

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

[O presente Regulamento foi elaborado em função do art. 3º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, antes das alterações introduzidas pela Lei 60/2006, de 4 de Setembro. Desde a entrada em vigor do diploma citado anteriormente, este encontra-se em processo de revisão.]

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Aviso n.º 10 311/2002 (2.ª série) - AP. - Dr. José Artur Fontes Cascarejo, presidente da Câmara Municipal de Alijó.

Torna público que a Assembleia Municipal de Alijó, na sua sessão ordinária realizada em 30 de Setembro de 2002, aprovou o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Alijó, para vigorar no município de Alijó, sob proposta da Câmara Municipal.

Para conhecimento geral se publica o presente, que vai ser afixado nos lugares de estilo.

5 de Novembro de 2002. - O Presidente da Câmara, José Artur Fontes Cascarejo.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Alijó
Preâmbulo Com a entrada em vigor do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, foram revogados: o Regime Jurídico do Licenciamento das Obras Particulares - Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro e Lei n.º 22/93, de 20 de Julho, Regime Jurídico das Operações de Loteamento - Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/92, de 20 de Março, Decreto-Lei n.º 304/94, de 19 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e Lei n.º 6/96, de 1 de Agosto, o Regime Jurídico dos Certificados de Conformidade dos Projectos de Obras Sujeitos a Licenciamento Municipal - Decreto-Lei n.º 83/94, de 14 de Março, o Regime Jurídico das Regras de Execução de Ordem de Embargo, de Demolição ou de Reposição de Terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras - Decreto-Lei n.º 92/95, de 9 de Maio, os normativos relacionados com o dever de conservação, reparação e beneficiação das edificações, bem como as de embargo constantes nos artigos 9.º, 10.º e 165 a 168.º do RGEU. Estas revogações e o repensar da actividade desenvolvida por todas as entidades públicas e privadas em todas as fases do processo urbano introduziram profundas reformas nos respectivos procedimentos administrativos. A reforma mais evidente passa pela reunião dos vários regimes jurídicos enumerados anteriormente, principalmente pelo diploma do licenciamento das obras particulares e diploma das operações de loteamento. No entanto o novo regime tem por objectivo prosseguir a simplificação dos procedimentos administrativos do controlo interno, valorizando a conservação dos edifícios, em termos de reabilitação urbana do património pré-existente, introduzindo a prévia

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

discussão pública nos procedimentos do licenciamento de operações de loteamento e, em cumprimento do princípio da proporcionalidade a equivalência entre operações de loteamento e edifícios com impacto semelhante a loteamentos. A simplificação dos procedimentos administrativos está directamente relacionada com a densidade de planeamento e o pré-conhecimento dos parâmetros urbanísticos adequados - autorização administrativa, relacionado com as obras interiores e as consideradas no presente Regulamento como obras de escassa relevância urbanística - comunicação prévia, e por último relacionadas com as licenças parciais. De notar que esta simplificação de procedimentos de controlo interno é directamente proporcional à corresponsabilização dos cidadãos, enquanto particulares, dos projectistas e da fiscalização.

As reformas enumeradas abrangeram a metodologia de cálculo das taxas devidas quanto aos procedimentos, enquanto prestação de serviço; execução e reforço das infra-estruturas, tendo ainda em atenção ao programa plurianual de investimentos; usos e tipologias das edificações e respectiva localização. As compensações devidas ao município, por as parcelas de terreno a lotear disporem das infra-estruturas necessárias e a mesma situação resultante da ausência de equipamento, espaço verde público, segundo o n.º 4 do artigo 44.º, bem como a redução proporcional das taxas por realização das infra-estruturas urbanísticas, segundo o n.º 3 do artigo 25.º do respectivo diploma base, encontram-se contempladas nos artigos 134.º e 135.º do Regulamento, e na tabela de taxas a compensação por ausência de lugares de estacionamento devidos. Estes dois normativos atendem também ao programa plurianual dos investimentos municipais na execução, manutenção e reforma das infra-estruturas gerais à tipologia das edificações e respectiva localização, conforme artigo 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 de Junho. Situação análoga para os "edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento" - n.º 5 do artigo 57.º do regime base, em termos de compensações e em termos de execução. Embora a responsabilidade da execução e da fiscalização tenha aumentado mantiveram-se, com pequenas alterações, o disposto sobre esta matéria no Regulamento Municipal do Obras e Loteamentos.

Visa, assim, o presente Regulamento estabelecer e definir as matérias que o novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação remete para regulamento municipal, mantendo o esforço de harmonização intermunicipal no interior da Associação de Municípios do Vale do Douro-Norte, ao elaborar a revisão do actual Regulamento Municipal de Obras e Loteamentos. Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 8, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, e do estabelecido no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, a

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Assembleia Municipal de Alijó, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o seguinte Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação.

TÍTULO I

Disposições gerais

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º Âmbito de aplicação

As operações urbanísticas, edificação e urbanização no concelho de Alijó, obedecerão às disposições deste Regulamento, sem prejuízo daquilo que estiver definido na legislação em vigor que lhe for aplicável, nos Planos de Ordenamento do Território plenamente eficazes, ou em regulamentos específicos, que se lhe sobreponham.

CAPÍTULO II

Terminologia

Artigo 2.º Áreas do concelho

O concelho de Alijó, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, considera-se dividido, nas seguintes áreas:

- a) Áreas de protecção - correspondem às áreas centrais dos aglomerados que se consideram imprescindíveis preservar. Englobam-se nestas áreas de protecção, obviamente, as áreas e zonas de protecção, definidas como tal na legislação e regulamentação em vigor;
- b) Áreas urbanas - correspondem a todas as áreas classificadas como solo urbano devidamente delimitada, por lhe ser reconhecida essa vocação através de um plano municipal de ordenamento do território, que tem como processo a urbanização e de edificação;
- c) Áreas rurais - correspondem a todas as áreas classificadas como solo rural, por lhe ser reconhecida essa vocação através de um plano municipal de ordenamento do território, que tem como processo as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, bem como corresponde aos espaços naturais de protecção e de lazer, correspondendo ainda ao solo ocupado por infra-estruturas que não lhe confira o estatuto de solo urbano.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 3.º Definições

1 - Para além do previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, e em particular na determinação dos parâmetros urbanísticos, e salvo disposição específica em contrário, considera-se:

a) Plano - a referência genérica aos planos e regulamentos urbanísticos e ou de ordenamento do território, plenamente eficazes.

b) Terreno - a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída;

c) Perímetro urbano - demarcação do conjunto de áreas urbanas e de expansão urbana, no espaço físico dos aglomerados, que compreende o solo urbano;

d) Emparcelamento - conversão de propriedades agrícolas numa só;

e) Reparcelamento urbano - é a operação que consiste no agrupamento de terrenos pertencente ao solo urbano, como tal classificado em plano municipal de ordenamento do território, e na posterior divisão ajustada à mesma, com adjudicação do lote ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários e tem como objectivos, ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para a construção; diminuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e os encargos resultantes do plano; localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinados à implantação de infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos públicos;

f) Loteamento ou operação de loteamento - a operação de divisão em um ou mais lotes de qualquer área, de um ou vários terrenos, destinados imediata e subsequentemente à edificação urbana, podendo ainda incluir o emparcelamento ou o reparcelamento.

2 - Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, no que concerne às parcelas cadastrais, entende-se por:

a) Parcela para a construção urbana - o terreno legalmente constituído, confinante com a via pública, destinado à edificação, descrito por um título de propriedade, tendo uma profundidade não superior a 30 m e estando incluído em área urbana (solo urbano);

b) Lote urbano - também designado por lote: área de terreno, marginada por arruamento, destinada à edificação e resultante de uma operação de loteamento;

c) Prédio rústico - todo o terreno não incluído na definição de lote urbano, ou o terreno sobrance de um prédio a que é retirada o solo urbano;

d) Frente do lote - a dimensão do lote confinante com a via pública.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

3 - Para efeitos de pormenorização da ocupação urbanística, serão consideradas as seguintes definições:

- a) Edifício - construção que integra, no mínimo, uma unidade de utilização;
- b) Superfície de implantação - área correspondente à projecção horizontal da edificação, delimitada a nível do piso imediatamente contíguo ao solo, incluindo escadas, alpendres, anexos e pátios e excluindo varandas, platibandas em balanço e beirais;
- c) Logradouro - espaço físico descoberto pertencente a um lote urbano ou parcela urbana. A sua área corresponde à área do lote deduzida da superfície de implantação das edificações nele existentes;
- d) Alinhamento - linhas e planos, definidos por planos de ordenamento, por regulamentos, ou pela Câmara Municipal, que determinam a implantação das edificações e também o limite de uma parcela ou de um lote nos lanços confinantes com a via pública;
- e) Número de pisos - somatório do número total de pavimentos utilizáveis (caves, rés-do-chão, sobreloja e andares) com excepção do sótão ou vão do telhado, se tal pavimento corresponder a um mero aproveitamento para instalações de apoio (arrumos, casas de máquinas, reservatórios, etc.);
- f) Cércea - a dimensão vertical de construção contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço;
- g) Área total de construção, também designada por área de pavimentos ou área de lajes - a soma das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, incluindo varandas e terraços utilizáveis, quer sejam cobertos ou descobertos, e excluindo sótãos não utilizáveis, galerias exteriores públicas ou outros espaços de uso público coberto quando não encerrados;
- h) Área bruta de construção - a soma das áreas de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo alpendres e anexos e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, terraços não utilizáveis, as galerias exteriores públicas e as áreas descobertas destinadas a estacionamento, fora do perímetro base de construção;
- i) Área total de demolição - a soma das áreas limites de todos os pavimentos a demolir, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo;
- j) Índice de utilização superficial - o quociente da área bruta de construção pela superfície do terreno ou da parte do terreno a que se aplica;
- k) Superfície impermeabilizada - soma das superfícies dos terrenos ocupados por edifícios, ruas, passeios, veredas e outros acessos, estacionamento,

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

anexos, piscinas, e de modo geral todas as edificações que impermeabilizem o terreno;

l) Altura total - dimensão vertical da edificação contada a partir do ponto de cota natural do solo no plano da fachada, até ao ponto mais alto da construção, seja o beirado ou a platibanda;

m) Profundidade das edificações - distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar palas da cobertura, nem varandas salientes;

n) Rés-do-chão - o piso cujo pavimento fica a uma cota próxima, e normalmente ligeiramente superior, à do passeio ou berma adjacente ou do terreno natural. Quando o edifício for recuado, este piso poderá ficar até um metro acima ou abaixo das citadas cotas de referência;

o) Cave - o piso imediatamente abaixo do rés-do-chão. No caso de no mesmo edifício haver mais do que uma cave, designar-se-á cada uma delas por 1.^a cave, 2.^a cave, e assim sucessivamente, a contar do rés-do-chão para baixo;

p) Sobreloja - o piso imediatamente acima do rés-do-chão, normalmente destinado a apoio à actividade comercial do rés-do-chão, ou a serviços. Para todos os efeitos, nomeadamente para leitura da cêrcea, para contagem dos pisos, definição da altura, etc., conta como um piso;

q) Andar - o piso, no caso de não introdução da sobreloja, imediatamente acima do rés-do-chão, ou o que ficar com o pavimento mais de 2 m acima da cota de soleira;

r) Água-furtada ou sótão - o pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado;

s) Corpo saliente - avanço de um corpo volumétrico, ou uma parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada, constituída por uma parte inferior (desde o solo até ao corpo) e por uma parte superior (localizada desde a parte inferior para cima);

t) Varanda - avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada;

u) Largura da via pública - distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via, e que é a soma das larguras da faixa ou faixas de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das zonas ajardinadas, das bermas e valetas, consoante os casos em apreço.

4 - Para efeitos do presente Regulamento as edificações e urbanização têm diferentes classificações, entendendo-se por:

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- a) Edificação - a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação alteração, ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) Urbanização - obras abrangendo a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de saneamento, de gás, de energia eléctrica, de telecomunicações, de iluminação pública e os arranjos exteriores dos espaços públicos, etc., em sede de loteamento urbano e ou construção de edifícios;
- c) Construção nova ou obras de construção - obra realizada em terreno livre, criação de novas edificações, correspondendo a, pelo menos, uma unidade funcional autónoma, incluindo pré-fabricados desde que com carácter de permanência;
- d) Reconstrução ou obras de reconstrução - construção nova após a demolição, total ou parcial, do edifício ou outra construção pré-existente no local de implantação, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- e) Alteração/transformação ou obras de alteração - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a sua estrutura resistente, o número de fogos ou divisão interior, ou a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimentos ou de implantação ou de cêrcea;
- f) Ampliação ou obras de ampliação - obra que aumenta a área bruta de um edifício, estando ou não associada a alteração, dando origem a um aumento no número de pavimentos, ampliação vertical, ou da área dos pavimentos já existentes, ampliação horizontal e incluindo anexos;
- g) Adaptação - obra de alteração e ou ampliação, com manutenção da generalidade dos elementos estruturais e arquitectónicos, destinada a adequar um edifício a um novo uso ou a melhorar a sua utilização;
- h) Reparação, conservação, beneficiação ou manutenção ou obras de conservação - a obra que se destina a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração;
- i) Remodelação - a obra de alteração e ou ampliação de um edifício, que pode conduzir à substituição do seu interior, com manutenção integral ou alteração controlada das fachadas confinantes com o espaço público;
- j) Restauro - obra de conservação e ou alteração, destinada à valorização de elementos estruturais e decorativos de um edifício, independentemente da época ou épocas em que tenha sido construído;
- k) Demolição ou obras de demolição - obras de destruição ou apeamento do todo, ou de parte, de qualquer edificação existente;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

l) Trabalhos de remodelação dos terrenos - as operações urbanísticas, não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

m) Construção funerária - toda a construção, obra ou trabalho de construção civil situada, ou pretendida, no interior dos cemitérios;

n) Outras operações urbanísticas - todas as obras não incluídas nos parágrafos anteriores e não isentas de licença ou autorização administrativa.

5 - No que concerne à utilização das edificações, entende-se por:

a) Utilização, uso ou destino - funções ou actividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício;

b) Unidade funcional ou de utilização - cada um dos espaços autónomos de um edifício, associados a uma determinada utilização;

c) Anexo - a edificação ou parte desta, e a ela adjacente, referenciada a um edifício principal, com uma função complementar e com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, que não possui título autónomo de propriedade, nem constitui uma unidade funcional;

d) Uso habitacional - habitação unifamiliar ou plurifamiliar, instalações, residências especiais (albergues, lares, residências de estudantes, etc.) e instalações hoteleiras;

e) Uso terciário - serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos colectivos de promoção privada e cooperativa;

f) Uso industrial - indústria, armazéns e actividades complementares;

g) Indústria compatível - indústria que é compatível com o uso habitacional, de acordo com a definição em vigor;

h) Comércio - locais abertos ao público de venda e armazenagem a retalho, prestação de serviços, e restauração e afins;

i) Armazenagem - locais destinados a depósito de mercadorias e ou venda por grosso;

j) Empreendimentos turísticos - os estabelecimentos segundo definição no respectivo regime jurídico;

k) Restauração e bebidas - os estabelecimentos segundo definição no respectivo regime jurídico;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

l) Turismo da natureza - os estabelecimentos segundo definição no respectivo regime jurídico.

Artigo 4.º Abreviaturas

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

- a) PNPT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) PSIT - Planos Sectoriais de Incidência Territorial;
- c) PEOT - Planos Especiais de Ordenamento do Território;
- d) PROT - Plano Regional de Ordenamento do Território;
- e) PIOT - Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território;
- f) PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território
- g) PDM - Plano Director Municipal;
- h) PU - Plano de Urbanização;
- i) PP - Plano de Pormenor;
- j) PSV - Plano de Salvaguarda e Valorização;
- k) NP - Normas Provisórias;
- l) RAN - Reserva Agrícola Nacional;
- m) REN - Reserva Ecológica Nacional;
- n) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

TÍTULO II

Técnicos

CAPÍTULO I

Condições

Artigo 5.º Condições

1 - Só podem ser responsáveis pela direcção técnica de obras, os técnicos habilitados para a elaboração de projectos e que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional e que façam prova da validade da sua inscrição aquando da apresentação do termo de responsabilidade, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Os técnicos cuja actividade não esteja abrangida por associação pública podem dirigir obras para as quais possuam habilitação adequada para subscrever projectos, nos termos do disposto no regime de qualificação profissional exigível aos autores de projectos de obras ou em legislação especial relativa a organismo público oficialmente reconhecido.

3 - Exceptuam-se do disposto neste artigo as situações relativas a obras de edificação e de urbanização da Câmara Municipal, da administração central e tratadas pelos seus serviços, e os casos de instalações eléctricas, telefónicas e mecânicas.

CAPÍTULO II

Responsabilidades e sancionamento

Artigo 6.º Deveres

As atribuições dos técnicos em geral, são aquelas que resultam da própria actividade e aquelas que digam respeito à observância das normas legais e regulamentares e normas técnicas aplicáveis e as que forem ou não observadas na elaboração dos projectos, bem como aquelas que relacionadas com o que a seguir se menciona, obriguem o director técnico da obra, nomeadamente:

a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras de edificação e de urbanização sob a sua direcção e responsabilidade, todos os preceitos do presente Regulamento e demais legislação, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda todas as indicações e intimações feitas pela Câmara Municipal e ou pela fiscalização;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- b) Dirigir as obras, visitando-as com frequência e registando no livro de obra, conservado no local, as datas de início e conclusão da obra, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, o andamento e estado dos trabalhos, todas as alterações feitas ao projecto, bem como a qualidade da execução e dos materiais utilizados, equipamentos aplicados e cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, qualquer infracção aos regulamentos e legislação vigentes, sobretudo antes de requerido o alvará de utilização, mas sempre que isso seja tido por adequado, tendo em vista a segurança e a salubridade;
- d) Comparecer nos serviços municipais, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e transmitir ao dono da obra e ao empreiteiro a intimação ou notificações feitas;
- e) Tratar junto do pessoal de fiscalização e dos serviços municipais, de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras de edificação e de urbanização sob sua responsabilidade;
- f) Comunicar de imediato aos serviços municipais, quando por qualquer motivo ou circunstância deixar de dirigir a obra. Esta declaração será apresentada em duplicado, que lhe será devolvido, após os serviços municipais nele terem feito constar o dia e a hora da sua recepção.

Artigo 7.º Responsabilidade

1 - Os técnicos que dirijam obras de edificação e de urbanização ficam responsáveis, durante cinco anos, pela segurança e salubridade da construção sem prejuízo do previsto na legislação, prazo esse contado a partir da data da sua efectiva conclusão.

2 - Serão impedidos de dirigir obras de edificação e de urbanização, e cancelada a sua inscrição na Câmara Municipal, se existir, os técnicos responsáveis por obras que apresentem erros e ou defeitos de execução, devidamente comprovados em auto, e ou ruírem ou ameaçarem ruína ou outra situação danosa no prazo estabelecido no número anterior se, organizado o inquérito e depois de ouvidos por escrito, a sua culpabilidade for mantida.

3 - O impedimento e o seu motivo determinante serão imediatamente comunicados ao organismo de classe em que o técnico se encontra inscrito.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 8.º Sancionamento

1 - Sem prejuízo de outras sanções previstas na lei, os técnicos serão punidos com coima e ficam sujeitos a suspensão temporária por período de 60 dias a dois anos, sempre que, em resultado de inquérito, se prove que cometeram, ou foram coniventes por conluio ou por omissão, as seguintes infracções:

a) Quando as obras forem executadas sem alvará de licença ou autorização de construção, ou em desacordo com os projectos aprovados e as prescrições constantes do alvará, ou contrariando a legislação em vigor;

b) Quando não derem execução a notificação camarária que respeite os trabalhos que dirija;

c) Quando tiver assumido a responsabilidade da obra e se verifique que a direcção técnica da obra não esteve a seu cargo;

d) Quando se verifique existir falta de condições técnicas com implicações na estabilidade da obra;

e) Não efectuem os registos que são devidos no livro de obra respectivo.

2 - Incorrem em responsabilidade disciplinar os funcionários da Câmara Municipal que elaborem projectos, subscrevam declarações de responsabilidade ou se encarreguem de quaisquer trabalhos relacionados com obras a executar na área deste concelho que estejam subordinados à jurisdição da Câmara Municipal, com excepção dos funcionários que gozem da situação de licença ou autorização administrativa ilimitada ou de aposentação.

TÍTULO III

Controlo prévio

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 9.º Objecto de autorização e licenciamento

1 - Carecem de prévio licenciamento administrativo:

- a) Todas as operações urbanísticas referidas na legislação em vigor;
- b) Todos os trabalhos que impliquem com a segurança, a salubridade, a estética e a topografia local, incluindo escavações e aterros, depósitos de materiais e instalações a céu aberto, desde que não abrangido por operações de loteamento ou plano de pormenor ou reconstruções de edifícios classificados, em vias de classificação, situados em zona de protecção de imóvel classificado, zona de protecção de imóvel em vias de classificação, em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- c) Todos os trabalhos de arborização e rearborização, com recurso às espécies vegetais de crescimento rápido ou o abate de árvores, desde que não abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor e ainda desde que não estejam relacionados com uso exclusivamente agrícolas;
- d) A ocupação temporária do espaço público que decorra directamente da realização das obras, desde que não abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor.

2 - Carecem de prévia autorização administrativa:

- a) Todas as operações urbanísticas referidas na legislação em vigor;
- b) Todos os trabalhos que impliquem com a segurança, a salubridade, a estética e a topografia local, incluindo escavações e aterros, depósitos de materiais e instalações a céu aberto, abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor ou reconstruções de edifícios, sem prejuízo do disposto no número anterior;
- c) Todos os trabalhos de arborização e rearborização, com recurso às espécies vegetais de crescimento rápido ou o abate de árvores, abrangidos por operações de loteamento ou plano de pormenor e ainda desde que não estejam relacionados com uso exclusivamente agrícolas;
- d) A ocupação temporária do espaço público que decorra directamente da realização de operações urbanísticas isentas ou dispensadas de licenciamento ou autorização administrativa;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

e) Todas as obras de construção civil destinadas à implantação de construções funerárias.

Artigo 10.º Isenção e dispensa de licença ou autorização administrativa

1 - Estão isentas de licenciamento ou autorização administrativa:

a) As obras referidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, nas condições aí previstas;

b) Os actos que tenham por efeito o destaque, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 - Podem ainda ser isentas de licença ou autorização administrativa, ficando assim sujeitos ao regime de comunicação prévia, as obras de alteração no interior de edifícios não classificados ou suas fracções que não impliquem modificações da estrutura resistente dos edifícios, das cérceas, das fachadas e da forma dos telhados.

3 - Podem ainda ser dispensados de licença ou autorização administrativa, ficando sujeitos ao regime de comunicação prévia nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, por terem sido consideradas obras de escassa relevância de impacto urbanístico e não se localizarem em áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as seguintes operações:

a) O arranjo de logradouros com ajardinamento de moradias, sem impermeabilização do solo;

b) Arruamentos em propriedades particulares, quando não incluídas em áreas abrangidas por loteamento ou planos de pormenor;

c) Muros de vedação com a altura até 1,2 m e muros de suporte até 1,5 m de altura;

d) Tanques até 1,2 m de altura e piscinas, desde que estas não são destinadas a utilização colectiva;

e) Cabos ou tubos ao longo ou a atravessar as vias públicas, quando devidamente algaliados em tubagem adequada e enterrada a pelo menos 0,6 m;

f) Serventias e acessos rurais;

g) Construção ou reconstrução de coberturas em estrutura de madeira, desde que nas últimas não haja alteração da forma e do tipo de telhado;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

h) Construção ou reconstrução de coberturas, com estrutura diferente da anterior, desde que nas últimas não haja alteração da forma e do tipo de telhado e desde que o vão livre não seja superior a 5 m;

i) Reconstrução funerária sem alteração das características básicas do existente;

j) Construções funerárias, com excepção dos jazigos de capela;

k) Construções de um só piso com a cota de soleira próxima da cota do terreno, que tenham uma área até 30 m², que se destinem a garagens, a anexos de habitações (para arrumos, lavandarias ou equivalente), lojas de apoio à actividade agrícola, espigueiros e equivalentes e alpendres, quando a implantação não fique abrangida por loteamento, PU ou PP, áreas ou zonas de protecção, e ainda por solo urbano da sede do concelho e restantes vilas. Estas construções, terão obrigatoriamente uma altura média não superior a 2,8 m e cobertura de águas tradicionais com revestimento a telha cerâmica na cor natural;

l) Obras de pequenas alterações ou modificações de fachadas, nomeadamente abertura, ampliação ou fechamento de vãos;

m) Demolições dos trabalhos ou obras enquadradas nas obras de escassa relevância urbanística, anteriormente enumerada;

n) Utilização do subsolo, dos solos, sob redes viárias municipais ou de outros bens do domínio público municipal, pelos particulares e pelas entidades concessionárias da exploração de redes de infra-estruturas.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior são também consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de beneficiação de edifícios ou fracções de edifícios com fins habitacionais que disponham de legislação própria e estejam vocacionados para apoio financeiro especial à população mais carenciada.

CAPÍTULO II

Regimes especiais

Artigo 11.º Obras de administração da igreja católica

As obras a executar pela igreja católica relativamente a templos e capelas não carecem de licença ou autorização administrativa ou autorização administrativa, mas deverão os projectos ser submetidos à prévia apreciação da Câmara Municipal.

Artigo 12.º Edificações em loteamento

Em loteamento, as edificações só poderão ser autorizadas, desde que as obras de urbanização se encontrem em adiantado estado de execução, avaliado pelos serviços municipais, e todos os lotes se apresentem devidamente piquetados e assinalados.

Artigo 13.º Responsabilidade na execução

A concessão de licença ou autorização administrativa para execução de qualquer obra ou a sua dispensa, bem como o exercício da fiscalização municipal, não isentam o dono da obra, o empreiteiro ou cometido daqueles, de rigorosa observância quer da legislação geral ou especial, quer do presente Regulamento, nem os poderá desobrigar da obediência a outros preceitos gerais ou especiais a que a mesma obra, pela sua localização, natureza ou fim a que se destina, haja a subordinar-se.

CAPÍTULO III

Instrução e tramitação processual

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 14.º Extractos de plantas

1 - Os extractos das planta de localização e das plantas de síntese dos planos referidos neste Regulamento e demais legislação em vigor para instrução dos processos, serão fornecidos pela Câmara Municipal no prazo de 10 dias, mediante a sua requisição e o pagamento prévio da respectiva taxa. No caso do requerente pretender o envio do extracto pelo correio deverá anexar à requisição um envelope devidamente endereçado e selado.

2 - É da responsabilidade do interessado a adição dos restantes elementos exigidos neste Regulamento e demais legislação em vigor.

Artigo 15.º Perfis

Os perfis longitudinais e transversais devem ser rigorosos e indicarão a topografia existente e as eventuais alterações pretendidas.

Artigo 16.º Normas de apresentação

1 - Das peças que acompanham os projectos sujeitos à aprovação municipal, constarão todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, devendo obedecer às seguintes regras:

a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas no formato A4 (210 x 297 mm), redigidas na língua portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projecto, com excepção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha rectangular, devidamente dobradas nas dimensões 0,210 m x 0,297 m (formato A4), em papel de reprodução ou impressão informática com gramagem compreendida entre as 70 e as 110 g/m², não devendo ter, dentro do possível, mais de 0,594 m de atura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto;

c) Todas as peças escritas ou desenhadas só poderão ser aceites se tiverem uma data sobre a qual não tenha ainda decorrido o prazo de seis meses ou outro fixado em legislação específica;

d) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a apresentação das cotas definidoras de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras;

e) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.

2 - Os projectos sujeitos a aprovação de entidades exteriores à Câmara Municipal deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.

Artigo 17.º Conferição da assinatura das petições

1 - Todas as comunicações, requerimentos ou petições serão obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou seus representantes legais.

2 - A assinatura será conferida presencialmente pelos serviços recebedores através da exibição ou cópia do bilhete de identidade ou documento equivalente e serão acompanhados de cópia do cartão de identificação fiscal.

3 - A assinatura nos termos de responsabilidade, será efectuada perante os serviços recebedores e conferida presencialmente através da exibição do bilhete de identidade, ou por reconhecimento notarial.

Artigo 18.º Devolução de documentos

1 - Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis e exigidos pelo declarante.

2 - Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a taxa respectiva.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

3 - O funcionário que proceder à devolução dos documentos anotar sempre na petição a verificação da respectiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará recibo.

Artigo 19.º Cores de representação das peças desenhadas

1 - Em desenhos de alteração e sobreposição (plantas e alçados), e enquanto não forem oficialmente aprovadas outras normas, devem ser representados:

- a) A preto - os elementos a conservar;
- b) A vermelho - os elementos a construir;
- c) A amarelo - os elementos a demolir.

2 - Todos os desenhos que envolvam elementos a legalizar estes devem ser representados a azul.

3 - Nos projectos que envolvam alterações de vulto, poderão ainda ser exigidas peças desenhadas separadas, contendo umas a definição do existente e outras a definição do projecto, representadas com as cores indicadas no número anterior.

Artigo 20.º Número de cópias

1 - O pedido e os respectivos elementos instrutórios serão apresentados em dois exemplares, original e cópia, acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias quantas as necessárias para as consultas às entidades exteriores, na forma e dos elementos que respeitem a cada uma delas. Em todas as peças do original, deverá ser apenas a respectiva menção.

2 - Em casos excepcionais e devidamente justificados, poderão os serviços municipais solicitar a entrega de elementos adicionais aos referidos nas secções seguintes, quando considerados necessários à correcta definição da pretensão.

3 - Deverá ser apresentado um exemplar adicional em suporte informático, preferencialmente disquete de 3,5", ZIP ou CD-ROM, podendo tal ser dispensado em casos devidamente justificados.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

SECÇÃO II

Direito à informação

Artigo 21.º Instrumentos de desenvolvimento e planeamento

O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta, instruído com a planta de localização à escala 1:25 000 ou superior.

Artigo 22.º Estado e andamento dos processos

O pedido de acesso aos processos e o pedido de passagem de certidões é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta.

SECÇÃO III

Obras de edificação e demolição

SUBSECÇÃO I

Pedido de informação prévia

Artigo 23.º Requerimento

O pedido de informação prévia é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta.

Artigo 24.º Instrução do processo

1 - O pedido de informação prévia é instruído com os elementos previstos na legislação em vigor, nomeadamente planta de localização à escala 1:1000 ou superior, onde se deve delimitar - a vermelho - o terreno, que deverá ser cotado e referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter os nomes dos confrontantes.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

2 - Sempre que haja lugar à entrega de fotografias estas deverão ser a cores e nas dimensões mínimas de 13 x 18 cm.

3 - Independentemente da legitimidade do interessado, deverá ser apresentada certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio abrangido.

4 - Deverão ainda ser juntos os elementos complementares ao pedido que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente da sua natureza e localização da operação pretendida.

5 - Sempre que o pedido de informação prévia apresente omissões ou deficiências supriáveis o requerente será notificado a completá-lo ou corrigi-lo, considerando-se a tramitação do processo interrompida.

6 - O presidente da Câmara Municipal rejeitará o pedido de informação prévia sempre que, após a notificação referida no número anterior, o interessado não preste as informações ou não efectue as correcções exigidas, ficando o processo em situação de arquivo.

7 - Todas as peças escritas e desenhadas serão numeradas, datadas e assinadas pelo requerente, não sendo necessária a assinatura de qualquer técnico qualificado, salvo em situações especiais.

SUBSECÇÃO II

Pedido de autorização

Artigo 25.º Requerimento

O pedido de autorização é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta.

Artigo 26.º Instrução do processo

1 - Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na legislação em vigor sobre autorização de obras de edificação e demolição, nomeadamente:

a) Planta de localização à escala 1:1000 ou superior, com a indicação precisa de:

Limite da parcela ou do lote urbano - a vermelho - e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Localização da obra - a verde - em relação aos arruamentos e aos edifícios existentes dentro da área de um círculo com 50 m, pelo menos, de raio. Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas;

No caso de a pretensão incluir obras de demolição, de ampliação, de remodelação ou alteração, devem ser representadas com as correspondentes cores;

b) Documentos comprovativos ou os pareceres das entidades exteriores ao município, que demonstrem a respectiva aprovação do projecto;

c) Sempre que haja lugar à ocupação da via pública, do processo deverá constar o respectivo processo de ocupação de via pública instruído de acordo com o presente Regulamento;

d) Sempre que haja demolições do processo deve constar a localização do depósito dos entulhos.

Artigo 27.º Organização do processo - peças escritas do projecto de arquitectura

1 - A memória descritiva do projecto de arquitectura deverá relatar a obra que se pretende e o seu uso, bem como descrever as opções de natureza arquitectónica e construtiva adoptadas, indicando ainda:

a) O uso anterior quando for o caso e o destino proposto;

b) Descrição pormenorizada dos materiais de revestimento das fachadas, cores a aplicar, tipo, material e cor das caixilharias, tendo em conta o disposto no artigo 102.º;

c) A justificação da adequabilidade do projecto com a regulamentação geral em vigor, nomeadamente sobre o cumprimento das políticas de ordenamento do território, do disposto no RGEU e no presente Regulamento;

d) A descrição com rigor, quando for o caso, das vedações a construir, com indicação do comprimento e da altura, e referência às peças desenhadas onde elas estão representadas.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 28.º Organização do processo - peças desenhadas do projecto de arquitectura

As peças desenhadas do projecto de arquitectura incluirão, nomeadamente:

1 - Planta de implantação à escala 1:200, ou superior, em papel e em formato digital (DWG ou DXF), com a indicação de:

- a) Norte geográfico e confrontações;
- b) Delimitação da propriedade na sua totalidade, definindo os alinhamentos das fachadas e vedações, abrangendo a rua, os passeios e o logradouro, incluindo as cotas de nível do solo e de projecto e de todos os vértices do terreno;
- c) Demonstração da inserção do acesso à construção no arruamento que a vai servir, indicando as cotas do eixo dos arruamentos, do passeio, se o houver, do acesso e do piso do rés-do-chão;
- d) Área ocupada com a construção, incluindo corpos balanceados, escadas, varandas, devidamente cotadas em relação aos afastamentos;
- e) Infra-estruturas públicas e privadas existentes;
- f) A implantação das edificações existentes nos lotes ou terrenos contíguos, até à distância de 20 m;
- g) Indicação dos lugares de estacionamento, quer estes estejam ou não criados no interior do edifício e ou dentro ou fora dos limites do terreno.

2 - Planta das coberturas, à escala mínima de 1:100.

3 - Plantas cotadas de cada pavimento, dos compartimentos a construir, reconstruir, modificar ou ampliar, à escala mínima de 1:100 com a indicação na planta, ou em legenda anexa, das áreas e fins de cada compartimento, bem como os logradouros, terraços, alpendres, telhados, etc. No caso de haver prédios contíguos deverão ser apresentados, nas plantas dos pisos, os respectivos arranques. Na planta da área reservada aos estacionamentos automóveis, quando previstos, deverão ser marcados e numerados todos os lugares, devendo as respectivas dimensões estar de acordo com o previsto no regulamento aplicável. Deverão ainda ser assinalados todos os elementos referidos na legislação em vigor.

4 - Alçados principal, laterais e posterior, na escala mínima de 1:100, indicando o seguimento das fachadas dos edifícios ou vedações contíguas, quando as houver, na extensão de pelo menos 5 m.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

5 - Cortes longitudinal e transversal do edifício, vedações, anexos ou outras obras, à escala mínima de 1:100, interceptando pelo menos um deles as escadas interiores, cozinhas e instalações sanitárias (quando existam), para perfeita compreensão da obra e sua estrutura. O corte transversal, devidamente cotado, deverá ainda intersectar o logradouro, a vedação, o passeio e, pelo menos, meia faixa de arruamento. Os cortes deverão ainda conter os arranques dos terrenos, ou edifícios adjacentes, relacionando as cotas do projecto com as cotas desses terrenos ou edifícios. Deverão ser apresentados tantos cortes quantos necessários a uma correcta e fácil interpretação do projecto.

6 - Desenho de acabamentos exteriores, tendo por base os alçados, onde serão designados os tipos e cores dos revestimentos, materiais e cores da cobertura, da caixilharia, das portas e do guarnecimento dos vãos.

7 - Sempre que as condições o determinem, e sempre tendo em vista o bom entendimento da pretensão, os serviços municipais poderão exigir a entrega de outras peças desenhadas ou de documentos fotográficos.

Artigo 29.º Projectos das especialidades

1 - O requerente terá de apresentar simultaneamente com o projecto de arquitectura os projectos complementares das especialidades - devidamente visados pelas entidades competentes, quando aplicável -, acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade.

2 - O projecto de arranjos exteriores incluirá o plano de modelação do terreno, a indicação dos materiais a utilizar nos pavimentos e as espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas, incluindo o respectivo plano de rega e de drenagem.

SUBSECÇÃO II

Pedido de licenciamento

Artigo 30.º Requerimento

O pedido de licenciamento de obras de edificação e demolição é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 31.º Instrução do processo

1 - Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na legislação em vigor sobre autorização de obras de edificação e demolição, nomeadamente:

a) Planta de localização à escala 1:1000 ou superior, com a indicação precisa de:

Limite da parcela ou do lote urbano - a vermelho - e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

Localização da obra - a verde - em relação aos arruamentos e aos edifícios existentes dentro da área de um círculo com 50 m, pelo menos, de raio.

Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas;

No caso de a pretensão incluir obras de demolição, de ampliação, de remodelação ou alteração, devem ser representadas com as correspondentes cores.

b) Poderá, se assim for entendido pelo requerente, fazer parte da instrução os documentos comprovativos ou os pareceres das entidades exteriores ao município, que demonstrem a respectiva aprovação do projecto, quando tal se justifique;

c) Sempre que haja lugar à ocupação da via pública, do processo deverá constar o respectivo processo de ocupação de via pública instruído de acordo com o presente Regulamento;

d) Sempre que haja demolições do processo deve constar a localização do depósito dos entulhos.

2 - Nas áreas de protecção, o pedido de licenciamento será ainda instruído com uma fotografia a cores, no formato 13 x 18 cm - ou uma composição fotográfica, quando não for possível abranger toda a frente do local com uma só - do local onde se pretendem realizar as obras, abrangendo os arranques das construções vizinhas, se as houver.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 32.º Organização do processo - peças escritas

1 - A memória descritiva do projecto de arquitectura deverá relatar a obra que se pretende e o seu uso, bem como descrever as opções de natureza arquitectónica e construtiva adoptadas, indicando ainda:

- a) O uso anterior quando for o caso e o destino proposto;
- b) Descrição pormenorizada dos materiais de revestimento das fachadas, cores a aplicar, tipo, material e cor das caixilharias, tendo em conta o disposto no artigo 100.º;
- c) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais proposto;
- d) As soluções adoptadas quanto à segurança contra incêndios;
- e) A justificação da adequabilidade do projecto com a regulamentação geral em vigor, nomeadamente sobre o cumprimento das políticas de ordenamento do território, do disposto no RGEU e no presente Regulamento;
- f) Descrição, quando for caso disso, das vedações a construir, com indicação do comprimento e da altura, e referência às peças desenhadas onde elas estão representadas.

2 - A memória descritiva será acompanhada de declaração, quando for caso disso, de cumprimento da legislação em vigor, tendo em vista a vizinhança com vias regionais ou nacionais, linhas de água, vias férreas, edifícios ou outras instalações com zonas de protecção, nascentes e ou canalizações de interesse colectivo, etc.

3 - É ainda de apresentação obrigatória, como peça individualizada, uma relação dos projectos das especialidades a apresentar após a aprovação do projecto da arquitectura.

Artigo 33.º Organização do processo - peças desenhadas

As peças desenhadas do projecto de arquitectura incluirão:

1) Planta de implantação à escala 1:200, ou superior, em papel e em formato digital georeferenciado (DWG ou DXF), com a indicação de:

- a) Norte geográfico;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- b) Delimitação da propriedade na sua totalidade, definindo os alinhamentos das fachadas e vedações, abrangendo a rua, os passeios e o logradouro, incluindo as cotas de nível do solo e de projecto e de todos os vértices do terreno;
 - c) Demonstração da inserção do acesso à construção no arruamento que a vai servir, indicando as cotas do eixo dos arruamentos, do passeio, se o houver, do acesso e do piso do rés-do-chão;
 - d) Área ocupada com a construção, incluindo corpos balançados, escadas, varandas, devidamente cotadas em relação aos afastamentos;
 - e) Infra-estruturas públicas e privadas existentes;
 - f) A implantação das edificações existentes nos lotes ou terrenos contíguos, até à distância de 20 m;
 - g) Indicação dos lugares de estacionamento, quer estes estejam ou não criados no interior do edifício e ou dentro ou fora dos limites do terreno;
- 2) Planta das coberturas, à escala mínima de 1:100;
- 3) Plantas cotadas de cada pavimento, dos compartimentos a construir, reconstruir, modificar ou ampliar, à escala mínima de 1:100 com a indicação nelas, ou em legenda anexa, das áreas e fins de cada compartimento, bem como os logradouros, terraços, alpendres, telhados, etc. No caso de haver prédios contíguos deverão ser apresentados, nas plantas dos pisos, os respectivos arranques. Na planta da área reservada aos estacionamentos automóveis, quando previstos, deverão ser marcados e numerados todos os lugares, devendo as respectivas dimensões estar de acordo com o previsto no regulamento aplicável. Deverão ainda ser assinalados todos os elementos referidos na legislação em vigor;
- 4) Alçados principal, laterais e posterior, na escala mínima de 1:100, indicando o seguimento das fachadas dos edifícios ou vedações contíguas, quando as houver, na extensão de pelo menos 5 m;
- 5) Desenho de acabamentos exteriores, tendo por base os alçados, onde serão designados os tipos e cores dos revestimentos, materiais e cores da cobertura, da caixilharia, das portas e do guarnecimento dos vãos;
- 6) Cortes longitudinal e transversal do edifício, vedações, anexos ou outras obras, à escala mínima de 1:100, interceptando, pelo menos, um deles as escadas interiores, cozinhas e instalações sanitárias (quando existam), para perfeita compreensão da obra e sua estrutura. O corte transversal, devidamente cotado, deverá ainda intersectar o logradouro, a vedação, o passeio e, pelo menos, meia faixa de arruamento. Os cortes deverão ainda conter os arranques dos terrenos ou edifícios adjacentes, relacionando as cotas do projecto com as cotas desses terrenos ou edifícios. Deverão ser apresentados tantos cortes quantos necessários a uma correcta e fácil interpretação do projecto;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

7) Sempre que as condições o determinem, e sempre tendo em vista o bom entendimento da pretensão, os serviços municipais poderão exigir a entrega de outras peças desenhadas ou de documentos fotográficos.

Artigo 34.º Projectos das especialidades

1 - Após a notificação da aprovação do projecto de arquitectura, o interessado deverá apresentar, no prazo legalmente fixado, um requerimento, em modelo aprovado pela Câmara Municipal, acompanhado dos projectos complementares das especialidades ainda não entregues, bem como os respectivos termos de responsabilidade.

2 - O projecto de arranjos exteriores, quando exigível em função do tipo de obra, incluirá o plano de modelação do terreno, a indicação dos materiais a utilizar nos pavimentos e as espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas, incluindo o respectivo plano de rega e de drenagem.

Artigo 35.º Impacte semelhante a um loteamento

Para os efeitos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, considera-se geradora de um impacte semelhante a um loteamento toda e qualquer construção que reúna um destes requisitos:

- a) Possua mais de uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
- b) Disponha de 12 ou mais fracções ou unidades de utilização, com excepção das destinadas a estacionamento automóvel;
- c) Apesar de funcionalmente ligados ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, se apresentem como edificações autónomas acima do nível do terreno.

Artigo 36.º Caução

1 - A caução para demolição da estrutura será libertada após a emissão do alvará de licença de construção.

2 - A caução para reposição do terreno, será libertada a pedido do requerente, mas só:

- a) Quando a obra estiver executada até ao nível do terreno ou do arruamento;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- b) Se entretanto se tornarem desnecessários os trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica, e os mesmos não tiverem sido iniciados;
- c) Se já tiver sido emitido o alvará de licença de construção.

SUBSECÇÃO III

Comunicação prévia

Artigo 37.º Comunicação

A comunicação é dirigida ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de participação, em modelo aprovado por esta.

Artigo 38.º Instrução do processo

1 - A comunicação será acompanhada dos seguintes documentos:

- a) Documentos comprovativos da legitimidade em que é requerente;
- b) Plantas de localização às escala 1/10 000 e 1/2000, ou superior;
- c) Cronograma de execução das obras.

2 - No caso dos trabalhos referidos no n.º 2 do artigo 10.º deverão ser entregues adicionalmente os seguintes documentos, assinados por técnico legalmente habilitado:

- a) Autorização do técnico autor do projecto inicial, desde que não tenham decorrido mais de cinco anos sobre a data do último alvará de licenciamento;
- b) Memória descritiva que defina claramente o que se pretende executar, com indicação pormenorizada dos materiais e cores previstas;
- c) Planta de localização à escala 1/1000 ou superior, na qual se deve delimitar, a verde e com rigor o edifício e ou a parte dele que vai ser objecto de obras;
- d) Plantas de alterações, à escala 1/100 ou superior, com as cores apropriadas;
- e) Planta final, à escala 1/100 ou superior, correspondente à obra em vista;
- f) Quando se verifique alteração no traçado das redes de infra-estruturas existentes, e sempre que se justifique, deve efectuar-se o seguinte procedimento:

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- i) Indicar e justificar na memória descritiva a solução construtiva adoptada;
 - ii) Apresentar o termo, ou termos, de responsabilidade adequados;
 - iii) Indicar na planta final as alterações ou inovações aos traçados.
- g) Em casos excepcionais, poderá ser necessário apresentar projectos de especialidade acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade em conformidade com a legislação em vigor.

3 - No caso dos trabalhos referidos nas alíneas g), h) e k) do n.º 3 do artigo 10.º deverão ainda ser entregues os seguintes documentos, assinados por técnico legalmente habilitado:

- a) Memória descritiva que defina claramente o que se pretende executar, com indicação pormenorizada dos materiais e cores previstas, incluindo a nota justificativa da adequabilidade do projecto com a regulamentação geral em vigor, nomeadamente quanto às políticas de ordenamento do território, RGEU e presente Regulamento;
- b) Planta de implantação à escala 1/500, cotada, com a indicação do terreno afecto, das construções existentes (e a indicação da sua utilização ou uso) e das vias públicas envolventes;
- c) Planta da construção, alçado principal e corte transversal, à escala 1/100. No caso dos trabalhos previstos na alínea k) do n.º 3 do artigo 10.º, esta planta poderá ser substituída por fotografia a cores, no mínimo 0,24 x 0,18 m, com a indicação rigorosa das obras (com cores convencionais do que é a demolir e a construir);
- d) Sempre que haja reconstrução ou alterações à edificação deverá ser acompanhado de fotografia a cores, no mínimo 0,24 x 0,18 m, com a indicação rigorosa das obras (com cores convencionais do que é a demolir e a construir).

4 - No caso dos trabalhos referidos nas alíneas a), c), f), g), j), i) e l) do n.º 3 do artigo 10.º deverão ainda ser entregues os mesmos documentos referidos anteriormente, com excepção da assinatura do técnico habilitado.

5 - No caso dos trabalhos referidos na alínea p) do n.º 3 do artigo 10.º, deverá ser entregue adicionalmente planta de implantação à escala 1:1000 ou superior, na qual se deve delimitar, a vermelho e com rigor o troço ou área que vai ser objecto de obras.

6 - Nos restantes casos referidos nas alíneas do n.º 3 do artigo 10.º bastará a memória descritiva e justificativa e as respectivas plantas de localização.

7 - Os processos referidos no n.º 4 do artigo 10.º, serão instruídos de acordo com os dois primeiros números deste artigo, salvo se a respectiva legislação aplicável referir outra metodologia de instrução.

Artigo 39.º Apreciação

As obras realizadas sem ter sido prestada comunicação do facto, devidamente instruída, sem ter decorrido o prazo previsto na legislação, ou em desconformidade com os elementos apresentados são passíveis de embargo e demolição, nos termos da legislação em vigor, sendo a sua realização objecto de processo de contra-ordenação.

SUBSECÇÃO IV

Emissão do alvará de licença ou autorização

Artigo 40.º Requisitos para a emissão

1 - O pedido de emissão do alvará de licença ou autorização é dirigido ao presidente Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta e deve encontrar-se acompanhado com os documentos previstos na legislação. Deve ainda encontrar-se acompanhado do processo de ocupação de via pública, e a localização dos entulhos devidamente instruído conforme o presente Regulamento e legislação em vigor, se, nos processo em regime de transição, não constar do processo de licenciamento ou autorização e se eventualmente for caso disso.

2 - Não pode ser emitido o alvará de licença ou autorização para qualquer obra de edificação sem que seja lavrado e anexo ao processo municipal o auto de implantação previsto no artigo 70.º, salvo quando a localização ou a natureza da obra levem ao entendimento - a fazer pelos serviços municipais - que tal diligência é dispensável, o que será objecto de registo no processo. Para a realização desta diligência, acção/acto de implantação, o requerente deverá, até 15 dias antes do termo do prazo para emissão do alvará, pedir nos serviços municipais, por escrito, a marcação de tal tarefa, sendo da sua obrigação e responsabilidade comunicar aos demais intervenientes a data e hora marcadas.

3 - O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o director técnico da obra (quando os houver por imposição legal), será sempre, e em todas as situações, o responsável pela correcta implantação da obra, pelo que é lícito que por sua iniciativa seja tida como necessária a diligência da verificação tal como está prevista neste Regulamento.

4 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de fazer a verificação à posteriori, sempre e quando for oportuna tal diligência.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 41.º Prorrogação de prazo

1 - A prorrogação do prazo para conclusão de obras poderá ser concedida pelo presidente da Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, apresentado antes de terminar a validade da licença ou autorização de execução constante no alvará, acompanhado de declaração do técnico responsável sobre o estado actual da obra, ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias.

2 - O requerente dispõe do prazo de 30 dias, a contar da data de notificação do deferimento do requerimento, para apresentar o alvará a fim de ser averbado a respectiva prorrogação, findo o qual o procedimento caduca.

SECÇÃO IV

Loteamentos, urbanização e remodelação de terrenos

SUBSECÇÃO I

Pedido de destaque

Artigo 42.º Instrução do processo

1 - O pedido de operação de destaque, ou passagem de certidões para o efeito, é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta.

2 - Para além do requerimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio abrangido;

b) Planta de localização a extrair das cartas do PDM, com indicação precisa do local onde se pretende efectuar o destaque;

c) Planta de implantação à escala 1:1000 ou 1:500, em papel e em formato digital georeferenciada (DWG ou DXF), sobre levantamento do prédio e área envolvente numa extensão de 20 m a contar dos limites do prédio, com a indicação precisa de:

i) Limite do terreno de origem - a vermelho - e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

ii) Limite da área de destaque - a azul;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

iii) Implantação rigorosa das edificações existentes e previstas, a verde, com indicação do uso;

d) Cópia da notificação da aprovação do projecto de construção para a parcela a destacar, ou outro documento de igual valor, quando aplicável;

e) A justificação da adequabilidade do projecto para a área e forma da parcela a destacar, com a regulamentação geral em vigor, nomeadamente sobre o cumprimento das políticas de ordenamento do território, do disposto no RGEU e no presente Regulamento.

SUBSECÇÃO II

Pedido de informação prévia

Artigo 43.º Requerimento

O pedido de informação prévia é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta.

Artigo 44.º Instrução do processo

1 - O pedido de informação prévia é instruído com os elementos previstos na legislação em vigor, incluindo: a planta de situação ou planta de localização e enquadramento à escala 1:1000, em papel e em formato digital georeferenciada (DWG ou DXF), ou superior, na qual se deve delimitar, a vermelho, o terreno, que deve cotado e ser referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter, os nomes dos confrontantes.

2 - Independentemente da legitimidade do interessado, deverá ser apresentada certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio.

3 - Deverão ainda ser juntos os elementos complementares ao pedido que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da sua natureza e localização da operação pretendida.

4 - Sempre que o pedido de informação prévia apresente omissões ou deficiências supriáveis o requerente será notificado a completá-lo ou corrigi-lo, considerando-se a tramitação do processo interrompida.

5 - O presidente da Câmara Municipal rejeitará o pedido de informação prévia sempre que o interessado não preste as informações ou não efectue as correcções exigidas no prazo estabelecido, ficando o processo na situação de arquivado.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

6 - Todas as peças escritas e desenhadas serão numeradas, datadas e assinadas pelo requerente, não sendo necessária a assinatura de qualquer técnico qualificado, salvo em situações especiais.

SUBSECÇÃO III

Pedido de autorização

Artigo 45.º Requerimento

O pedido de autorização é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta.

Artigo 46.º Qualificação dos projectistas

Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, tomam-se como limites que não podem ser excedidos: 20 fogos e ou 6000 m² de área de intervenção.

Artigo 47.º Instrução do processo

1 - Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na legislação em vigor sobre autorização de obras de edificação e demolição, nomeadamente a planta de situação existente à escala 1:1000 ou superior, em papel e em formato digital georeferenciada (DWG ou DXF), sobre levantamento do prédio e área envolvente numa extensão de 20 m a cotar dos limites do prédio, com a indicação precisa de:

Limite do terreno - a vermelho - e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

Limite da área de intervenção - a azul. Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas convencionais.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 48.º Organização do processo - peças escritas

A memória descritiva será acompanhada das seguintes peças escritas:

- a) Declaração sob a forma de termo de responsabilidade, do autor do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo de que no caso de equipas multidisciplinares haverá um termo de responsabilidade por cada especialidade;
- b) Quadro técnico, com os elementos de síntese da proposta de loteamento, em modelo a aprovar pela Câmara Municipal;
- c) Proposta de regulamento de construções e obras complementares.

Artigo 49.º Organização do processo - peças desenhadas

As peças desenhadas do projecto de loteamento incluirão, numa primeira fase:

- a) Plantas síntese, à escala 1:1000, com a indicação da modelação prevista, nomeadamente:
 - i) Norte geográfico;
 - ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;
 - iii) A implantação dos arruamentos.

As cotas, que serão sempre obrigatórias para todo o terreno, desta planta topográfica devem referir-se e coincidir com a rede nacional;

- b) Plantas de trabalho, às escalas 1:500 e 1:1000, com a indicação de implantação dos lotes, sua numeração, ocupação das construções, anexos e outros. As implantações devem ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cêrcea das construções;
- c) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados. Deverão abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

d) Perfis longitudinais dos arruamentos, à escala 1:500 e cotados. Deverão indicar os edifícios previstos, a as respectivas cérceas e as cotas dos pavimentos do rés-do-chão relacionadas com as cotas do arruamento.

Artigo 50.º Projectos complementares das especialidades

O requerente terá de apresentar simultaneamente com o projecto de arquitectura os projectos complementares das especialidades acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade e dos pareceres das entidades exteriores ao município, quando tal seja aplicável.

SUBSECÇÃO III

Pedido de licenciamento

Artigo 51.º Requerimento

O pedido de licenciamento é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta.

Artigo 52.º Qualificação dos projectistas

Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, tomam-se como limites que não podem ser excedidos: 20 fogos e ou 6000 m² de área de intervenção.

Artigo 53.º Dispensa de discussão pública

São dispensados de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 20 fogos:

b) 6000 m² de área de intervenção;

c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão, referenciada ao valor do último censo da população.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 54.º Instrução do processo

Os pedidos deverão ser devidamente organizados e instruídos com os documentos previstos na legislação em vigor sobre o licenciamento de operações de loteamento, nomeadamente:

- a) Extracto da planta síntese do PMOT de ordem mais inferior existente, com a indicação precisa do local onde pretende realizar a operação de loteamento;
- b) Com excepção das áreas abrangidas por PP, planta de localização à escala 1:1000 ou superior em papel e em formato digital georeferenciada (DWG ou DXF), com a indicação precisa de:

Limite do terreno - a vermelho - e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

Limite da área de intervenção - a carmim. Sempre que existam edificações ou arruamentos que não figurem no levantamento oficial, deverão os mesmos ser representados, com observância das normas topográficas convencionais.

Artigo 55.º Organização do processo - peças escritas

1 - A memória descritiva da operação de loteamento deverá - além do previsto na legislação em vigor - descrever e justificar:

- a) A concepção adoptada;
- b) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais, da rede eléctrica e de telefones a propor;
- c) A integração do projecto com a política de ordenamento do território contida no PMOT em vigor.

2 - A memória descritiva será acompanhada das seguintes peças escritas:

- a) Declaração, sob a forma de termo de responsabilidade, do autor do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo de que no caso de equipas multidisciplinares haverá um termo de responsabilidade por cada área de intervenção ou disciplina;
- b) Quadro técnico, com os elementos de síntese da proposta de loteamento, em modelo a aprovar pela Câmara Municipal;
- c) Proposta de regulamento de construções e obras complementares;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

d) Declaração, quando for caso disso, do cumprimento da legislação em vigor tendo em vista a vizinhança com vias regionais ou nacionais, linhas de água, vias férreas, edifícios ou outras instalações com zonas de protecção, nascentes e ou canalizações de interesse colectivo, etc.

Artigo 56.º Organização do processo - peças desenhadas

As peças desenhadas do projecto de loteamento incluirão, numa primeira fase:

a) Plantas topográficas, às escalas 1:500 e 1:1000, com a indicação da modelação prevista, nomeadamente:

i) Norte geográfico;

ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;

iii) Implantação dos lotes e sua numeração;

iv) Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;

v) A implantação dos arruamentos.

As cotas, que serão sempre obrigatórias para todo o terreno, desta planta topográfica devem referir-se e coincidir com a rede nacional;

b) Plantas de trabalho, às escalas 1:500 e 1:1000, com a indicação de:

i) Implantação dos lotes, sua numeração, ocupação das construções, anexos e outros. As implantações devem ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cêrcea das construções;

ii) Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos;

c) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados. Deverão abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;

d) Perfis longitudinais dos arruamentos, à escala 1:500 e cotados. Deverão indicar os edifícios previstos, e as respectivas cêrceas e as cotas dos pavimentos do rés-do-chão relacionadas com as cotas do arruamento.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 57.º Projectos de especialidade de obras de urbanização

Após a aprovação do projecto do loteamento o requerente apresentará com requerimento adequado, para eventual aprovação, os projectos das obras de urbanização.

SUBSECÇÃO IV

Emissão do alvará de licença ou autorização

Artigo 58.º Requisitos para a emissão

1 - O pedido de emissão do alvará de licença ou autorização é dirigido ao presidente Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado por esta e deve encontrar-se acompanhado com os documentos previstos na legislação.

2 - Os pedidos de emissão de alvará de licença ou autorização de obras de operações de loteamento com obras de urbanização ou de obras de urbanização deve ainda encontrar-se acompanhado do processo de ocupação de via pública e a localização dos entulhos devidamente instruído conforme o presente Regulamento e legislação em vigor, e se eventualmente for caso disso.

3 - O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o director técnico da obra, será sempre, e em todas as situações, o responsável pela correcta implantação das obras, pelo que é lícito que por sua iniciativa seja tida como necessária a diligência da verificação tal como está prevista neste Regulamento.

Artigo 59.º Prorrogação de prazo

1 - A prorrogação do prazo para conclusão de obras poderá ser concedida pelo presidente da Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, apresentado antes de terminar a validade da licença ou autorização de execução constante no alvará, acompanhado de declaração do técnico responsável sobre o estado actual da obra, ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias.

2 - O requerente dispõe do prazo de 30 dias, a contar da data de notificação do deferimento do requerimento, para apresentar o alvará a fim de ser averbada a respectiva prorrogação, findo o qual o procedimento caduca.

SECÇÃO V

Indicações e obrigações especiais

Artigo 60.º Reapreciação do processo

A reapreciação do processo é requerida ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento, em modelo aprovado por esta durante a audiência prévia, e deverá encontrar-se acompanhado do respectivo projecto específico que demonstrem a boa execução da infra-estrutura, bem como deverá encontrar-se acompanhada dos documentos necessários que demonstrem a responsabilização do funcionamento da mesma durante o período estipulado.

Artigo 61.º Renovação do processo

1 - A renovação do processo é requerida ao presidente Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado, e deverá encontrar-se acompanhado de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que entretanto caducaram, bem como de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que entretanto passaram a ser necessários por força da aplicação da legislação em vigor.

2 - Sempre que estejamos em presença de uma obra com alvará de licença ou autorização caducada, sem prejuízo das obras inacabadas, o procedimento segue a tramitação da renovação do processo acompanhado de declaração do técnico responsável sobre o estado actual da obra, ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias.

3 - Em qualquer uma das situações descritas, o pedido de emissão do alvará de licença ou autorização deve encontrar-se acompanhado com os documentos previstos na legislação em vigor para o valor total da obra.

Artigo 62.º Obras inacabadas

1 - São consideradas obras inacabadas, as obras que se enquadrem nas condições enumeradas no n.º 1 do artigo 88.º do RJUE.

2 - São ainda consideradas obras inacabadas as obras que tenham deixado caducar o respectivo alvará de licença ou autorização, à mais de três anos, e em que fique demonstrado o interesse na conclusão das mesmas por razões

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas, devidamente expressas no processo.

3 - A finalização das obras inacabadas é requerida ao presidente Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado, e deverá seguir a tramitação da legislação em vigor.

SECÇÃO VI

Ocupação da via pública

Artigo 63.º Instrução do processo

1 - A concessão da licença de ocupação e utilização de vias ou locais públicos de que trata o presente Regulamento, depende de prévio requerimento dos interessados, do qual obrigatoriamente deverão constar:

- a) A causa da ocupação;
- b) Tipo de ocupação que se pretende;
- c) A indicação da área a ocupar (largura e comprimento) e o número de pisos abrangidos;
- d) A duração da ocupação;
- e) Descrição sumária dos equipamentos a instalar;
- f) Largura da via que fica disponível para a circulação de pessoas e viaturas.

2 - Ao requerimento juntar-se-á planta de localização, à escala de 1:1000, e uma outra de implantação, à escala 1:500 ou superior, onde deverão ficar bem assinalados o contorno da zona de ocupação pretendida, a frente do prédio do requerente e a via pública (incluindo faixa e passeios).

3 - Este licenciamento só ocorrerá após, ou em simultâneo com, a concessão do alvará de licença ou autorização das obras que motivam a ocupação, com excepção das situações de obras dispensadas de autorização/licenciamento municipal, sendo que, neste caso, o licenciamento terá lugar depois de esgotado o prazo referido no Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização.

4 - A ocupação de terreno do domínio público na zona urbana da sede do concelho, será sempre delimitada por um tapume, a instalar nos termos do que consta neste Regulamento. A obrigação do tapume é obrigatória, também para as obras que confinem com a via pública e ou sempre que haja lugar à montagem de andaimes, no primeiro caso tapando toda a frente da obra e no segundo caso envolvendo a frente e as cabeceiras do andaime.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

5 - Poderá a Câmara Municipal, sempre que o entenda por conveniente, em face da natureza da obra ou da localização, tornar extensiva a qualquer ponto do concelho a norma referida no número anterior.

Artigo 64.º Alvará

1 - O alvará de licença de ocupação da via pública caduca com o fim do prazo concedido para o efeito ou com a conclusão da obra, se esta ocorrer primeiro.

2 - O período de tempo pelo qual a licença é concedida é susceptível de ser prorrogado, desde que haja justificação para tal.

TÍTULO IV

Execução e utilização

CAPÍTULO I

Execução

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 65.º Descoberta de elementos de interesse arqueológico

1 - A Câmara Municipal poderá suspender as licenças ou autorizações administrativas de obras concedidas, sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos.

2 - O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.

Artigo 66.º Natureza policial

1 - A licença ou autorização administrativa para obras é de natureza policial, não tendo a Câmara Municipal para a sua concessão a obrigação de apreciar a presumível violação de direitos de natureza privada.

2 - Os prejuízos causados com, ou durante, a execução das obras a terceiros ou a coisa do domínio público, ou domínio público municipal, são da responsabilidade do dono da obra.

Artigo 67.º Observância das condições de licenciamento ou autorização

1 - As obras deverão ser realizadas em conformidade com o projecto/requerimento aprovado.

2 - Admitem-se alterações em obras apenas nos casos e situações expressamente referidos neste Regulamento e na legislação em vigor.

3 - Fora desses casos e situações, as obras realizadas em discordância com o projecto/requerimento aprovado são consideradas, para todos os efeitos, como obras sem licença ou autorização.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 68.º Precauções e normas de prevenção

Na execução de obras, seja qual for a sua natureza, serão obrigatoriamente adoptadas as precauções e dispositivos necessários para garantir a segurança dos operários e populações, as condições do trânsito na via pública e por forma a evitar danos materiais que possam afectar os bens de domínio público ou particular.

Artigo 69.º Projecto de execução

Para efeitos do previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, não são dispensadas de apresentação de projecto de execução sob pena de cassação do respectivo alvará de licença ou autorização de construção:

- a) As edificações consideradas geradoras de um impacto semelhante a um loteamento;
- b) Os empreendimentos industriais localizados fora de loteamento industrial;
- c) Os recintos de espectáculos e divertimento público;
- d) Os imóveis classificados;
- e) Obras de edificação de empreendimentos turísticos;
- f) Os estabelecimentos de restauração e bebidas localizados nas vilas ou em áreas abrangidos por planos de urbanização ou planos de pormenor;
- g) Os estabelecimentos comerciais ou de armazenagem com áreas superior ou igual a 300 m², com excepção dos destinados exclusivamente a arrumos agrícolas;
- h) Os estabelecimentos com prestação de serviços que envolvam riscos para a saúde e segurança das pessoas;
- i) Os edifícios que apresentem uma volumetria superior a 3000 m³. Todas as outras são consideradas obras de escassa relevância de execução urbanística.

SECÇÃO II

Edificações

Artigo 70.º Implantação

1 - O requerente que pretenda levantar o alvará de licença ou autorização de construção deverá contactar os serviços municipais, por forma a que no local da obra seja efectuado um auto de implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira, na presença dele, dos representantes da fiscalização municipal, do empreiteiro e do responsável pela direcção técnica da obra, salvo no caso de excepção prevista no presente Regulamento.

2 - As obras deverão estar previamente e devidamente implantadas, de acordo com o projecto.

3 - Só depois da confirmação, ou eventual rectificação, no auto por todos assinado, do bom alinhamento e implantação das obras, bem como da cota de soleira, é que a construção poderá ser licenciada.

Artigo 71.º Termo de responsabilidade pela direcção e execução de obra

1 - A apresentação de termo de responsabilidade pela direcção da obra, subscrito por técnico devidamente habilitado, é indispensável para a emissão do alvará de licença ou autorização de construção. Considera-se técnico devidamente bem habilitado, todo aquele que tenha capacidade para assinar e subscrever projectos conforme legislação aplicável e em vigor.

2 - No caso de o técnico retirar, ou renunciar, à sua responsabilidade pela direcção da obra, considera-se a respectiva licença ou autorização suspensa, sendo obrigatória a imediata paralisação da obra até que o requerente apresente declaração de novo técnico responsável, sem o que a obra será dada como embargada.

3 - O técnico responsável por uma obra fica obrigado a dar conhecimento, por escrito, à Câmara Municipal no caso de a obra estar a ser executada em desacordo com o projecto aprovado, independentemente das anotações no livro da obra.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 72.º Conclusão das obras

1 - Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos previstos, e sido removidos tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como quando tenha sido efectuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, sempre que tal tenha sido exigido.

2 - No prazo de 30 dias após a conclusão da obra, ou de uma das fases de execução aprovadas, deverá ser entregue na Câmara Municipal o livro de obra, devidamente assinado pelo técnico responsável por esta, e requerida a apreciação do projecto definitivo, decorrente de eventuais alterações ao projecto inicial. Em simultâneo, será requerida a autorização de utilização, nos termos da legislação em vigor.

3 - O projecto definitivo deverá ser apresentado da mesma forma que o projecto original, representando com exactidão a obra executada. Em memória descritiva, deverão indicar-se minuciosamente todas as alterações verificadas relativamente ao projecto aprovado inicialmente.

4 - Não pode ser autorizado o uso nem emitido o respectivo de autorização de utilização sem que tenha sido aprovado o projecto definitivo.

Artigo 73.º Novos materiais

Sempre que em qualquer obra se pretendam aplicar novos materiais em elementos resistentes ou se usem processos novos de construção ainda não regulamentados, a decisão fica dependente de parecer favorável de qualquer laboratório oficial de engenharia civil.

Artigo 74.º Adequação às normas em vigor

A licença ou autorização administrativa para execução de quaisquer obras de ampliação, alteração, adaptação ou remodelação, pode ser condicionada à execução, simultânea, das obras necessárias para adequar a totalidade do edifício às normas e regulamentos em vigor.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 75.º Construção de serventias

As rampas de serventia a garagens particulares serão criadas:

- a) No caso de passeios existentes: por rampeamento da guia, ou seja, chanfro do lancil existente que o torne lancil galgável;
- b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma, de modo a que a altura máxima não ultrapasse 0,3 m na situação mais desfavorável.

SECÇÃO III

Saliências

Artigo 76.º Disposições comuns

Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos sob a administração municipal, são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas fachadas nas condições estabelecidas neste Regulamento, salvo nas zonas consideradas de interesse arquitectónico, em que poderão admitir-se situações especiais.

Artigo 77.º Corpos salientes

1 - Os corpos salientes só são de admitir em arruamentos de largura igual ou superior, a 9 m, devendo, porém, quando se tratar de corpos salientes fronteiros com vãos de compartimentos para habitação, aplicar-se o princípio do artigo 60.º do RGEU.

2 - Nas edificações de esquina, os corpos salientes em cada uma das fachadas são fixados de acordo com a largura do respectivo arruamento.

3 - Se a concordância entre as duas fachadas se fizer por gaveto, na zona da fachada compreendida nesta parte poderão ser adoptadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.

4 - 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.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

5 - 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 2 m criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.

6 - Os corpos salientes localizados na fachada posterior dos edifícios ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis às respectivas fachadas principais, excluindo a limitação imposta na parte referente à largura dos arruamentos.

7 - 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 de cornija. Quando o remate da edificação se fizer por platibanda esta deverá acompanhar o recorte do corpo saliente.

8 - 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.

9 - Os corpos salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, ficam sujeitos ao disposto nos n.os de 4 a 7 inclusive, podendo ter uma largura máxima de 1,2 m.

10 - 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 78.º Varandas

1 - As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 m (medida tomada nos termos do n.º 2 do artigo anterior) e terão as águas pluviais, de limpeza ou outras encaminhadas com tubos de queda, nas condições do n.º 6 do artigo 94.º

2 - Nas fachadas confinantes com a via pública não pode haver varandas localizadas na zona inferior.

3 - As varandas das fachadas posteriores dos prédios poderão ser envidraçadas, devendo, contudo, ter um vão de ventilação de área superior a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, sendo obrigatório caixilharia do tipo e cor da existente. As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não poderão ser envidraçadas para a criação de marquises, salvo aprovação e execução de projecto de toda a fachada.

4 - As varandas devem ser localizadas na fachada anterior ou principal afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 2 m criando-se, deste modo, entre a varanda e as referidas divisórias espaços livres de qualquer saliência.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

5 - 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.

6 - Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o valor máximo do balanço das varandas será de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20 m, nem 70% da largura do passeio.

7 - O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores, quer nas fachadas laterais é de 1,2 m.

8 - As varandas salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento ficam sujeitas ao disposto nos n.os 4 e 5 com uma largura de 1,20 m.

Artigo 79.º Alpendrados e ornamentos

1 - As edificações que pela sua localização, importância, características ou outros quaisquer motivos possam admitir soluções especiais diferentes daquelas do presente Regulamento serão de admitir, depois de ouvida a comissão municipal de arte e arqueologia, ou os competentes serviços da administração central.

2 - Os 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.

3 - A saliência dos alpendrados não pode ser superior à largura do passeio diminuída de 0,5 m.

4 - 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.

5 - Não são permitidos outro tipo de alpendrados e ou ornamentos que resultem de soluções técnicas adicionais, nomeadamente, carretos para estender a roupa, aparelhos de ar condicionado, tubos de ventilação, entre outros.

Artigo 80.º Zonas de protecção, arqueológicas e de interesse arquitectónico

1 - As edificações que, pela sua localização, importância, ou quaisquer motivos, possam admitir soluções especiais diferentes daquelas do presente Regulamento, serão de aceitar, desde que recolham parecer favorável da comissão de arte e arqueologia ou dos departamentos municipais ou ministeriais competentes, conforme os casos.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

2 - Nas zonas de protecção e de interesse arquitectónico definidas pela Câmara Municipal em edital será proibida a fixação no exterior dos edifícios de aparelhos de acondicionamento de ar, devendo os mesmos, quando visíveis do exterior, ficar devidamente protegidos com grelhas metálicas ou outros elementos julgados convenientes, de forma a assegurar o seu perfeito enquadramento estético.

SECÇÃO IV

Obras de urbanização

Artigo 81.º Acompanhamento e direcção das obras

1 - As obras de urbanização terão obrigatoriamente um director técnico.

2 - Estas obras deverão ser acompanhadas pelos serviços municipais, competentes no acompanhamento das obras públicas.

SECÇÃO V

Ocupação da via pública

Artigo 82.º Deveres decorrentes da ocupação

A concessão de licença de ocupação obriga os seus beneficiários, além da observância das normas do presente Regulamento e das normas da demais legislação em vigor:

- a) À observância das condicionantes específicas que forem determinadas para o caso concreto;
- b) Ao acatamento das directrizes ou instruções que forem determinadas pelos serviços camarários ou mais entidades públicas com competência fiscalizadora ou orientadora e que forem necessárias para minimizar os incómodos ou prejuízos dos demais utentes desses locais públicos;
- c) À reposição imediata, no estado anterior, das vias e locais utilizados, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
- d) A reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos e decorrentes, directa ou indirectamente, da sua ocupação ou utilização.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 83.º Máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1 - Todas as máquinas, amassadouros e depósitos de entulho e materiais ficarão no interior dos tapumes, e não deverão assentar directamente sobre os pavimentos do domínio público.

2 - Os entulhos provenientes das obras deverão ser devidamente acondicionados, não sendo permitido vazá-los nos contentores de recolha de resíduos sólidos (lixos).

3 - Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, serão lançados por meio de condutas fechadas, de modo a que não haja dispersão/espalhamento de poeiras e ou projecção de quaisquer detritos para fora da zona de trabalhos.

Artigo 84.º Andaimos

A instalação de andaimos implica obrigatoriamente o seu revestimento vertical a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com redes de malha fina ou telas que, com segurança, impeçam a queda de materiais, detritos ou quaisquer utensílios para fora da prumada dos andaimos.

Artigo 85.º Tapumes

Os tapumes de protecção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimos, serão constituídos por painéis com a altura mínima de 2,2 m e serão executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave, com as cabeceiras pintadas em listas brancas e vermelhas e dotadas de sinalização nocturna, luminosa, e com as portas de acesso a abrir para dentro.

Artigo 86.º Corredores para peões

Nos casos em que, a pedido do interessado, seja aceite pela Câmara Municipal a necessidade da ocupação total do passeio e ou até a ocupação parcial da faixa de rodagem ou de zonas de estacionamento, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões com a largura mínima de 1 m, imediatamente confinantes com o tapume, e vedados pelo lado de fora com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos com pintura a branco e vermelho.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 87.º Acessos para a actividade comercial

Quando se trata de obras em edifícios com actividade comercial, ou quando outros interesses o justifiquem, a Câmara Municipal poderá dispensar o tapume a delimitar a zona do andaime, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, num estrado estanque ao nível do primeiro tecto.

Artigo 88.º Equipamentos de interesse público

Quando pela instalação de um tapume ficar no interior da zona de ocupação qualquer boca de incêndio, sarjeta, placa de sinalização, etc., o interessado terá de instalar para o período de ocupação um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume nas condições a indicar pela fiscalização municipal.

Artigo 89.º Reposição de equipamentos públicos

O dono da obra promoverá, a expensas próprias e segundo a orientação da fiscalização municipal, no prazo de cinco dias após a conclusão da obra, a execução dos trabalhos de reposição de todos os equipamentos, nomeadamente pavimentos, árvores, candeeiros, sarjetas, bocas de incêndio, placas de sinalização, etc., que tenham sido afectadas no decurso da obra.

SECÇÃO VI

Condições técnicas especiais

Artigo 90.º Casas pré-fabricadas

1 - Por norma não serão autorizadas/licenciadas as instalações de casas pré-fabricadas, sejam elas de painéis de madeira, de fibrocimento, de polietileno ou equivalente, de elementos metálicos, ou do tipo contentor.

2 - Tais situações só poderão ser aceites em casos de emergência ou calamidade, devidamente reconhecida, e o seu período de instalação será sempre não renovável e terá um prazo máximo de dois anos. A instalação/montagem seria a título precário, sendo objecto de contrato/escritura formal, e sendo obrigatório o registo na conservatória do registo predial.

3 - Exceptuam-se do disposto nos números anteriores as construções ou instalações provisórias de apoio à execução de obra de pedra e cal. Estas

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

instalações serão objecto de licenciamento municipal, quer pela área, quer pelo prazo (que será sempre igual ou inferior ao da obra que motiva a sua necessidade), sendo certo que a Câmara Municipal poderá recusar o pedido sempre que no requerimento fique devidamente justificada a sua necessidade.

4 - Mediante a apresentação de um estudo de enquadramento paisagístico que seja merecedor de aprovação, poderá vir a ser deferido o licenciamento de construções pré-fabricadas de reconhecida qualidade, salvo para os aglomerados da sede do concelho, das restantes vilas e outros aglomerados de acentuada densidade e com tecidos urbanos consolidados.

Artigo 91.º Profundidade dos edifícios

1 - Por norma, e salvo situações de excepção devidamente justificadas, a profundidade dos novos edifícios e daqueles que são totalmente reconstruídos, não poderá exceder 15 m, ou a média obtida pelas existências a um e outro lado nos casos das zonas de tecido urbano consolidado, competindo à Câmara Municipal determinar qual a regra a adoptar.

2 - Quando o rés-do-chão for destinado a comércio ou serviços a sua profundidade poderá ir até limites permitidos por outras normas ou regulamentos, ou até ao máximo de 30 m.

3 - São situações de excepção, e com tratamento fora do aqui exposto, as habitações isoladas, as construções em zonas e para fins industriais, em zonas de armazenagem, e em zonas de protecção.

Artigo 92.º Comprimento frontal dos edifícios

Por norma, e salvo situações de excepção devidamente justificadas, o comprimento da frente dos edifícios não deve ultrapassar o dobro da largura da profundidade, salvo se essa for a leitura urbana predominante do arruamento. Esta regra à aplicável na construção de edifícios isolados e na construção de edifício em banda contínua.

Artigo 93.º Cércea

Por norma, e salvo situações de excepção devidamente justificadas, deve ser respeitada a cércea predominante no arruamento, mantendo a proporcionalidade entre o declive do arruamento e a altura das edificações, com respeito integral pelos regulamentos específicos, regulamentos de planos municipais de ordenamento do território que se lhe sobreponham.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 94.º Construções de caves

Por norma, e salvo situações de excepção devidamente justificadas, não é permitida a construção da segunda cave independentemente do uso das mesmas, nomeadamente em situações em que uma ou mais faces ficam completamente desafogadas.

Artigo 95.º Afastamentos laterais

1 - Os afastamentos laterais entre fachadas das edificações destinadas a habitação obedecerão ao preceituado nos regulamentos em rigor, com um valor mínimo de 10 m.

2 - Em casos especiais (mas nunca para edifícios de habitação colectiva), e a analisar caso a caso, poderá a Câmara Municipal autorizar um afastamento lateral mínimo às extremas de 3 m, e entre fachadas de habitações com aberturas de compartimentos habitáveis 6 m, mas só quando fique demonstrado que os precedentes das pré-existências locais e as dimensões dos terrenos existentes, não permitem o enquadramento na regra geral definida no n.º 1.

Artigo 96.º Alinhamentos e alargamentos

1 - Quando e sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção e reconstrução de edifícios quer se trate de obras de vedações, acessos, etc.

2 - Para além da cedência graciosa do terreno, será da conta do particular, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pela Câmara Municipal.

3 - Nas zonas urbanas e ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença ou autorização administrativa da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.

4 - Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

5 - Poderá a Câmara Municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de baias ou zonas de estacionamento.

6 - Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em plano municipal de ordenamento do território e ou noutros regulamentos em vigor.

7 - A emissão do respectivo alvará de licença ou autorização de construção, na situação descrita nos números anteriores, encontra-se condicionada à celebração com a Câmara Municipal do contrato relativo às obrigações assumidas e a prestar a respectiva caução adequada, beneficiando de redução das taxas.

Artigo 97.º Coberturas/telhados

1 - Por norma, e salvo situações de excepção devidamente justificadas, as coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região, com a inclinação não superior a 45%, e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.

2 - O que é dito no número anterior tem aplicação, quer para novas edificações quer para a reconstrução de edifícios existentes.

3 - Não é autorizado o aproveitamento de vão do telhado nos prédios com andar recuado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respectiva cobertura, a qual não poderá exceder 45%.

4 - O aproveitamento dos vãos de telhado deverá ser sempre executado por forma a que não seja criado qualquer volume de construção acima dos planos de inclinação normal das respectivas coberturas.

5 - A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeiro, mansarda, ou recuos avarandados não ultrapassando o plano de cobertura, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

6 - São totalmente interditos os beirais livres que lancem directamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,1 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao colectador de águas pluviais.

7 - O disposto no número anterior é aplicável quer às edificações novas quer aos edifícios existentes.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 98.º Vedações

1 - Os muros de vedação no interior dos terrenos não podem exceder 1,8 m de altura a contar da cota natural dos terrenos que vedam. Em casos devidamente justificados serão permitidas vedações com altura superior, em sebes vivas, grades ou arame, até à altura máxima de 2,5 m.

2 - Nos casos em que o muro de vedação separe em cotas diferentes, a altura de 1,8 m será contada a partir da cota natural mais elevada. Não se consideram os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.

3 - À face da via pública, os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 m, extensiva aos muros laterais na parte correspondente ao recuo da edificação, quando este existir. Esta altura será medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista. Todavia, em casos devidamente justificados, serão permitidas vedações com alturas superiores com sebes vivas, grades ou redes de arame não farpado com o máximo de 2 m de altura total. No entanto, quando haja manifesto interesse em defender aspectos artísticos da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.

4 - No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido, caso necessário, que o muro de suporte ultrapasse a altura de 1,20 m referida no número anterior, não podendo contudo exceder 0,2 m acima da cota natural do terreno. Para este efeito não se consideram aterros eventualmente executados.

5 - A colocação ou pintura de anúncios, dizeres ou quaisquer reclamos nas fachadas, nas empenas ou nos muros, só poderá ser feita depois de ter sido aprovado pela Câmara Municipal o respectivo pedido e após o pagamento das taxas que forem devidas.

6 - O pedido de licença para a colocação ou pintura de anúncios, reclamos ou dizeres deverá ser instruído em conformidade com o disposto no regulamento municipal em vigor.

7 - Em construções já existentes de reconhecido mérito artístico ou panorâmico, poderão vir a ser aprovados outros tipos de vedação diferentes dos recomendados neste artigo.

8 - Os números anteriores do presente artigo serão aplicados sem prejuízo do preceituado pelos regulamentos e legislação em vigor, nomeadamente no que se refere a vedações, colocação e pintura de anúncios à margem de estradas nacionais ou outras vias pertencentes ao plano rodoviário nacional (com licenciamento obrigatório pelo ICERR).

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

9 - Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho, salvo se por razões especiais a vedação, no seu ponto mais baixo, tiver uma altura superior a 2,2 m.

Artigo 99.º Estacionamentos públicos nas edificações

1 - Os lugares de estacionamento público terão como dimensões mínimas em planta 5 m de comprimento e 2,5 m de largura.

2 - Os lugares de estacionamento público, destinados exclusivamente a estacionamento de viaturas de deficientes motores, terão como dimensões mínimas em planta 5 m de comprimento e 3,5 m de largura.

3 - Salvo disposição em contrário em legislação, regulamento ou postura, cuja disciplina se sobreponha ao presente Regulamento, são fixados os seguintes parâmetros mínimos para o dimensionamento dos lugares de estacionamento público descoberto obrigatório:

- a) 1 lugar por cada fogo;
- b) 1 lugar por cada 100 m² de área bruta destinada a comércio;
- c) 1 lugar por cada 200 m² de área bruta destinada a indústria ou armazéns;
- d) 1 lugar por cada quarto para estabelecimentos turísticos com capacidade até 20 quartos;
- e) 3/4 de lugar por cada quarto para estabelecimentos turísticos com capacidade superior a 20 quartos, com o mínimo de 20 lugares;
- f) 1 lugar por cada 30 m² de área bruta para estabelecimentos de restauração e bebidas;
- g) 1 lugar por cada 20 lugares de lotação de sala de espectáculos, recintos desportivos, e ou outros locais de reunião (como por exemplo as casas de culto, etc.);
- h) Por norma, nos edifícios destinados a habitação unifamiliar é dispensado o lugar de estabelecimento público, salvo se tal já constitui prática do local ou estiver em prática uma situação especial.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 100.º Conservação das construções

1 - Todos os proprietários ou equiparados são obrigados, de oito em oito anos, a mandar reparar, cair, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores, laterais, as empenas, e telhados ou coberturas das edificações de qualquer natureza, seja de edifícios de habitação, de comércio, ou serviços, de indústria, armazéns, adegas, garagens, anexos, lojas de apoio à actividade agrícola, alpendres, telheiros, etc., bem como os muros de vedação de qualquer natureza e os portões da rua.

2 - Juntamente com as reparações e beneficiações a que se refere o presente artigo, serão reparadas as canalizações, tanto interiores como exteriores, de abastecimento de água, de esgotos e de drenagem de águas pluviais, as escadas e quaisquer passagens de serventia dos prédios, lavados e reparados os azulejos e todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios, pintadas as portas, caixilhos, persianas, contra-vedações, bem como respectivos aros e gradeamentos, tanto das fachadas como dos muros de vedação, e, bem assim, serão feitas as reparações e beneficiações interiores necessárias para manter as edificações em boas condições de utilização.

3 - Sempre que se verifique que qualquer prédio se não encontra no devido estado de conservação, a Câmara Municipal poderá, em qualquer altura, intimar os proprietários ou equiparados a procederem às obras necessárias no prazo que lhe for estipulado.

Artigo 101.º Segurança geral

1 - É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e o mesmo se diz quanto a valas, escavações ou outras depressões do terreno.

2 - A Câmara Municipal poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda por conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de protecção que entenda por conveniente, para corrigir situações de falta de segurança.

Artigo 102.º Cores e revestimentos exteriores

1 - No exterior dos edifícios em paredes, caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, aplicar-se-ão como cor ou cores dominantes as que já tradicionalmente existam no sítio da obra, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

2 - Por norma a gama das cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adoptado na região, sendo de tomar como base o seguinte:

a) Para paredes e muros - branco, ocre, rosa velho, beije ou creme, sendo que não serão autorizadas mais que duas cores numa edificação;

b) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda – verde, garrafa, marron, sangue de boi, castanho ou branco. Qualquer alteração ao descrito anteriormente carece de autorização formal da Câmara Municipal.

3 - Por norma, e para todo o concelho, não são autorizadas quaisquer caixilharias de alumínio anodizado.

CAPÍTULO II

Utilização

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 103.º Numeração de polícia

1 - Em todos os arruamentos, os proprietários são obrigados a numerar os prédios segundo a ordem estabelecida pelo regulamento municipal.

2 - A numeração das portas deverá ser sempre conservada em bom estado, não sendo permitido, em caso algum, retirar ou, de qualquer modo, alterar a numeração de polícia sem prévia autorização da Câmara Municipal.

Artigo 104.º Convenções

1 - Nos edifícios com entrada comum para as habitações ou fracções, e possuindo dois fogos ou duas fracções por piso, a designação de direito caberá ao fogo ou fracção que se situe à direita de quem acede ao patamar respectivo através do elevador, ou pelas escadas quando não há elevador.

2 - Se em cada andar houver três ou mais fogos ou fracções, eles deverão ser referenciados, segundo a chegada ao patamar como é dito no n.º 1, pelas

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

letras do alfabeto, de A em diante e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

SECÇÃO II

Utilização dos edifícios

Artigo 105.º Objecto de licenciamento ou autorização administrativa

1 - Os pedidos de vistoria para obtenção de licença ou autorização de utilização para edifícios ou suas fracções, ou os pedidos de autorização sem vistoria, serão dirigidos ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento e em modelo por esta, e instruídos com os documentos previstos na legislação específica e ainda com a prova da atribuição do número de polícia, cópia dos certificados de conformidade exigíveis e, nas autorizações de utilização, prova da colocação da placa de identificação dos técnicos responsáveis prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, através de declaração e através de registo fotográfico.

2 - Os pedidos de vistoria para utilização de edifícios antigos, ou parte deles, quando não existe em arquivo dos serviços municipais o seu projecto, será instruído de acordo com o modelo e as normas aprovadas pela Câmara Municipal.

Artigo 106.º Designação das licenças ou autorizações de utilização

1 - As licenças ou autorizações de utilização tomarão a designação de:

- a) Licença ou autorização de habitação para os edifícios ou partes autónomas destes destinados a habitação;
- b) Licença ou autorização de ocupação para os edifícios ou partes autónomas destes destinados a quaisquer outras utilizações que não habitacionais;
- c) Os estabelecimentos a abrir ao público necessitam ainda, antes da sua abertura, de licença de funcionamento ou laboração.

Artigo 107.º Destino de utilização

As licenças ou autorização de ocupação devem indicar, de forma precisa, a utilização autorizada, salvo nos casos abrangidos pelo n.º 2 do artigo anterior, para os quais o alvará poderá ser emitido apenas para estabelecimento, mas ressalvando que não poderá ser aberto ao público sem que disponha de

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

licença de funcionamento ou laboração. Nestes casos, é através desta licença que será feita a indicação precisa da utilização autorizada.

Artigo 108.º Condições de emissão do alvará de licença ou autorização de utilização

As licenças ou autorizações de utilização só deverão ser requeridas e emitidos os seus alvarás após a total conclusão das obras, admitindo-se apenas as excepções previstas no artigo seguinte.

Artigo 109.º Autorização de utilização para estabelecimentos a abrir ao público

1 - As autorizações de ocupação para estabelecimentos que virão a estar abertos ao público e que, por isso, estão sujeitos a posterior licença de funcionamento ou laboração, poderão ser emitidas sem que a obra esteja concluída, desde que:

- a) O exterior do edifício, as zonas comuns e os elementos com elas confinantes estejam completamente concluídos;
- b) Disponha de pontos de água, esgotos e electricidade e de condutas de evacuação de fumos e de ventilação, quando previstas no projecto;
- c) As paredes se encontrem totalmente rebocadas e os pavimentos e tectos perfeitamente nivelados;
- d) O alvará de autorização visa permitir a venda do estabelecimento e a conclusão das obras pelo seu utilizador, não sendo emitida licença de funcionamento sem que elas estejam concluídas (após a apresentação e aprovação do respectivo projecto e do licenciamento das obras).

Artigo 110.º Telas finais dos projectos

1 - Para efeitos do preceituado no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser sempre instruído com as telas finais do projecto de arquitectura e dos projectos de especialidades que em função das alterações efectuadas na obra se justifiquem.

2 - As telas finais devem ser entregues em suporte papel e em suporte digital, preferencialmente em disquete 3,5", ZIP ou CD-ROM, contendo no seu exterior

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

e claramente visível a indicação do nome do requerente, local e tipo de obra e número do processo respectivo.

SECÇÃO III

Propriedade horizontal

Artigo 111.º Condições de emissão da certidão de propriedade horizontal

1 - Após a realização da vistoria, serão emitidas certidões comprovativas de que um edifício reúne condições para a sua divisão em propriedade horizontal, sempre que e só quando:

a) O terreno se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;

b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;

c) Além de constituírem unidades independentes, todas as fracções autónomas sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;

d) Cada uma das fracções autónomas a constituir disponha do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2 - Não podem considerar-se como fracções autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão.

3 - Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos no imóvel devem ficar integrados nas fracções que os motivaram, não podendo ser fechados como garagem nem constituir espaços autónomos.

4 - Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido, podem constituir fracções autónomas ou ser fechados como garagem.

5 - Nos casos de inexistência em arquivo do projecto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser ilustradas com um corte que evidencie os pés-direitos dos diferentes andares.

6 - Quando se trate de edifícios construídos ou alterados após a entrada em vigor do RGEU, e na situação prevista no número anterior, as certidões a passar pela Câmara Municipal, para efeitos de escritura da propriedade horizontal, só poderão ser emitidas após concessão de autorização de habitabilidade e ou de utilização do prédio.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

7 - Poderão ser emitidas certidões comprovativas de divisão em propriedade horizontal, quando essa divisão esteja de acordo com o projecto aprovado de obra já em construção, devendo para tal obedecer às condições referidas nos números anteriores.

Artigo 112.º Requerimento

A emissão de certidão camarária para a constituição em regime de propriedade horizontal de qualquer edifício deverá ser requerida pelo proprietário ou seu representante legal, devendo o pedido ser instruído com os seguintes elementos:

1) Requerimento - com identificação completa do proprietário e do titular da licença ou autorização, ou das licenças ou das autorizações, de obras, localização do terreno (rua e número de polícia e inscrição matricial e descrição do terreno e respectivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil;

2) Memória descritiva - descrição sumária do prédio, referindo-se a área do lote e as áreas coberta e descoberta e indicando-se as fracções autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas. Na descrição e identificação das fracções deverá indicar-se a sua composição, referindo-se os arrumos, terraços, logradouros e estacionamento, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), complementada pelos pontos cardeais, destino (habitação, estabelecimento, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fracção, sempre que este exista ou já tenha sido atribuído. Na descrição de cada fracção deve incluir-se a respectiva percentagem ou permilagem relativamente ao valor total do edifício. Devem, também, referenciar-se as zonas comuns a todas as fracções ou a grupos de fracções;

3) Plantas com a composição, identificação e designação de todas as fracções, pelas respectivas letras (dois exemplares).

Artigo 113.º Alterações ao uso

1 - Nos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, os pedidos de alteração ao uso de quaisquer das fracções serão analisados, não dependendo só da autorização do respectivo condomínio, muito embora seja sempre obrigatória a sua apresentação em condições formais.

2 - Além da necessidade do cumprimento das condições que forem entendidas como preceitos legais a atender, a decisão da Câmara Municipal terá apoio no interesse/utilidade da pretensão, e no que constar da decisão do condomínio.

TÍTULO V

Fiscalização

CAPÍTULO I

Actividade fiscalizadora

Artigo 114.º Da fiscalização externa

1 - Os actos de fiscalização externa das obras de edificação e urbanização consistem na verificação da sua conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes e em especial nos seguintes aspectos:

- a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licença ou autorização;
- b) Verificação da existência do alvará de licença ou de autorização e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
- c) Verificação da afixação no prédio da placa identificadora do director técnico da obra de edificação ou de urbanização, do projectista, do industrial de construção civil e do respectivo certificado ou título de registo;
- d) Verificação da existência do livro de obra, que deverá obedecer às determinações legais, e da sua actualização por parte do responsável técnico da obra e dos autores dos projectos;
- e) Verificação da segurança, higiene e arrumação do estaleiro, dos tapumes, dos andaimes, das máquinas e dos materiais;
- f) Verificação do alinhamento das edificações, das cotas de soleira, das redes de água e saneamento, de electricidade e de telefones, e dos arruamentos (no caso de loteamentos novos), sendo os alinhamentos e as cotas referidos ao projecto aprovado, ao loteamento, ou ao plano urbanístico existente para o local;
- g) Verificar a conformidade da execução da obra com o projecto aprovado;
- h) Verificar o licenciamento da ocupação da via pública por motivo de execução de obras de edificação ou de urbanização;
- i) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou autorização de construção;
- j) Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão, e a reposição dos equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e ou ocupações da via pública;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

k) Verificar se há ocupação de edifícios ou de suas fracções autónomas sem alvará de licença ou autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará;

l) Fazer notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal e verificar a suspensão dos trabalhos;

m) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da Câmara Municipal ao infractor para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior;

n) Verificar a existência de alvará de licença ou autorização ou a isenção ou dispensa de licença ou autorização relativo a quaisquer obras ou trabalhos correlacionados com obras de edificação, obras de urbanização ou trabalhos preparatórios.

2 - Considera-se ainda actividade fiscalizadora:

a) A elaboração de participações de infracções sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento ou à autorização administrativa ou comunicação prévia, tendo em vista, nomeadamente, a instauração de processos de contra-ordenação;

b) A realização de embargos administrativos de obras de edificação ou urbanização, quando as mesmas estejam a ser efectuadas sem alvará de licença ou autorização ou em desconformidade com ela, lavrando os respectivos autos;

c) A elaboração de participações de infracções, decorrentes do não acatamento de ordens de embargo e ou de obras construídas sem alvará de licença ou autorização;

d) A inscrição, no livro de obra, de registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade de execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes, especialmente quando ocorrer qualquer irregularidade;

e) A fiscalização deverá ainda incidir sobre a colocação de vitrinas, tabuletas, candeeiros, anúncios, palas e toldos ou quaisquer elementos acessórios dos parâmetros convencionais dos edifícios e que sejam visíveis da via pública.

Artigo 115.º Da fiscalização interna

A actividade fiscalizadora interna consiste em verificar e executar o seguinte:

a) Os registos de entradas das denúncias, das participações e dos autos de notícia sobre edificação e urbanização, bem como dar andamento devido a cada registo;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- b) Os requerimentos das operações urbanísticas na Câmara Municipal e os prazos de desenvolvimento de cada um, em colaboração com o técnico que tem a seu cargo os processos de edificação e de urbanização;
- c) Receber dos fiscais municipais cópias dos documentos (autos de notícia, etc.), que dão lugar à formação dos processos de contra-ordenações de edificação ou de urbanização, cujos originais e processos formais tramitam nos serviços respectivos contra-ordenacionais, e anexá-las nos processos, de edificação ou de urbanização respectivos;
- d) A aplicação das taxas a cada item do respectivo processo;
- e) Os autos de embargo determinados pelo presidente da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

Competências

Artigo 116.º Competência para fiscalização

1 - A actividade fiscalizadora externa na área do município compete aos fiscais municipais, bem como às autoridades administrativas e policiais.

2 - A actividade fiscalizadora interna na área do município compete aos técnicos afectos à apreciação e direcção dos serviços e aos demais intervenientes nos processos de licenciamento, autorização e comunicação prévia de operações urbanísticas.

3 - Além dos funcionários indicados no número anterior, impende sobre os demais funcionários municipais o dever de comunicarem as infracções de que tiverem conhecimento em matéria de normas legais e regulamentares relativas às operações urbanísticas, sob pena de incorrerem em responsabilidade disciplinar.

4 - Os fiscais municipais far-se-ão acompanhar de cartão de identificação, que exibirão quando solicitado.

5 - Os funcionários incumbidos da actividade fiscalizadora das operações urbanísticas podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o bom desempenho das suas funções.

CAPÍTULO III

Deveres e incompatibilidades

Artigo 117.º Deveres dos donos das obras

1 - O titular da licença ou autorização administrativa, o técnico responsável pela direcção técnica da obra ou qualquer pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da actividade fiscalizadora, o acesso à obra e, bem assim, a prestar-lhes todas as informações, incluindo a consulta de documentação, que se prendam com o exercício das funções de fiscalização, sendo responsáveis, solidariamente, para que estejam sempre patentes no local da obra o projecto aprovado e o livro de obra.

2 - Qualquer indicação de correcção ou alteração deverá ser registada pelo funcionário municipal no livro de obra respectivo.

3 - Durante a execução de obras de urbanização, designadamente no que toca à rede viária, abastecimento de água, saneamento e águas pluviais, os seus executores (loteador e director técnico, solidariamente) deverão solicitar a presença dos serviços competentes da Câmara Municipal para que estes possam proceder à verificação dos materiais a aplicar e fiscalizar a sua aplicação antes da execução das referidas obras.

4 - Os resultados da vistoria serão registados no livro de obra e assinados por todos os intervenientes.

Artigo 118.º Deveres da fiscalização municipal

1 - É dever geral dos funcionários e agentes adstritos à fiscalização actuar com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assim como nas suas 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, sob pena de incorrerem em infracção disciplinar.

2 - Os funcionários incumbidos da fiscalização das operações urbanísticas encontram-se, ainda, sujeitos às seguintes obrigações, no âmbito da sua actividade:

a) Alertar os responsáveis pela obra das divergências, entre o projecto aprovado e os trabalhos executados, dando imediato conhecimento por escrito aos serviços responsáveis pelo licenciamento, autorização ou comunicação prévia das operações urbanísticas;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- b) Levantar autos de notícia em face de infracções constatadas, consignando de modo detalhado os factos verificados e as normas infringidas, com recurso, sempre que possível, a registo fotográfico;
- c) Dar execução aos despachos do presidente da Câmara Municipal ou vereador com competência delegada sobre embargos de obras;
- d) Anotar no livro de obra todas as diligências efectuadas no âmbito da sua competência, nomeadamente em situações de irregularidades;
- e) Prestar todas as informações que lhes sejam solicitadas pelos seus superiores hierárquicos, no âmbito da sua actividade, com objectividade, profissionalismo e isenção, fundamentado-as em disposições legais e regulamentares em vigor;
- f) Prestar aos demais funcionários toda a colaboração possível e actuar, individual e colectivamente, com lealdade e isenção, contribuindo assim para o prestígio das funções.

Artigo 119.º Incompatibilidades

1 - Os funcionários incumbidos da fiscalização das operações urbanísticas não podem, por forma oculta ou pública, ter qualquer intervenção na elaboração de projectos, petições, requerimentos ou quaisquer trabalhos ou procedimentos relacionados, directa ou indirectamente, com a sua actividade, nem podem associar-se a técnicos, industriais de construção ou fornecedores de materiais, nem representar empresas do ramo em actividade na área do município.

2 - Não podem ser elaborados projectos de operações urbanísticas por técnicos municipais, independentemente da qualidade em que estão investidos, para qualquer especialidade que seja objecto de parecer ou decisão no âmbito municipal.

Artigo 120.º Responsabilidade disciplinar

1 - O incumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 116.º, bem como a prestação, pelos funcionários abrangidos pelo presente Regulamento, de informações falsas ou erradas sobre infracções a disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções constitui infracção disciplinar, punível com penas previstas no Estatuto Disciplinar dos Funcionários e Agentes da Administração Pública.

2 - Constitui igualmente infracção disciplinar, punível com as penas previstas no n.º 1, o incumprimento do disposto no artigo anterior.

TÍTULO VI

Taxas

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 121.º Tabela de taxas

As taxas a cobrar pela Câmara Municipal, no âmbito do presente Regulamento, encontram-se na tabela anexa, quer nos licenciamentos ou autorizações expressas quer nos licenciamentos ou autorizações tácitas.

Artigo 122.º Actualização

1 - As taxas previstas na tabela anexa serão actualizadas, ordinária e anualmente, em função da variação homóloga dos índices de preços no consumidor publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, acumulados durante 12 meses, contados de Novembro a Outubro, inclusive.

2 - Os valores resultantes da actualização efectuada nos termos do número anterior serão arredondados, por excesso, para a dezena de cêntimo imediatamente superior.

3 - A actualização, nos termos dos números anteriores, deverá ser feita até ao dia 10 de Dezembro de cada ano, por deliberação da Câmara Municipal, afixada nos lugares públicos do costume até ao dia 15 do mesmo mês, para vigorar a partir do ano seguinte.

4 - Independentemente da actualização ordinária referida, poderá a Câmara Municipal, sempre que o achar justificável, propor à Assembleia Municipal a actualização extraordinária e ou alteração da tabela.

5 - As taxas da tabela que resultem de quantitativos fixados por disposição legal especial serão actualizadas de acordo com os coeficientes legalmente estabelecidos para as receitas do Estado.

Artigo 123.º Liquidação

1 - A liquidação das taxas da tabela será efectuada com base nos indicadores da tabela e nos elementos fornecidos pelos interessados, que serão confirmados ou corrigidos pelos serviços municipais, sempre que tal seja entendido por necessário ou conveniente.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

2 - Os valores obtidos serão arredondados, por excesso, para a dezena de cêntimo imediatamente superior.

3 - A superfície a considerar para aplicação das taxas é a que resulta da definição de área total, dada pelo artigo 3.º do presente Regulamento.

4 - Para as prorrogações do prazo de execução não há lugar à cobrança de taxas afectas à superfície, seja qual for o estado de execução da obra.

5 - Na liquidação das taxas dos deferimentos tácitos o cálculo será efectuado com base nos mesmos indicadores referidos no n.º 1, no entanto, ao valor final será descontado os valores correspondentes à respectiva taxa de apreciação.

Artigo 124.º Erro na liquidação

1 - Verificando-se que na liquidação das taxas se cometeram erros ou omissões imputáveis aos serviços e dos quais tenha resultado prejuízo para o município, promover-se-á de imediato a liquidação adicional.

2 - O contribuinte será notificado, por mandado presencial ou por correio registado, para, no prazo de 15 dias, pagar a diferença, sob pena de, não o fazendo, se proceder à cobrança através do juízo das execuções fiscais.

3 - Da notificação deverão constar os fundamentos da liquidação adicional, o montante e prazo de pagamento e ainda a advertência de que o não pagamento no prazo fixado implica a cobrança coerciva através do competente serviço de execuções fiscais.

4 - Não serão de fazer as liquidações adicionais de valor inferior a 3 euros.

5 - Quando haja sido liquidada quantia superior à devida, de valor superior à estabelecida no número anterior, e não tenham decorrido cinco anos sobre o pagamento, deverão os serviços promover, oficiosamente e de imediato, a restituição ao interessado da importância indevidamente paga, nos termos da legislação aplicável em vigor.

6 - As inexactidões ou falsidade de elementos fornecidos pelos interessados para liquidação das taxas, que ocasionem a cobrança de importâncias inferiores às efectivamente devidas, será punida com coima de montante igual a cinco vezes o valor da importância cobrada a menos, mas sempre com um valor de, pelo menos, 100 euros.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 125.º Isenções

1 - Estão isentos do pagamento de taxas pela concessão de licença ou autorização administrativas e prestação de serviços municipais, no âmbito da urbanização e da edificação:

- a) As instituições e organismos que beneficiem de isenção por preceito legal especial;
- b) As pessoas colectivas de direito público ou utilidade pública administrativa.

2 - A Câmara Municipal poderá ainda isentar do pagamento de taxas pela concessão de licença ou autorização administrativa e prestação de serviços municipais, no âmbito da urbanização e da edificação, as seguintes entidades e agregados familiares:

- a) As cooperativas, as associações religiosas, culturais, desportivas e ou recreativas, legalmente constituídas, pelas obras que se destinem, directamente à realização dos seus fins;
- b) As instituições particulares de solidariedade social, legalmente constituídas, pelas obras que se destinem directamente à realização dos seus fins;
- c) Os partidos políticos e os sindicatos, pelas obras que se destinem directamente à realização dos seus fins.

3 - As isenções referidas no número anterior serão concedidas mediante requerimento dos interessados e apresentação de prova da qualidade em que requerem e dos requisitos exigidos para a concessão da isenção.

4 - As isenções previstas não autorizam os beneficiários a utilizar meios susceptíveis de lesar o interesse municipal e não abrangem as indemnizações por danos causados no património municipal.

Artigo 126.º Cobrança de taxas

1 - As taxas relativas aos processos das operações urbanísticas por prestação de serviços deverão ser pagas na tesouraria da Câmara Municipal, no próprio dia da liquidação ou de acordo com o referido na legislação em vigor, antes da prática ou verificação dos actos ou factos a que respeitam.

2 - Quando o pagamento seja efectuado com cheque sem provisão, é considerado nulo e proceder-se-á em conformidade com a legislação aplicável em vigor.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

3 - O alvará ou título a que respeita a taxa não paga ou paga com cheque sem provisão considera-se entretanto nulo e o seu uso constitui crime de falsificação de documentos, nos termos da legislação aplicável em vigor.

Artigo 127.º Taxas liquidadas e não pagas

1 - As taxas relativas aos processos das operações urbanísticas liquidadas a pedido do interessado e não pagas no próprio dia da liquidação serão debitadas ao tesoureiro para efeitos de cobrança coerciva.

2 - Para efeitos deste artigo, consideram-se liquidadas as taxas das obras requeridas por particulares, iniciadas ou executadas sem alvará de licença ou autorização, quando o dono da obra as não pagar na tesouraria da Câmara Municipal dentro do prazo que, após o deferimento do pedido de licenciamento, lhe seja fixado e notificado.

3 - Incorrerá na prática de contra-ordenação, punível com a coima de 50 euros, quem não efectuar o pagamento, no próprio dia da liquidação, na tesouraria da Câmara Municipal, das taxas com liquidação eventual, nem devolver, nesse mesmo dia, ao serviço liquidador, o respectivo documento de cobrança.

Artigo 128.º Período de validade das licenças ou autorizações

1 - As licenças anuais caducam no último dia do ano para que foram concedidas, salvo se, por lei ou regulamento, for estabelecido prazo certo para a respectiva revalidação, caso em que são válidas até ao último dia desse prazo.

2 - As licenças ou autorizações concedidas por período de tempo certo caduca no último dia do prazo para que foram concedidas, que deverá constar sempre no respectivo alvará de licença ou autorizações.

Artigo 129.º Renovação das licenças

As licenças renováveis consideram-se emitidas nas condições em que foram concedidas as correspondentes licenças iniciais, pressupondo-se a inalterabilidade dos seus termos e condições, salvo indicação expressa em contrário.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 130.º Averbamento de licenças ou autorizações

1 - Os pedidos de averbamento de licenças ou autorizações em nome de outrem deverão ser instruídos com declarações, com assinaturas reconhecidas ou confirmadas pelos serviços, dos respectivos interessados.

2 - Presume-se que as pessoas singulares ou colectivas que trespassem os seus estabelecimentos ou instalações ou cedam a respectiva exploração, permitem o averbamento das licenças ou autorizações de que sejam titulares a favor das pessoas a quem transmitam os seus direitos. Nestes casos, os pedidos de averbamento devem ser instruídos com certidão ou fotocópia autêntica ou confirmada pelos serviços, do respectivo contrato de trespasse, cessão ou cedência.

Artigo 131.º Cessão de licenças ou autorizações

A Câmara Municipal pode fazer cessar, a todo o tempo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo ou nos termos da respectiva legislação aplicável, qualquer licença ou autorização que haja concedido, mediante notificação formal ao respectivo titular ou representante, não havendo lugar a qualquer restituição de taxas.

Artigo 132.º Serviços ou obras executados pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários

1 - Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou obras impostos pela Câmara Municipal no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efectivo dos trabalhos será acrescido de 5% para encargos de administração.

2 - O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, será cobrado judicialmente, servindo de título executivo, certidão passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efectuadas.

3 - Ao custo total acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado à taxa legal, quando devido.

Artigo 133.º Contencioso fiscal

1 - As reclamações dos interessados contra a liquidação e cobrança de taxas, mais-valias e demais rendimentos gerados em relação fiscal indevida, são deduzidas perante a Câmara Municipal.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

2 - As impugnações dos interessados contra a liquidação e cobrança de tais taxas, mais-valias e demais rendimentos gerados em relação fiscal são deduzidas através de recurso para o Tribunal Tributário de 1.^a Instância.

3 - Do auto de transgressão por contravenções cometidas em relação à liquidação e cobrança de taxas pode haver reclamação no prazo de 10 dias para a Câmara Municipal, com recurso para o Tribunal Tributário de 1.^a Instância.

4 - Compete ao Tribunal Tributário de 1.^a Instância a cobrança coerciva de dívidas ao município proveniente de taxas e licenças ou autorizações, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os termos estabelecidos no Código de Processo Tributário.

Artigo 134.º Transgressões

Constitui transgressão, punível com a coima mínima de 60 euros e máxima de 2500 euros, a prática de qualquer acto ou facto sujeito a licença e ou pagamento de taxa antes da sua prévia liquidação, sem prejuízo da aplicação de outras medidas mais severas que estejam previstas em legislação específica.

Artigo 135.º Integração de lacunas

As observações exaradas na tabela de taxas e licenças ou autorizações obrigam quer os serviços quer os interessados particulares.

CAPÍTULO II

Realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas e cedências

Artigo 136.º Realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas

1 - A taxa pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de edificação e varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

2 - Nas operações de loteamento a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

$$Tu = (((\text{somatório}) (S(\text{índice } i) \times T(\text{índice } i)) \times C \times V \times L) / 1000) + K \times At$$

em que:

Tu = é o valor da taxa, expresso em euros;

S(índice i) = expresso em metros quadrados, é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em T(índice i);

T(índice i) = é um factor que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

Habitação unifamiliar com S(índice i) menor ou igual 125 m² - 10;

Habitação unifamiliar com S(índice i) superior a 125 m² e igual ou inferior a 400 m² - 20;

Habitação unifamiliar com S(índice i) superior a 400 m² - 30;

Edifícios de habitação colectiva (mais de uma habitação) - 40;

Edifícios de comércio, escritórios ou serviços - 50;

Edifício misto (de comércio, escritórios ou serviços com habitação) - 45;
Indústria - 45;

Armazéns e outros afins - 10;

Garagens e ou anexos de habitações e caves, quando destinadas a garagens ou arrumos - 5;

C = é o custo de construção (euros/m²) para o concelho, fixado anualmente por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território;

V = coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas em excesso para zonas verdes e ou instalação de equipamentos, o qual terá os seguintes valores:

Área superior até 1,25 vezes à calculada nos termos da Portaria n.º 1136/2001 - 0,85;

Área superior a 1,25 vezes e até 1,50 vezes a referida na portaria acima - 0,70;

Área superior a 1,50 vezes a referida na portaria acima - 0,55;

L = coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Espaços urbanos de Alijó - 1,00;

Espaços urbanos das outras vilas do concelho - 0,80;

Outras urbanas do concelho - 0,50;

K = coeficiente que traduz a influência do programa plurianual, que toma o valor indicado na tabela anexa;

At = área total da operação urbanística (superfície total da parcela ou das parcelas de terreno, objecto da operação de loteamento).

3 - Nas obras de edificação a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$Tu = (((\text{somatório}) (S(\text{índice } i) \times T(\text{índice } i)) \times C \times L)/1000) + K \times At$
em que:

Tu = é o valor da taxa, expresso em euros;

S(índice i) = expresso em metros quadrados, é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em T(índice i);

T(índice i) = é um factor que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

Habituação unifamiliar com S (índice i) menor ou igual 125 m² - 3;

Habituação unifamiliar com S (índice i) superior a 125 m² e igual ou inferior a 400 m² - 6;

Habituação unifamiliar com S (índice i) superior a 400 m² - 9;

Edifícios de habitação colectiva (mais de uma habitação) - 18;

Edifícios de comércio, escritórios ou serviços - 21;

Edifício misto (de comércio, escritórios ou serviços com habitação) - 21;

Indústria - 21;

Armazéns e outros afins - 3;

Garagens e ou anexos de habitações e caves, quando destinadas a garagens ou arrumos - 1;

C = é o custo de construção (euros/m²) para o concelho, fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro;

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

L = coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

Espaços urbanos de Alijó - 1,00;

Espaços urbanos das outras vilas do concelho - 0,80;

Outras urbanas do concelho - 0,50;

K = coeficiente que traduz a influência do programa plurianual, que toma o valor indicado na tabela anexa;

At = área total da operação urbanística (corresponde ao somatório dos S(índice i)).

4 - Nas operações de loteamento, o custo das infra-estruturas a construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento do acto de licenciamento ou autorização administrativa, será descontado na taxa referida no n.º 1 até ao limite desta.

5 - Nas obras de edificação e no caso de reapreciação de processos por intenção de indeferimento resultante da falta de infra-estruturas, o custo das infra-estruturas a construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento do acto de licenciamento ou autorização administrativa, será descontado na taxa referida no n.º 2, até ao limite desta.

6 - Nas obras de edifícios com impacte semelhante a um loteamento, o valor da taxa Tu corresponde à soma da taxa referida no n.º 1 e da taxa referida no n.º 2 calculadas pelos serviços municipais, a preço do momento do acto de licenciamento ou autorização administrativa, no entanto, o custo das infra-estruturas construídas pelo promotor será descontada na taxa referida no n.º 1 até ao limite desta.

7 - O pagamento desta taxa deverá ser efectuado antes ou na data da emissão do alvará.

8 - Analogamente, qualquer caução ou celebração de contracto com a Câmara Municipal, necessários no termos da legislação aplicável, precederá a emissão do respectivo alvará.

Artigo 137.º Realização de outras infra-estruturas urbanísticas

Nas obras de edificação que deram origem a cedências graciosas, resultante de alinhamentos e alargamentos, o custo da infra-estrutura a construir pelo promotor, calculada pelos serviços municipais, a preços do momento do acto de licenciamento ou autorização administrativa, será descontada até ao limite da taxa de construção, ampliação, reconstrução, alteração, adaptação ou

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

remodelação, por metro quadrado ou fracção, correspondente. A celebração do contrato e a prestação da caução precedem a emissão do respectivo alvará.

Artigo 138.º Cedências

1 - A compensação urbanística a pagar à Câmara Municipal destina-se a suprir a falta de cedências de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou autorização administrativa do loteamento, devam integrar o domínio público municipal.

2 - A compensação, em numerário, será liquidada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cu = Ic \times A \times C \times K$$

(índice 1)

em que:

Cu = é a compensação, em euros;

Ic = é o índice de construção da operação de loteamento;

A = é a área de terreno a ceder, nos termos da legislação em vigor;

C = é o custo de construção (euros/m²) fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro;

K (índice 1) = é um coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

a) K = 0,15 para os espaços urbanos de Alijó;

b) K = 0,11 para os espaços urbanos das restantes vilas do concelho;

c) K = 0,08 para as outras zonas do concelho.

3 - A compensação urbanística, por interesse e de acordo mútuos, poderá ser paga através da cedência de terreno, lotes urbanos ou outros imóveis, ou ainda pela realização de obras independentes do loteamento.

4 - O pagamento desta taxa deverá ser efectuado antes ou na data da emissão do alvará de loteamento.

TÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

Artigo 139.º Legalização de processos clandestinos

1 - A Câmara Municipal fixará em deliberação, a aprovar pela Assembleia Municipal, o aditamento ao presente Regulamento que seja adequado à legalização das obras de operações urbanísticas enquadráveis nas normas e regulamentos em vigor.

2 - Tal aditamento vigorará pelo prazo de seis meses a contar da data da sua divulgação por edital.

Artigo 140.º Omissões

Nos casos omissos no presente Regulamento aplicar-se-á o disposto nos diplomas específicos e planos aplicáveis. Sendo estes também omissos, regulará a deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 141.º Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, ficam revogados o Regulamento Municipal de Obras e Loteamentos, a parte aplicável da tabela de taxas e licenças e o mais das posturas e regulamentos municipais e deliberações ou normas internas que sobre a matéria disponham em sentido diferente.

Revisão do Regulamento

O presente Regulamento deverá ser revisto no prazo máximo de 10 anos.

Artigo 143.º Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à publicação no Diário da República, aplicando-se a todos os pedidos de licenciamento apresentados a partir desta data, inclusive.

Tabela de taxas

(ver documento original)

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

- [Página Inicial](#)
- > [II Série](#)
- > Documento Selecionado