação do autor do projeto térmico	PDF/A
062_SGTérmico	Declaração de seguro autor do projeto térmico	PDF/A
063_MdjTérmico	Memória descritiva e justificativa do projeto térmico	PDF/A
064_PDTérmico	Peças desenhadas do projeto térmico	PDF/A
065_PreCertSCE	Pré certificado SCE	PDF/A
066_TRInstEletrom	Termo de responsabilidade autor proj. inst. eletromecânicas	PDF/A
067_DOInstEletrom	Doc. comp. qualificação autor do proj. inst. eletromecânicas	PDF/A
068_SGInstEletrom	Declaração seguro autor projeto instalações eletromecânicas	PDF/A
069_MdjInsEletrom	Memória desc. justif. projeto de instalações eletromecânicas	PDF/A
070_PDInstEletrom	Peças desenhadas projeto instalações eletromecânicas	PDF/A
071_TRSCIE	Termo do autor do projeto de SCIE	PDF/A
072_DOSCIE	Doc. comp. qualificação do autor do projeto SCIE	PDF/A
073_SGSCIE	Declaração de seguro do autor projeto de SCIE	PDF/A
074_MdjSCIE	Memória descritiva do projeto SCIE	PDF/A
075_PDSCIE	Peças desenhadas do projeto SCIE	PDF/A
076_FichaSCIE	Ficha de segurança contra risco de incêndios em edifícios	PDF/A
077_TRAcustico	Termo de responsabilidade do técnico autor projeto acústico	PDF/A
078_DOAcustico	Doc. comp. qualificação do autor do projeto acústico	PDF/A
079_SG Acústico	Declaração de seguro autor do projeto acústico	PDF/A
080_MdjAcustico	Memória descritiva e justificativa do projeto acústico	PDF/A
081_PDAcustico	Peças desenhadas do projeto acústico	PDF/A
082_TRAcessib	Termo do técnico autor do plano de acessibilidades	PDF/A
083_DOAcessib	Doc. comp. qualificação do autor do plano acessibilidades	PDF/A
084_SGAcessib	Declaração de seguro autor do plano de acessibilidades	PDF/A
085_MdjAcessib	Memória descritiva do plano de acessibilidades	PDF/A
086_PDAcessib	Peças desenhadas do plano de acessibilidades	PDF/A
087_Fotografias	Fotografias do imóvel	PDF/A
088_Calendarização	Calendarização da execução da obra	PDF/A
089_Estimativa	Estimativa do custo total da obra	ODS/XLS/XLSX
090_EstimativaUrb	Estimativa Encargos Urbanísticos	ODS/XLS/XLSX
091_SGAcidTrab	Declaração de seguro de acidentes de trabalho	PDF/A
092_TRDiretor obra	Termos de responsabilidade do diretor de obra	PDF/A
093_DODiretor obra	Doc. comprovativo qualificação do diretor de obra	PDF/A
094_SGDiretor obra	Declaração de seguro do diretor de obra	PDF/A
095_CVLDiretor obra	Comprovativo do vínculo laboral do diretor de obra	PDF/A
096_TRDirFiscObra	Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização da obra	PDF/A
097_DODirFiscObra	Doc. comprovativo qualificação do diretor de fiscalização	PDF/A
098_ SGDirFisc Obra	Declaração de seguro do diretor de fiscalização da obra	PDF/A
099_TRTHabilitado	Termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado a ser autor do projeto de arquitetura	PDF/A
100_DOTHabilitado	Doc. comprovativo qualificação do técnico legalmente habilitado a ser autor do projeto de arquitetura	PDF/A
101_SGTHabilitado	Declaração de seguro do técnico legalmente habilitado a ser autor do projeto de arquitetura	PDF/A

102_IdentAlvIMPIC	Identificação do n.º alvará/certificado do IMPIC	PDF/A
103_PSS	Plano de segurança e saúde	PDF/A
104_INE	Ficha dos elementos estatísticos do INE	PDF/A
105_ContUrb	Contrato de urbanização	PDF/A
106_OrçInfra	Orçamento Infraestruturas	ODS/XLS/XLSX
107_GB	Garantia Bancária	PDF/A
108_LocalSIG	Identificação da localização no SIG	PDF/A
109_QuadSino	Quadro sinótico	ODS/XLS/XLSX
110_EstConf RGR	Estudo da conformidade com o Regulamento Geral do Ruído	PDF/A
111_DecRCD	Declaração da solução adotada tratamento e gestão RCD	PDF/A
112_ProjRefSis	Projeto de reforço sísmico	PDF/A
113 _ProjGTC	Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada	PDF/A
114_TRGTC	Termo do técnico autor do Projeto GTC	PDF/A
115_DOGTC	Doc. comp. qualificação do autor do GTC	PDF/A
116_TRAVAC	Termo do autor do projeto AVAC	PDF/A
117_DOAVAC	Dec. comp. qualificação do autor do projeto AVAC	
117_SGAVAC	Declaração de seguro autor do AVAC	PDF/A
118_MdjAVAC	Memória descritiva do AVAC	PDF/A
119_PDAVAC	Peças desenhadas do AVAC	PDF/A
120_IsenProj	Pedido de isenção de apresentação de projeto	PDF/A

ANEXO II

Seguros das instalações de combustíveis e redes e ramais previstos no artigo 63.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

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.