

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE**Regulamento n.º 780/2018**

Manuel Orlando Fernandes Alves, Presidente da Câmara Municipal de Montalegre, faz público que, a Assembleia Municipal em sua sessão ordinária realizada no dia 28 de setembro de 2018, aprovou, por unanimidade, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião ordinária de 6 de setembro 2018, o “Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação”, conforme documento que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, que entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

31 de outubro de 2018. — O Presidente da Câmara, *Manuel Orlando Fernandes Alves*.

Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação**Nota justificativa**

O Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, procedeu à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, introduzindo algumas alterações, que impõem uma revisão e, consequentemente, a adaptação a este novo regime por parte do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE) vigente no Município.

Face ao preceituado no referido diploma legal, em concreto o disposto no seu artigo 3.º, e que, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios devem aprovar regulamentos de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, visa-se com o presente Regulamento, estabelecer normas de concretização e execução relativas à urbanização e edificação que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, remete para regulamento municipal, consignando-se, ainda, os princípios aplicáveis e a definição das regras procedimentais e de ordem material atinentes a estas matérias.

Assim na sequência das alterações legislativas que vêm sendo aplicadas ao Regime Jurídico da Urbanização e edificação, o presente Regulamento visa estabelecer o necessário equilíbrio entre a diminuição do controlo prévio e o aumento da responsabilidade do particular, visível por exemplo, no alargamento das obras de escassa relevância urbanística. Pretende-se, por outro lado, aprofundar o processo de desmaterialização e simplificação administrativa que obriga por exemplo, à adaptação dos serviços ao procedimento de comunicação prévia com prazo, quando aplicável, que permite ao interessado proceder à realização de determinadas operações urbanísticas imediatamente após o pagamento das taxas devidas.

Promove-se, ainda, a conservação e recuperação do edificado, através da previsão de novas isenções de controlo prévio e da admissão da realização de operações urbanísticas de impacto e complexidade reduzidos mediante sujeição a um controlo prévio simplificado.

Por outro lado, torna-se também imperioso regulamentar o procedimento de legalização de operações urbanísticas já concluídas sem procedimento de controlo prévio válido e sem autorização de utilização, em virtude da previsão legal insita agora no artigo 102.º-A, do mencionado diploma legal.

Importa ainda regulamentar, para efeitos do disposto no artigo 18.º do Sistema da Indústria Responsável (SIR), com o propósito de prevenir os riscos e inconvenientes resultantes da exploração dos estabelecimentos industriais, com vista a garantir a saúde pública e a dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a qualidade do ambiente e um correto ordenamento do território, num quadro de desenvolvimento sustentável e de responsabilidade social das empresas, os critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.

Numa lógica de custo/benefício indissociável da entrada em vigor da Revisão operada ao Regulamento, ora, em apreciação, considerando que a sua natureza jurídica é, exclusivamente, executória e subordinada ao regime jurídico da urbanização e da edificação, importa, aqui, destacar que a latitude das medidas nele consagradas têm como objetivo central a devida clarificação e operacionalização do conjunto de conceitos urbanísticos e ou soluções procedimentais, legalmente, consagrados no RJUE, clarificação essa que irá, seguramente, beneficiar a simplificação da aprovação e execução das operações urbanísticas. Sendo inquestionável, para o efeito, que os custos centrados nos procedimentos de aprovação e execução das operações urbanísticas estão, manifestamente, associados ao dever de liquidação e cobrança das respetivas taxas urbanísticas e ou compensações, para além dos inerentes custos administrativos relacionados com a sua tramitação procedimental.

Considerando as alterações referidas e a criação de novos quadros jurídicos, torna-se necessário adaptar o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação após os nove anos volvidos da sua vigência (publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 67, de 6 de Abril de 2009) à nova realidade.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, dos artigos 99.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pela Decreto-Lei n.º 136/2013, de 9 de setembro, é aprovado o presente Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Montalegre, nos termos da deliberação tomada pela Assembleia Municipal em 29 de setembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal, tendo o projeto de revisão do regulamento sido submetido a apreciação pública, pelo prazo de 30 dias úteis, mediante publicação por meio de Edital e nos jornal local, internet e intranet do Município, nos termos, e para os efeitos previstos, no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

PARTE I

Disposições Comuns

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Norma habilitante

O presente Regulamento é elaborado nos termos dos artigos 112.º, n.º 8, e no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as suas sucessivas alterações e da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, e alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 9 de setembro.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urbanísticos de transformação do território no concelho de Montalegre, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 — O presente Regulamento tem por objeto fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas, das normas referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos planos municipais de ordenamento do território e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, estética, salubridade e segurança das edificações.

Artigo 3.º

Princípios

O presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios:

- Princípio da simplificação administrativa — promover que os procedimentos administrativos realizados ao abrigo do presente Regulamento sejam realizados de forma a reduzir ao mínimo indispensável os encargos sobre os interessados, nomeadamente quanto aos documentos e atos que tenham de praticar perante as entidades competentes;
- Princípio de administração eletrónica — promovendo a comunicação eletrónica com os interessados, quer através da plataforma eletrónica de procedimentos administrativos em matéria de urbanização e edificação, quer na comunicação corrente através de correio eletrónico, por forma a reduzir as deslocações físicas;
- Princípio da responsabilidade — que impõe a responsabilização de todos os intervenientes processuais, em particular os técnicos profissionais com especial conhecimento das matérias de urbanismo e edificação, atestada pelos termos de responsabilidade apresentados, sem prejuízo das pessoas, singulares ou coletivas, encarregues da execução dos trabalhos, incluindo o titular do alvará de licença, de alvará de autorização de utilização ou de comunicação prévia, o diretor técnico da obra e o diretor de fiscalização da obra;
- Princípio da boa-fé e da confiança — a aplicação e cumprimento do presente regulamento é assegurado e baseado na confiança da atuação responsável e no cumprimento da lei, por todos os intervenientes;
- Princípio da sustentabilidade e defesa da paisagem — qualquer intervenção deve promover a sustentabilidade e assegurar as melhores

condições de inserção no meio rural e urbano e na paisagem e uma eficiente utilização de recursos;

f) Princípio das melhores técnicas disponíveis ou MTD — considerando que os técnicos profissionais utilizam sempre as melhores técnicas e equipamentos disponíveis no momento de intervenção, mais eficazes em termos ambientais, evitando ou reduzindo as emissões e o impacto no ambiente da atividade, que possam ser aplicadas em condições técnica e economicamente viáveis.

Artigo 4.º

Siglas

Para efeitos de aplicação deste regulamento as siglas utilizadas leem-se da seguinte forma:

- CIMI — Código de Imposto Municipal sobre Imóveis;
- CPA — Código do Procedimento Administrativo;
- IMPIC — Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção;
- PDM — Plano Diretor Municipal de Montalegre;
- RLCTM — Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais;
- RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas
- RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
- SIR — Sistema da Indústria Responsável;
- TER — Turismo em Espaço Rural.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento e com vista à uniformização do vocabulário urbanístico utilizado em todos os documentos no âmbito da atividade urbanística do município, aplicam-se as definições constantes do RJUE, RGEU e do regulamento do PDM, e ainda os seguintes:

- «Afastamento» a menor distância entre o limite do lote ou espaço público e a linha de interceção no solo dos planos de fachada do edifício;
- «Alinhamento» a linha que em planta separa uma via ou espaço público dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos ou espaços públicos adjacentes;
- «Andar ou piso recuado» volume habitável do edifício, em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação às fachadas dos pisos inferiores;
- «Anexo» a dependência coberta não incorporada no edifício principal e considerada como complemento funcional deste;
- «Áreas comuns do edifício» as áreas de pavimento coberto de uso comum com estatuto de parte comum em condomínio ou aptas para esse estatuto, expressas em metros quadrados, tais como átrios, espaços de circulação horizontal e vertical de edifícios, delimitadas pelo perímetro que passa pela meação de paredes meeiras e pelo limite exterior de paredes exteriores;
- «Balanço» a projeção de qualquer saliência para fora do plano da fachada medida a partir dos alinhamentos definidos para o local;
- «Cave» piso cujo pavimento se encontra a uma cota de pelo menos 2,00 m inferior à da soleira da porta da entrada principal do lote ou do edifício; havendo mais do que um arruamento a servir o lote é considerada a soleira que se encontrar à cota superior;
- «Envolvente» malha urbana em que o edifício se insere;
- «Fachadas» frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados;
- «Frente urbana consolidada» a frente urbana em que o alinhamento do plano marginal e a moda ou média da cércea, consoante a categoria de espaço prevista no PDM, estão estabilizadas;
- «Logradouro» a área do prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação da construção principal;
- «Marquise» o espaço envidraçado normalmente em varanda da fachada do edifício, fechado, na totalidade ou em parte, por estrutura fixa ou amovível, com exclusão da cobertura de terraços;
- «Número de pisos» número de pavimentos sobrepostos de uma edificação;
- «Projeto de execução» conjunto dos projetos de arquitetura e especialidades com todas as pormenorizações de construção necessárias para a boa execução da obra, incluindo a descrição das normas técnicas aplicáveis a cada um dos trabalhos a realizar, a descrição técnica de todos os materiais a aplicar, com referência aos correspondentes certificados de qualidade quando exigíveis;
- «Área bruta de construção» a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, medida pelo perímetro exterior

das paredes exteriores, nela incluindo, varandas privativas, locais acessórios e espaços de circulação;

p) «Unidade de ocupação» edifício ou parte de edificação, destinada a comércio, habitação ou outros, com saída própria para uma parte comum do edifício, logradouro ou via pública.

2 — Em tudo o que não estiver previsto, aplicam-se as definições constantes do diploma que instituiu o regime jurídico da edificação e urbanização e o vocabulário urbanístico, constante no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

CAPÍTULO II

Procedimento

Artigo 6.º

Instrução do pedido

1 — Os procedimentos relativos às operações urbanísticas, obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE e salvo situações especiais, previstas em outros diplomas legais, serão instruídos em papel e em formato digital, com os elementos referidos na respetiva portaria, e complementarmente, com os elementos previstos nas normas de instrução de processos disponibilizados no balcão de atendimento ou no sítio da internet do Município (www.cm-montalegre.pt).

2 — Poderá ainda ser solicitada a entrega de outros elementos complementares quando se mostrem necessários à correta apreciação do pedido, em função, nomeadamente, da natureza, da localização e da complexidade da operação urbanística no prazo previsto no artigo 11.º do n.º 3 do RJUE.

3 — A tramitação dos procedimentos será efetuada informaticamente, com recurso a um sistema informático próprio, nos termos do artigo 8.º-A do RJUE e da Portaria n.º 216-A/2008 de 3 de março, porém até à sua implementação, o pedido e respetivos elementos obedecerão ao prescrito na legislação vigente à data da apresentação do pedido.

4 — A certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos apresentada deverá estar devidamente atualizada.

5 — O pedido ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem ser apresentados em dois exemplares sendo um deles obrigatoriamente em suporte digital CD/DVD, devendo ser acrescidos de tantas cópias quantas as entidades externas a consultar, a menos que, com a documentação instrutória, sejam entregues os pareceres emitidos por tais entidades.

Artigo 7.º

Gestor do procedimento

1 — Cada procedimento é acompanhado por um gestor do procedimento, com as competências que lhe são atribuídas pelo artigo 8.º, n.º 3 do RJUE.

2 — A identificação do gestor do procedimento é comunicada ao interessado no momento da apresentação de requerimento para licenciamento, informação prévia, comunicação prévia e autorização, sendo aposta no respetivo recibo, bem como a indicação do local, do horário e da forma pela qual pode o mesmo ser contactado.

Artigo 8.º

Novo pedido ou nova comunicação prévia

1 — Em obediência ao princípio da celeridade, da economia e da eficiência das decisões administrativas, podem ser utilizados no âmbito de um novo pedido ou nova comunicação prévia os elementos constantes de processos caducados, arquivados ou em que tenha ocorrido desistência dos interessados.

2 — O disposto ao número anterior é aplicável aos elementos que se mantêm válidos e adequados, desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data de caducidade, do arquivamento ou desistência, sem prejuízo do disposto nos artigos 13.º-B e 72.º do RJUE.

3 — O requerente deve indicar expressamente no requerimento inicial os elementos dos quais pretende beneficiar de economia processual, podendo ser solicitados novos elementos sempre que tal se justifique.

4 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores os termos de responsabilidade, bem como outros elementos que, nos termos de diploma especial, não possam ser aproveitados.

Artigo 9.º

Extratos de plantas

A planta de localização e extratos das cartas do PDM, destinados à instrução dos respetivos procedimentos, serão fornecidos pela Câmara

Municipal, no prazo máximo de 10 dias, mediante o respetivo pedido e o pagamento prévio da devida taxa.

Artigo 10.º

Elementos instrutórios do procedimento

1 — Os elementos instrutórios que acompanham o respetivo procedimento, deverão conter todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, devendo, designadamente, obedecer às seguintes regras:

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

b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha retangular, devidamente dobradas nas dimensões 210 mm × 297 mm (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 altura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto;

c) Todas as peças do projeto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a 6 meses, contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente 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, bem como a dimensão dos compartimentos;

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

2 — A documentação apresentada em formato digital deve ser acompanhada de declaração de conformidade subscrita pelo técnico respetivo que ateste a sua conformidade com a documentação entregue em suporte de papel, redigida em conformidade com o Anexo ao presente Regulamento.

3 — Os procedimentos sujeitos a parecer a emitir por entidades exteriores ao município deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.

Artigo 11.º

Requisitos e assinaturas

1 — Todos os requerimentos ou petições serão obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou seus representantes legais.

2 — O signatário deverá indicar o número do documento de identificação e a data de validade, número de identificação fiscal e endereço eletrónico.

3 — A autenticidade da assinatura será conferida pelo funcionário que proceder à receção do documento, por meio da exibição do respetivo documento de identificação, salvo se, por força de lei ou regulamento, for obrigatório outra forma de reconhecimento.

Artigo 12.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.

3 — O funcionário que proceder à devolução dos documentos anotará sempre a verificação da respetiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará a respetiva taxa.

Artigo 13.º

Desenhos de alteração

1 — Os desenhos de alteração e sobreposição, devem ser apresentados, em conformidade com o expresso no n.º 6, do Anexo II, à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou seja:

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

2 — Nos projetos que envolvam alterações de vulto, poderão ainda ser exigidas peças desenhadas separadas de sobreposição.

3 — Haverá sempre, para além e independentemente do que ficou dito nos números 1 e 2, peças desenhadas individualizadas só com existente e só com o previsto.

CAPÍTULO III

Procedimentos e situações especiais

SECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 14.º

Licença e comunicação

A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença e admissão de comunicação, nos termos prescritos na Lei, sem prejuízo das isenções previstas.

SECÇÃO II

Isenção de controlo prévio

Artigo 15.º

Isenções de licença e de comunicação

1 — Para efeitos do disposto na alínea *i*) do n.º 1 do artigo 6.º A do RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística as seguintes obras:

a) As instalações para a prática de culinária ao ar livre, com área não superior a 6 m²;

b) Outros equipamentos de carácter lúdico ou de lazer, nomeadamente as instalações descobertas destinadas à prática desportiva, exceto piscinas e tanques e os parques infantis, que impliquem a realização de obras de construção civil;

c) Tanque até 1,20 m de altura e com uma área em planta não superior a 30 m², devendo inscrever-se nela um círculo com um diâmetro não inferior a 1,20 m, desde que não confinem com a via pública;

d) As estufas agrícolas e anexos de apoio à atividade a elas ligados dentro do perímetro urbano, desde que a área destas não excedam os 20 m² e fora do perímetro urbano quando não excedam os 1000 m²;

e) As unidades familiares caseiras de apoio ao corte, transformação e fumagem de carnes destinadas ao consumo doméstico, com um piso e uma área não superior a 50 m²;

f) Os anexos e alpendres ou combarras destinados à guarda de lenha, produtos agrícolas, máquinas e alfaias destinadas à agricultura, com um piso com uma área não superior a 50 m².

g) Galinheiros com área não superior a 10 m² e com uma altura igual ou inferior a 2,50 m, desde que cumpram um afastamento mínimo de 10 m, às extremas de propriedades confinantes;

h) Abrigos para animais domésticos com área não superior a 6 m² e com altura de fachada não superior a 2 m desde que cumpram o afastamento mínimo às extremas da propriedade de 10 m;

i) Reconstrução de coberturas, quando não haja alteração da forma do telhado nomeadamente no que se refere à cota do beirado, do cumeeiro, ou inclinação das águas, da natureza e cor do material de revestimento;

j) Rampas de acesso para deficientes motores e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro do logradouro ou edifícios;

k) Vedações de propriedades com postes de cimento, metálicos ou madeira e arame não farpado ou rede, colocados de acordo com o alinhamento preexistente;

l) Obras de alteração exterior com impacto reduzido, designadamente as que envolvam a alteração de materiais e cores e pequenas alterações nas fachadas das habitações, como ampliação, criação e fecho de vãos, desde que não situadas em áreas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, respeitem cores e materiais definidos no presente regulamento e cumpram o RGEU;

m) Instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão, climatização, energias alternativas e outros similares, no exterior das habitações não situadas em área de proteção de imóveis classificados ou em vias de Classificação, incluindo chaminés;

n) Reconstrução de paredes de construções que ruíram, bem como de muros, desde que sejam utilizados os mesmos materiais e respeitem os alinhamentos anteriores;

o) Obras de revestimento exterior de fachadas em materiais que visem a melhoria do aspeto estético ou que promovam a eficiência energética;

p) Demolição de construções em estado avançado de ruína, sem cobertura.

2 — Nenhuma obra pode ser iniciada sem que seja informada a Câmara Municipal do seu início com a antecedência mínima de 5 dias, devendo:

a) No caso de construção nova, serem apresentados os seguintes elementos:

i) Planta de implantação à escala 1/200;

ii) Extratos das plantas do PDM;

iii) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial, ou cópia simples com valor de informação, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais, atualizadas; sendo o prédio omissivo, deverá ser apresentada a certidão negativa da conservatória do registo predial;

iv) Pequena memória descritiva da obra.

b) Nas restantes situações previstas no n.º 1, deste artigo, os elementos a apresentar são:

i) Planta de localização;

ii) Certidão matricial ou predial atualizada.

Artigo 16.º

Destaque de parcela

1 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma parcela de terreno com descrição predial, previstas no n.º 4 e 5 do artigo 6.º, apenas estão sujeitas a comunicação, para efeitos da emissão da certidão prevista no n.º 9, do artigo 6.º, do RJUE.

2 — A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

a) Requerimento que deve conter:

aa) Identificação do requerente;

ab) Descrição do prédio objeto de destaque;

ac) Descrição de parcela a destacar, com as respetivas áreas e confrontações;

ad) Descrição de parcela sobrança, com indicação da área e confrontações;

ae) Identificação das construções existentes na parcela originária, e referência aos respetivos títulos que as legitimam, nomeadamente licença de utilização, licença de construção ou número de processo de controlo prévio, ou a indicação das que tenham sido erigidas em data anterior à vigência do RGEU, ou sejam isentas de controlo prévio nos termos da Lei ou do presente Regulamento, caso existam;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

c) Certidão da Conservatória do registo predial devidamente atualizada;

d) Planta de localização e extratos das cartas do PDM, a fornecer pela câmara, à escala de 1/2000.

e) Planta topográfica de localização do prédio à escala de 1:500, que inclua a envolvente num raio mínimo de 100 m, ou outra adequada, contendo:

ea) Os limites e a orientação do prédio objeto da operação de destaque;

eb) As confrontações do prédio;

ec) A delimitação da parcela a destacar e da área remanescente;

ed) A indicação da área total do prédio, da parcela a destacar e da área remanescente, bem como elementos que caracterizem as construções existentes, com identificação dos respetivos processos de obra, da licença de construção e licença ou autorização de utilização, se for caso disso, em ambas as parcelas;

ee) A identificação dos arruamentos de acesso e as estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio, suas dimensões e características.

SECÇÃO III

Controlo prévio simplificado

Artigo 17.º

Âmbito

1 — As operações urbanísticas que configurem impacto reduzido na envolvente urbana, designadamente quanto a dimensões, localização e simplicidade, e desde que não alterem os pressupostos de eventuais títulos existentes em que inserem, estão sujeitas a controlo prévio simplificado.

2 — Estão sujeitas a controlo prévio simplificado, quando não isentas de controlo prévio nos termos do RJUE ou do presente Regulamento, as seguintes operações urbanísticas:

- a) Anexos, telheiros ou alpendres;
- b) Estufas;
- c) Piscinas;
- d) A instalação de painéis solares fotovoltaicos, coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias e de geradores eólicos associados à edificação principal;
- e) A instalação de geradores eólicos, associados à edificação principal.

Artigo 18.º

Instrução e procedimento

1 — O controlo prévio simplificado traduz-se na dispensa de apresentação de documentação instrutória no âmbito procedimental previsto no RJUE.

2 — Os pedidos apresentados no âmbito da presente secção devem ser instruídos com:

- a) Requerimento em que conste nome, identificação fiscal e residência ou sede do requerente, endereço eletrónico, duração prevista e descrição da obra que se pretende executar;
- b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;
- d) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial, ou cópia simples com valor de informação, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais, atualizadas; sendo o prédio omissos deverá ser apresentada a certidão negativa da conservatória do registo predial;
- e) Fotografia com enquadramento no local;
- f) Extratos das plantas de ordenamento, de condicionantes e mapa de ruído, do plano municipal de ordenamento do território;
- g) Planta de localização e enquadramento à escala 1:2000;
- h) Peças desenhadas, devidamente cotadas, representativas da obra a edificar, se aplicável.

3 — Sempre que se revelem necessários à instrução do procedimento e à apreciação do pedido, podem ser solicitados outros elementos complementares que sejam exigíveis face à legislação em vigor.

SECÇÃO IV

Propriedade horizontal

Artigo 19.º

Propriedade horizontal

1 — A constituição da propriedade horizontal obedece ao estipulado no Código Civil.

2 — O pedido de constituição da propriedade horizontal deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

Peças escritas:

- a) Requerimento — com a identificação completa do titular da licença de construção, indicação do número e ano da referida licença, localização do prédio (rua e número de polícia, ou lugar e freguesia) e com a pretensão de transformação em regime de propriedade horizontal;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a facultade de realização da operação;
- c) Certidão atualizada da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, acompanhada com caderneta predial, referente ao prédio abrangido;
- d) Termo de responsabilidade de técnico devidamente qualificado que subscreve as peças escritas e desenhadas, acompanhado com documentação comprovativa da validade de inscrição em instituição pública de natureza profissional;
- e) Relatório de propriedade horizontal — descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadamente pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços (se os houver, garagens e arrumos, indicação de área bruta do imóvel e da percentagem ou permissão da fração relativamente ao valor total do prédio;

f) Indicação de zonas comuns — descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns, relativamente a todas as frações e número/s polícia/s pelo/s qual/s se processa o seu acesso (quando esses número/s existir/em);

Peças desenhadas:

- g) Original — planta em papel normal com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração e das zonas comuns;
- h) Em papel quantas cópias desejadas pelo requerente;

Suporte digital:

i) Cópia de elementos instrutórios em CD/DVD ou outro adequado, devendo assumir o formato “pdf” no caso de peças escritas e o formato “dwf” no caso de peças desenhadas ou formatos abertos equivalentes, nos termos da Lei n.º 36/2001, de 21 de junho, no que respeita ao relatório de propriedade horizontal.

Artigo 20.º

Condicionalismos da propriedade horizontal

1 — Só serão emitidas certidões comprovativas de que o edifício reúne as condições para a sua divisão em propriedade horizontal, quando:

- a) O edifício se encontre legalmente construído, 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 frações autónomas sejam distintas e isoladas;
- d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha ou, após a realização de obras, possa vir a dispor, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2 — Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão. Estas áreas devem ser divididas em tantas partes quantas as unidades de ocupação e ser afetas a cada fração, sempre que sejam acessíveis a partir de uma parte comum do edifício.

3 — O disposto no número anterior é também aplicável aos espaços destinados a estacionamento coletivo, quer se situem na área descoberta do lote quer no interior da edificação, e aos terraços e coberturas, mesmo que estejam afetos ao uso exclusivo de um ou vários condóminos.

4 — Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações criadas não podem constituir frações autónomas e devem ficar, a exemplo do que sucede com os arrumos, integrados e fazerem parte integrante das frações constituídas pelas habitações.

5 — Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam habitação devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.

6 — Os lugares de estacionamento a mais, além do exigido, podem constituir frações autónomas.

7 — A sala de condomínio, quando criada, não pode constituir fração autónoma e integra obrigatoriamente as partes comuns a todas as frações.

Artigo 21.º

Especificidades

1 — Nos edifícios com mais de um andar e tendo em cada um destes, dois fogos ou frações, a designação de “direito” caberá ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

2 — Se em cada andar houver três ou mais frações, ou fogos, deverão ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra A e no sentido dos ponteiros do relógio.

3 — Os pavimentos dos edifícios serão designados de acordo com as especificações constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

SECÇÃO V

Isenção de autorização de utilização

Artigo 22.º

Certidão de isenção de autorização de utilização

1 — O pedido de emissão de certidão comprovativa de que o edifício foi erigido em data anterior à entrada em vigor do RGEU, destina-se a verificar a data de execução da construção em causa, para efeitos de

sujeição, ou não, ao regime estabelecido no RGEU e demais consequências legais conexas, nomeadamente a obrigatoriedade de existência de licença de utilização.

2 — O pedido, referido no ponto anterior, deve ser instruído com a seguinte documentação:

a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação, ou da atribuição dos poderes necessários para agir em representação do titular do direito;

b) Caderneta predial onde conste o correspondente artigo matricial, atualizada;

c) Certidão da conservatória do registo comercial em vigor, no caso de pessoa coletiva atualizada, ou código de acesso à certidão permanente;

d) Delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido objeto da operação em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal;

e) Fotografias atualizadas da edificação objeto do pedido.

3 — O presidente da Câmara Municipal pode determinar a realização de vistoria ao edifício em causa, sujeita ao pagamento de taxa nos termos do RLCTM, quando se mostre necessário e adequado.

SECÇÃO VI

Operações de loteamento

Artigo 23.º

Dispensa de consulta pública

1 — São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento e respetivas alterações que não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 4 ha;

b) 50 fogos;

c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2 — Estão igualmente dispensadas de discussão pública as alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE.

3 — A consulta pública, prevista no n.º 2, do artigo 22.º e no n.º 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou após o termo do prazo para a sua emissão.

4 — O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Montalegre e tem a duração máxima de 15 dias.

5 — A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

SECÇÃO VII

Operações urbanísticas geradoras de impacto

Artigo 24.º

Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se gerador de impacto semelhante a um loteamento:

a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;

b) Toda e qualquer construção que disponha de mais de duas unidades de ocupação com acesso direto a partir do espaço exterior;

c) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído.

Artigo 25.º

Operações urbanísticas de impacto relevante

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se de impacto relevante as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, tais como:

a) Toda e qualquer construção que disponha de número igual ou superior a 3 frações ou unidades autónomas;

b) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e/ou serviços superiores a 750 m²;

c) Armazéns e/ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 750 m²;

d) Postos de abastecimento de combustíveis, independentemente da sua dimensão.

SECÇÃO VIII

Disposições diversas

Artigo 26.º

Dispensa de projeto de execução

Para efeitos do consignado no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE são dispensadas de apresentação de projeto de execução de arquitetura e de várias especialidades, os seguintes casos:

a) Habitações unifamiliares;

b) Habitações bifamiliares;

c) Construções de apoio a atividades agrícolas.

Artigo 27.º

Queixas e denúncias particulares

1 — As queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao RJUE, devem ser apresentadas por escrito, constando das mesmas a identificação completa do queixoso ou denunciante, a exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta, a data e a assinatura daqueles.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contraordenação, com a queixa ou denúncia particular, tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela exposta e, se for o caso, à adoção das medidas adequadas à tutela da legalidade urbanística.

3 — O queixoso ou denunciante, será notificado do encaminhamento e da decisão tomada quanto à queixa ou denúncia apresentada.

4 — Não são admitidas as denúncias anónimas, nos termos do artigo 101.º-A do RJUE.

CAPÍTULO IV

Legalização de operações urbanísticas e loteamentos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 28.º

Âmbito

1 — O procedimento de legalização visa a regularização de todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas numa dada parcela.

2 — Quando as operações urbanísticas careçam da realização de obra sujeita a controlo prévio, o procedimento de legalização deverá observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no RJUE, com as adaptações que se revelem necessárias.

Artigo 29.º

Pedido de informação sobre o pedido de legalização

O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a efetuar ao abrigo do disposto no n.º 6 do artigo 102.º-A do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial, ou cópia simples com valor de informação, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais, atualizadas; sendo o prédio omissis deverá ser apresentada a certidão negativa da conservatória do registo predial;

c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2000 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;

d) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

- e) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;
- f) Levantamento arquitetónico do existente;
- g) Memória descritiva e justificativa;
- h) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

Artigo 30.º

Meios de prova

Compete ao titular da operação urbanística, no momento da instrução do pedido, provar a data da sua execução, por meios de prova legalmente admissíveis, designadamente:

- a) Descrição do registo predial e/ou inscrição do prédio na matriz, com referência à data da sua inscrição;
- b) Levantamentos aerofotogramétricos ou topográficos datados e disponíveis em serviços da Administração Pública;
- c) Fotografias aéreas datadas e disponíveis em serviços da Administração Pública;
- d) Documentos autênticos contendo indícios claros da existência do imóvel;
- e) Atestados de Junta de Freguesia, podendo consistir em prova testemunhal, confirmada por três munícipes devidamente identificados e moradores na localidade, que sejam maiores de idade e por sua honra atestem inequivocamente a data de realização das obras;
- f) Documentação fotográfica datada;
- g) Cadastro oficial.

SECÇÃO II

Tramitação da legalização

Artigo 31.º

Pedido de legalização

O pedido de legalização é efetuado por meio de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara e engloba todas as fases de procedimento relacionadas com a operação urbanística, incluindo os respetivos títulos.

Artigo 32.º

Documentação instrutória

1 — A documentação instrutória que deve, desde início, acompanhar o pedido de legalização, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 102.º-A do RJUE, é a que consta na Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril, acompanhada com documentação referente a meios de prova constante no presente Regulamento, com especificidades relativas aos seguintes documentos:

- a) Memória descritiva e justificativa, na qual deve ser identificada e fundamentada a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis à operação urbanística em questão, e as normas técnicas que não é possível assegurar, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE;
- b) Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e seu enquadramento no local;
- c) Projeto de arquitetura;
- d) Projetos de especialidades, quando aplicável, e por referência à data de construção;
- e) Termos de responsabilidade dos autores dos projetos.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde;
- i) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra;
- j) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização da obra.

3 — Os pedidos de legalização, no caso de operações de loteamento sem obras de urbanização, devem ser instruídos em conformidade com o disposto no RJUE e respetivas Portarias.

Artigo 33.º

Apreciação

Se o pedido de legalização não reunir os elementos necessários para que possa ser apreciado, o interessado será notificado para juntar os elementos em falta, no prazo legal, findo o qual, mantendo-se os pressupostos de facto e de direito, será submetida a decisão final a possibilidade de legalização oficiosa, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE, ou iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística, promovendo, nos termos legais a demolição das edificações e reposição das condições naturais da parcela.

Artigo 34.º

Vistoria

1 — Sempre que sejam colocadas condições referentes às edificações ou obras a legalizar, a decisão final sobre o procedimento de legalização, pode ser precedida de vistoria, se assim determinada pelo Presidente da Câmara, sem prejuízo das demais condições de realização de vistoria estabelecidas por Lei, em especial pelo RJUE, ou demais normas regulamentares.

2 — Quando se realize vistoria nos termos do presente capítulo, e dela resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação nas edificações existentes, caberá ao requerente mandar elaborar os projetos correspondentes e executar as respetivas obras, observando os trâmites previstos no RJUE e no presente Regulamento para o efeito, ficando o procedimento de legalização suspenso e dependente de decisão sobre o correspondente pedido de licenciamento ou comunicação prévia para tais obras, de correção, adaptação, ampliação ou demolição, seguindo estes a tramitação prevista no presente Regulamento.

3 — Na situação prevista no número anterior, a decisão final do procedimento de legalização fica dependente da emissão dos títulos que deva haver lugar, correspondentes à execução das obras referidas no número anterior.

4 — Quando da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, será proferida decisão final do procedimento de legalização, desde que se mostrem pagas todas as taxas devidas, em termos do artigo seguinte.

Artigo 35.º

Decisão final

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo de 30 dias, contados a partir da data da receção do pedido, de documentação que posteriormente lhe haja sido junta, de pareceres de entidades externas ou do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

2 — Sempre que sejam estabelecidas, em procedimento de legalização, a prestação de garantias, que, nos termos da Lei ou do presente Regulamento, devam ter lugar, não podem ser emitidos quaisquer títulos.

3 — Após notificação da decisão que a operação urbanística se encontra em condições de ser legalizada, em procedimento voluntário ou oficioso, o titular da construção ilegal dispõe de um prazo de 3 meses para proceder ao pedido de emissão de alvará e ao pagamento de todas as taxas devidas, prorrogável por uma única vez e antes do término por igual período, apresentando toda a documentação exigível para o efeito, nos termos do RJUE e do presente Regulamento.

Artigo 36.º

Legalização oficiosa

1 — Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas nos termos do n.º 8 do artigo 102.º-A do RJUE, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta de procedimento de controlo prévio necessário e não careçam de obras de correção ou alteração.

2 — O recurso à legalização oficiosa deve ser comunicado ao proprietário do imóvel, não podendo ser determinada caso o interessado manifeste expressamente oposição, no prazo de 30 dias a contar da notificação.

3 — Havendo oposição do proprietário, a legalização não prossegue, devendo ser ordenadas ou retomadas as medidas de reposição da legalidade urbanística adequadas ao caso concreto, nos termos do RJUE.

4 — Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo preventivo que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

5 — No caso referido no número anterior, são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo anulado ou declarado nulo.

6 — A legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento.

7 — Se a legalização prosseguir fica o particular obrigado ao pagamento das taxas urbanísticas devidas ou compensação pela ausência de cumprimento de parâmetros obrigatórios ou de outras obrigações, fixadas no presente Regulamento e no RLCTM.

8 — Quando o requerente, notificado para pagamento das taxas devidas, não proceder ao respetivo pagamento no prazo de 60 dias, é promovido o correspondente procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

Artigo 37.º

Títulos de operações urbanísticas objeto de legalização

1 — O ato que determina a legalização da operação urbanística deverá ser titulado por alvará, o qual poderá assumir uma das seguintes formas:

- a) Alvará de licença de obras de edificação (legalização);
- b) Alvará de autorização de utilização (legalização);
- c) Alvará de licença de loteamento (legalização).

2 — O alvará, para além dos requisitos legais especificados nas respetivas portarias, deverá conter:

- a) A identificação da(s) operação(ões) urbanística(s) objeto de legalização;
- b) Que a(s) operação(ões) urbanística(s) foi(ram) sujeita(s) ao procedimento de legalização, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE;
- c) Que foi utilizada a faculdade concedida pelo n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, quando aplicável.

3 — O alvará emitido na sequência de legalização oficiosa deve referir expressamente que o ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

Artigo 38.º

Processo contraordenacional

O disposto no presente capítulo não prejudica o correspondente processo contraordenacional que, nos termos da Lei, deva haver lugar.

CAPÍTULO V

Sistema de Indústria Responsável

Artigo 39.º

Exploração, títulos e declaração de compatibilidade

1 — O início da exploração do estabelecimento industrial que envolva a realização de uma operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da prévia emissão pela Câmara Municipal de Montalegre de título de autorização de utilização ou de certidão comprovativa do respetivo deferimento tácito.

2 — A emissão de alvará de licença ou a apresentação de comunicação prévia, de operação urbanística que preveja o uso industrial, só poderá ocorrer após a emissão de título digital de instalação ou de instalação e exploração e do pagamento da taxa devida à entidade coordenadora, consoante for aplicável.

3 — Sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Montalegre declarar compatível com o uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma destinado:

- a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR;
- b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

4 — Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental a instalação dos estabelecimentos industriais, referidos no número anterior, deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;
- b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- c) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
- d) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

e) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

5 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no n.º 3, do presente artigo rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações constante do RJUE.

6 — A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

CAPÍTULO VI

Taxas pela realização de infraestruturas urbanísticas

Artigo 40.º

Âmbito de aplicação

1 — É devida taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, quer nas operações urbanísticas de loteamento, quer nas obras de edificação, sempre que, pela sua natureza, designadamente por serem geradoras de impacto semelhante a um loteamento ou com impacto urbanístico relevante, impliquem um acréscimo de encargos públicos.

2 — Aquando da emissão do alvará relativo a obras de edificação não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido previamente pagas aquando do licenciamento ou autorização da correspondente operação de loteamento e urbanização.

Artigo 41.º

Taxa devida nas operações urbanísticas de loteamento e nas operações urbanísticas de edificação em área não abrangida por operações de loteamento

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada, para cada unidade territorial, em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, sendo o seu valor calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$T = Ct \times M \times [Kt + 0,05 \times (N - 1)]$$

em que:

T (€) = Valor da taxa de infraestruturas urbanísticas.

Ct (€/m) = Custo total das obras existentes na via pública marginal ao terreno (prédio rústico ou urbano) onde será levada a efeito a edificação ou promovida a operação de loteamento. Este valor, calculado por metro linear, corresponde ao somatório das parcelas relativas a cada umas das infraestruturas existentes e cujo valor parcial consta no Quadro I, anexo ao presente Regulamento.

M (m) = Número de metros lineares da frente do terreno que confronta com a via pública. No caso de existirem duas ou mais frentes, considera-se apenas o arruamento com mais infraestruturas. No caso das construções para fins agrícolas, localizadas em solo rural, “M” corresponde ao número de metros lineares da fachada maior do edifício. Nos casos de indefinição do arruamento (largo), toma-se por referência a largura de 5,00 m.

Kt = Parâmetro adimensional que assume, em função do tipo de utilização, os seguintes valores:

- 0,25 — No caso de construções de apoio à atividade agrícola.
- 0,30 — No caso de moradias unifamiliares isoladas e em banda contínua.
- 0,50 — Nos restantes casos.
- N = Número de pisos da construção.

Artigo 42.º

Situações especiais

1 — Estão sujeitas à cobrança de taxas de infraestruturas urbanísticas, a qual é calculada em função da área bruta da obra a realizar, de acordo com os valores constantes do Quadro II, anexo ao presente Regulamento:

- a) A construção de anexos, garagens, cozinhas regionais e obras semelhantes em terreno onde já se encontre construída moradia unifamiliar, quando não isentas de controlo prévio;
- b) Obras de ampliação de moradias unifamiliares.

2 — Estão igualmente sujeitas à cobrança de taxas de infraestruturas urbanísticas, a qual é calculada em função da área bruta da obra a realizar, de acordo com os valores constantes do Quadro III anexo ao presente Regulamento, as obras de ampliação de:

- a) Edifícios de habitação coletiva;
- b) Armazéns, indústrias, comércio e serviços;
- c) Construções agropecuárias.

3 — Caso o prédio confronte com a via pública infraestruturada através de acesso privado e, se a largura deste for igual ou inferior a 10 m, são devidas taxas de infraestruturas existentes na frente do acesso que confronta com o caminho público, acrescidas de uma sobretaxa de acordo com os valores constantes do Quadro II da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 43.º

Liquidação das Taxas

1 — O pagamento da taxa de infraestruturas é da responsabilidade do requerente/promotor da respetiva operação urbanística quer esta se encontre sujeita a licença administrativa quer se encontre sujeita a comunicação prévia.

2 — Em casos de reconhecida e manifesta incapacidade económica do promotor, a Câmara Municipal poderá autorizar o pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas em prestações mensais até ao máximo de 12, não podendo o prazo de vencimento das mesmas ser superior a 3 meses.

3 — Poderá ser autorizado o pagamento diferido de parte do valor da taxa devida desde que, cumulativamente, sejam satisfeitas as seguintes condições:

- a) O montante global da taxa atinja, no mínimo, Euros 25.000,00;
- b) A operação urbanística respetiva seja de interesse social e/ou turístico;
- c) O pagamento do valor total da taxa ser garantido mediante caução, a prestar através de garantia bancária, seguro caução ou hipoteca de bem imóvel, previamente avaliado pelos serviços camarários;
- d) O pagamento inicial seja igual ou superior a 25 % do valor total da taxa devida;
- e) Pagamento progressivo da quantia restante em prestações mensais, até ao máximo de doze;
- f) A falta de pagamento tempestivo de uma das prestações mensais fixadas tem como consequência o vencimento imediato das restantes.

Artigo 44.º

Isenções e reduções

1 — Estão isentas de pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas as seguintes situações:

- a) Todas as operações urbanísticas promovidas por pessoas de direito público ou utilidade pública, cooperativas, associações religiosas, culturais, recreativas ou profissionais de direito privado sem fins lucrativos, desde que as obras se destinem à realização dos correspondentes fins estatutários;
- b) A reabilitação de edifícios antigos
- c) A transformação e recuperação de edifícios antigos para habitação dentro do perímetro urbano ou edifícios para TER

2 — A Câmara Municipal poderá ainda deliberar isentar do pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas as seguintes situações:

- a) Obras a realizar no loteamento industrial ou futuros loteamentos industriais propriedade do município.
- b) Loteamentos ou obras de edificação promovidas por entidades públicas ou particulares cujos empreendimentos tenham sido objeto de acordos específicos com a Câmara Municipal ou se refiram a projetos de iniciativa municipal.
- c) As construções de anexos, garagens, cozinhas regionais e obras semelhantes onde já exista construída e devidamente licenciada ou autorizada uma moradia unifamiliar, desde que a área bruta não ultrapasse os cinquenta metros quadrados.
- d) Edifícios cujo valor arquitetónico seja expressa e fundamentalmente reconhecido pela Câmara Municipal.

3 — Por deliberação da Câmara Municipal, as obras que infra se identificam, poderão ser alvo de redução até ao valor de 50 %:

- a) Indústrias que venham a ser reconhecidas como de especial interesse social e económico;
- b) Unidades hoteleiras e outras de interesse turístico.

CAPÍTULO VII

Compensações

Artigo 45.º

Cedências

1 — Os projetos de loteamentos e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte urbanístico relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2 — Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, PMOT em vigor e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal.

3 — A integração no domínio público das parcelas de terreno e infraestruturas mencionadas no número anterior far-se-á automaticamente com a emissão do alvará, ou mediante instrumento próprio nos casos sujeitos a comunicação prévia.

4 — O disposto nos números anteriores é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações de impacte urbanístico relevante, definidas neste Regulamento.

Artigo 46.º

Compensação

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde e de utilização coletiva, não há lugar a cedências para esse fim, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 — A compensação poderá ser paga em numerário, espécie, através de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, a integrar no domínio privado da Município.

3 — Pese embora o disposto no número anterior, a Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

Artigo 47.º

Compensação em numerário

1 — O valor em numerário da compensação a pagar, previsto no presente regulamento, é determinado de acordo com a fórmula a seguir indicada:

$$C = 0,60 \times K \times A \times V$$

em que:

C = Valor da compensação devida à Câmara Municipal;
K = Coeficiente urbanístico que assume, em função da localização, os valores abaixo definidos:

0,25 — Montalegre;

0,20 — Salto;

0,18 — Para as restantes localidades.

A = Metros quadrados da área não cedida;

V = Valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do CIMI.

2 — A densidade praticada nos loteamentos industriais ou de armazenagem será obtida da mesma forma que para os restantes loteamentos urbanos, considerando-se para o efeito o somatório dos pisos utilizáveis, nomeadamente as áreas destinadas a escritórios.

3 — O disposto no n.º 1 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia das obras de edificação.

Artigo 48.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, em numerário, nos termos do presente Regulamento, optando-se por realizar esse pagamento em espécie, o promotor da respetiva operação urbanística deverá apresentar à Câmara Municipal toda a documentação comprovativa da propriedade e posse do terreno a ceder, nos seguintes termos:

- a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal onde se esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;
- b) Planta de localização do prédio;

- c) Levantamento topográfico do prédio;
d) Certidão de registo predial.

2 — O pedido referido no número anterior será objeto de análise e parecer técnico, que deverá incidir nos seguintes pontos:

- a) Capacidade de urbanização do terreno;
b) Localização e existência de infraestruturas;
c) A possível utilização do terreno pela Autarquia.

3 — Haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo promotor da respetiva operação urbanística e o terceiro por acordo entre este e a Autarquia;

b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus membros.

4 — Se o valor proposto no relatório final da comissão não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

5 — Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido no pagamento das taxas de infraestruturas urbanísticas que forem devidas.

6 — A Câmara Municipal poderá recusar o pagamento da compensação em espécie sempre que entenda que os bens a entregar não são adequados aos objetivos de interesse público, definidos no n.º 2 do presente artigo, caso em que a compensação será feita em numerário.

CAPÍTULO VIII

Estimativa orçamental

Artigo 49.º

Estimativa de custo total das obras de edificação

1 — A estimativa de custo total das obras de edificação, decorrente do respetivo pedido, deve ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo por base o valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C \times [\Sigma (F \times Ac) + (0,02 \times Al) + (0,01 \times Ve)]$$

em que:

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

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do CIMI;

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação Unifamiliar — 1,0

Habitação coletiva — 1,1

Turismo — 1,2

Comércio/serviços — 0,8

Armazém/Indústria — 0,5

Construções de apoio à atividade agrícola — 0,4

Garagens, anexos, dependências, telheiros, alpendres e terraços — 0,3

Ac (m²) = área total de construção afeta a cada utilização.

Al (m²) = área de logradouro privativo com tratamento paisagístico.

Ve (m³) = volume de escavação, quando exista(m) pavimento(s) de cave(s).

2 — O valor determinado no ponto anterior é o mínimo a apresentar, podendo, face às características específicas da operação urbanística, nomeadamente da natureza do solo em que a mesma é realizada ou natureza da edificação a executar, resultar valor superior.

3 — Ao valor resultante da aplicação da fórmula acima indicada, devem ser adicionados os custos de trabalhos especiais que o projeto contemple.

Artigo 50.º

Estimativa do custo total de obras de escavação e de movimentação de terras

A estimativa orçamental referente a trabalhos de remodelação de terrenos deve ser elaborada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ee = Ve \times (C \times 0,01)$$

em que:

Ee (€) = estimativa do custo das obras de escavação e de movimentação de terras.

Ve (m³) = volume de escavação e de movimentação de terras.

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do CIMI.

Artigo 51.º

Estimativa orçamental das obras de urbanização

1 — As obras de urbanização são orçamentadas tendo em conta a sua natureza e condições do solo onde devam ser executadas, e das infraestruturas e serviços a executar.

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

PARTE II

Disposições especiais

CAPÍTULO I

Edifícios

Só em casos excecionais, que serão sempre analisados caso a caso, resultantes da localização, importância e características das edificações devidamente comprovadas, poderão admitir-se soluções em desacordo com o presente capítulo, desde que tal facto resultem vantagens de ordem estética, de utilização ou destino.

SECÇÃO I

Afastamentos laterais, alinhamentos e alargamentos e profundidade

Artigo 52.º

Profundidade dos edifícios

1 — Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, a profundidade dos novos edifícios e daqueles que são totalmente reconstruídos não poderá exceder 16 metros, 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 adotar.

2 — Quando o piso térreo 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 exceção, 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 proteção.

Artigo 53.º

Afastamentos laterais

1 — Os afastamentos laterais entre as fachadas das edificações destinadas a habitação terão um valor mínimo de 10 metros, quer digam respeito a parcelas avulsas ou em novos loteamentos.

2 — Em casos especiais, mas nunca para edifícios de habitação coletiva, poderá a Câmara Municipal autorizar um afastamento lateral mínimo às extremas de 3 metros, e entre fachadas de habitações com aberturas de compartimentos habitáveis 6 metros, mas só quando fique demonstrado que os precedentes das preexistências locais e as dimensões dos terrenos existentes, não permitem o enquadramento na regra geral definida no número anterior.

Artigo 54.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 obrigatoriamente cedidas ao domínio público municipal mediante justa indemnização, calculada nos termos do código das expropriações, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedações, acessos, etc.

2 — Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a câmara tenha por conveniente, o titular da licença 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.

3 — Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a câmara determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais, etc.

4 — Poderá a câmara, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baías” ou “zonas” de estacionamento, nos termos do presente regulamento ou outra legislação aplicável.

5 — Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela câmara, 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.

SECÇÃO II

Cores e cobertura

Artigo 55.º

Cores no exterior dos edifícios

1 — No exterior dos edifícios aplicar-se-ão, como cor ou cores dominantes, as que já tradicionalmente existam no local, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

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

a) Para paredes e muros — branco, ocre, rosa velho, bege ou creme, sendo que não serão autorizadas mais de 2 cores numa edificação;

b) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda — verde-garrafa, vermelho, sangue de boi, castanho ou branco.

3 — Qualquer alteração ao descrito nos números anteriores carece de autorização formal da Câmara Municipal.

Artigo 56.º

Cobertura

1 — Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, as coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região com a inclinação não superior a 45 graus, e com revestimento a telha cerâmica na cor natural ou outro material com características de cor e forma semelhantes.

2 — Não é autorizado o aproveitamento do vão do telhado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura, a qual não poderá exceder 45 graus.

3 — O aproveitamento do vão do telhado deverá ser sempre executado por forma a que não seja criado qualquer volume de construção acima dos planos de inclinação normal das respetivas coberturas.

4 — A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeira, mansarda, ou recuos avarandados, não ultrapassando o plano de cobertura, ou ainda a esta adossadas, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

SECÇÃO III

Saliências

Artigo 57.º

Admissão das saliências

Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos sob administração municipal, são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas fachadas, nas condições

estabelecidas neste regulamento, salvo nas zonas de interesse arquitetónico, em que poderão admitir-se situações especiais.

Artigo 58.º

Extensão e balanço das saliências

1 — Nas fachadas, para efeitos de localização, extensão e balanço das saliências, consideram-se duas zonas: uma superior e outra inferior, separadas por um plano horizontal, cuja altura mínima acima do passeio é de 3 metros.

2 — Por balanço, entende-se a medida do avanço de qualquer saliência tomada além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local.

SECÇÃO IV

Corpos salientes

Artigo 59.º

Largura dos arruamentos

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

2 — Entende-se por largura do arruamento a soma das larguras da faixa de rodagem e dos passeios.

Artigo 60.º

Edificações de esquina

1 — Nas edificações de esquina, os corpos salientes em cada uma das fachadas são fixados de acordo com a largura do respetivo arruamento.

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

Artigo 61.º

Localização

Os corpos salientes devem ser localizados na zona superior da fachada, ou seja a pelo menos três metros do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 62.º

Fachadas laterais e posterior

1 — Nas fachadas laterais não serão considerados corpos salientes as partes do edifício em saliência sobre o alinhamento da fachada, desde que não ultrapasse o limite fixado para o afastamento do prédio vizinho.

2 — Os corpos salientes, localizados na fachada posterior dos edifícios, ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis às respetivas fachadas principais, excluindo a limitação imposta pelo n.º 1 do artigo 59.º, na parte referente à largura dos arruamentos.

Artigo 63.º

Condicionalismos

1 — Os corpos salientes não poderão ocupar na fachada uma área que ultrapasse metade da zona da área superior e poderão elevar-se até à sua linha de cornija.

2 — Quando o remate da edificação se fizer por platibanda esta poderá acompanhar o recorte do corpo saliente.

Artigo 64.º

Balanço máximo à face do arruamento

Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o balanço máximo permitido para os corpos salientes será de um décimo da largura da rua, não podendo exceder 0,80 m e/ou um terço da largura do passeio.

Artigo 65.º

Alinhamentos recuados

Os corpos salientes das fachadas, situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, ficam sujeitos ao disposto nos artigos 62.º a 64.º do presente regulamento, podendo ter uma largura máxima de 1,20 m.

Artigo 66.º

Limites à sobreposição de várias saliências

No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos os corpos salientes, varandas, ornamentos, ou quebra-luzes, não pode ser excedido para o conjunto, o balanço estabelecido para os corpos salientes.

SECÇÃO V

Varandas

Artigo 67.º

Varandas

1 — As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 metros, e terão as águas pluviais, ou de limpeza, encaaminhadas com tubos de queda.

2 — Nas fachadas confinantes com a via pública só será admitida a existência de varandas nos pisos que garantam a altura de, pelo menos, 3 m de altura relativamente à cota da via pública.

3 — Para efeitos do presente artigo, a largura da rua entende-se como sendo a definida no n.º 2 do artigo 59.º do presente Regulamento.

Artigo 68.º

Proteção das varandas

1 — As varandas das fachadas posteriores dos prédios poderão ser envidraçadas, devendo contudo ter um vão de ventilação de área igual a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, nos termos do artigo 71.º do RGEU.

2 — As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não poderão ser envidraçadas para a criação de marquises, salvo aprovação e execução de projeto de toda a fachada

Artigo 69.º

Localização

As varandas devem ser localizadas na fachada, afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se deste modo, entre a varanda e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 70.º

Varandas à face do arruamento

Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o balanço máximo permitido para as varandas será de um décimo da largura da rua, não podendo exceder 0,80 m e/ou um terço da largura do passeio.

Artigo 71.º

Balanço máximo das varandas

O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores quer nas fachadas laterais, é de 1,50 m.

SECÇÃO VI

Alpendrados

Artigo 72.º

Alpendrados

Os alpendrados devem deixar sempre livres uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste e não podem ser colocados neste caso a nível superior ao do pavimento do piso 2.

Artigo 73.º

Condicionalismos dos alpendrados

1 — A saliência dos alpendres não poderá exceder um terço da largura dos passeios. Quando no passeio existirem postes ou candeeiros de iluminação, essa saliência será fixada de harmonia com as circunstâncias locais.

2 — Os alpendres destinados a proteger os portais de acesso a hotéis, hospitais, teatros e similares, ou onde a sua utilização seja aconselhável, podem apoiar-se em prumos assentes no passeio, desde que não prejudiquem o trânsito.

3 — Nos arruamentos reservados ao trânsito exclusivo de peões, a saliência dos alpendres será fixada de modo a não prejudicar a segurança dos utentes ou dos veículos que tenham eventualmente de transitar na via.

Artigo 74.º

Utilizações específicas dos alpendrados

1 — Os alpendrados, nas fachadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, podem servir de cobertura às entradas ou varandas, desde que não ultrapassem o valor do balanço destas fachadas.

2 — Quando situadas na zona inferior de fachadas laterais também podem servir de abrigo, desde que não assentem no solo por meio de apoio de qualquer espécie e distem do muro de meação, pelo menos, 1,50 metros.

SECÇÃO VII

Quebra-luzes, montras e cornijas e beiras

Artigo 75.º

Condicionalismos de ornamentos quebra-luzes

1 — Os ornamentos e quebra-luzes podem ter uma saliência até 2 % da largura da rua, não excedendo o limite máximo de 0,50 metros.

2 — Na zona compreendida entre o passeio e o nível superior do 1.º piso, podem construir-se elementos decorativos da fachada, até 0,60 metros de saliência, que pela sua natureza não constituam perigo ou incómodo.

Artigo 76.º

Montras

As montras não são consideradas como ornamentos e não podem formar saliências sobre o plano da fachada, quando esta for confinante com a via pública.

Artigo 77.º

Cornijas e beiras

1 — As cornijas ou beiras podem ter um balanço até 7 % da largura da rua com o máximo de 1,00 metros ou, tratando-se de prédios isolados, de 1,50 metros. Nos limites das empenas não deverão ultrapassar 0,50 metros de balanço relativamente ao plano das fachadas.

2 — Para as fachadas posteriores das edificações, o balanço da cornija poderá ir até ao limite máximo de 1,50 metros.

CAPÍTULO II

Técnicos

Artigo 78.º

Atribuições de diretores técnicos

As atribuições de diretores de obra/fiscalização são as seguintes:

a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras sob a sua direção 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 fiscalização municipal;

b) Dirigir as obras, visitando-as com frequência, registando, pelo menos uma vez por mês, no Livro de Obra, conjuntamente como alvará de licença, o andamento das obras, as visitas e as intimações e ordens transmitidas pela fiscalização municipal;

c) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, todos os desvios de obra em relação ao projeto aprovado, ou qualquer infração aos Regulamentos e Legislação vigentes, antes de requerido o alvará de utilização;

d) Comparecer nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e, de imediato, transmitir ao dono da obra a intimação ou notificações feitas;

e) Tratar, junto do pessoal de fiscalização e dos serviços técnicos da Câmara Municipal, de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob sua responsabilidade;

f) Quando, por qualquer motivo ou circunstância, deixar de dirigir a obra, deverá comunicar o facto aos serviços técnicos da Câmara Municipal em declaração apresentada em duplicado. Aquele duplicado será devolvido ao apresentante, após os serviços técnicos nele terem feito constar o dia e a hora da sua receção.

Artigo 79.º

Substituição de diretor técnico

1 — Quando um técnico, diretor de obra/fiscalização cessar as suas funções, deverá comunicá-lo imediatamente à Câmara Municipal, por escrito e em duplicado. Um dos exemplares, com o respetivo carimbo de entrada, ser-lhe-á devolvido. Este documento servirá de salvaguarda para a sua responsabilidade, em caso de qualquer acidente ocorrido na obra em data posterior a este ato, e que não provenha de vício ou defeito então existente na construção.

2 — Deve ser feita igual declaração no caso de a obra estar a ser executada em desacordo com o projeto aprovado ou com materiais de qualidade inferior, depois de ter anotado essa observação no livro da obra.

3 — O proprietário da obra é obrigado a substituir imediatamente o responsável técnico, quando este dê baixa do seu termo de responsabilidade, seja suspenso ou deixe, por este motivo, de dirigir a obra. O proprietário é obrigado a paralisar a construção até que o responsável técnico seja legalmente substituído.

Artigo 80.º

Infrações cometidas pelos técnicos

Considera-se que uma obra não está a ser efetivamente dirigida pelo técnico responsável, ficando este sujeito à aplicação de penalidades, quando:

a) Não registe a sua visita no livro de obra com a periodicidade mínima prevista no presente Regulamento;

b) Não seja respeitado o projeto aprovado no que diz respeito à implantação, volumetria ou composição exterior;

c) Se verifiquem alterações no interior da edificação, relativamente ao projeto aprovado, e estas não cumpram o RGEU ou induzam utilizações diferentes das aprovadas;

d) Não sejam cumpridas as disposições legais sobre a construção, incluindo as que respeitem à estabilidade do edifício e segurança da obra;

e) Não seja dado cumprimento às indicações que lhe sejam transmitidas pela fiscalização municipal, no decorrer da obra. O técnico responsável pode contestar, por escrito, as indicações recebidas mas não poderá contrariá-las, em obra, enquanto não se verificar decisão da Câmara Municipal sobre o assunto.

Artigo 81.º

Responsabilidade e impedimentos

1 — Os técnicos que dirijam obras ficam responsáveis, durante 5 anos, pela segurança e solidez da construção sem prejuízo do previsto na legislação, prazo esse contado a partir da data do alvará de utilização.

2 — Serão impedidos de subscrever projetos ou dirigir obras, os técnicos responsáveis por obras que, em resultado de erros de construção, devidamente comprovados, ruírem ou ameaçarem ruína, no prazo estabelecido no número anterior.

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

Artigo 82.º

Sanções e audição prévia

As condutas ilícitas praticadas pelos técnicos responsáveis pela subscrição dos projetos e/ou pelos diretores técnicos, que sejam passíveis de aplicação de sanções legais serão sancionadas pelo presidente da Câmara Municipal, precedendo a audição, por escrito, do arguido, o qual poderá interpor recurso para o executivo camarário.

CAPÍTULO III**Ocupação da via pública por motivos de obras e resguardo das obras**

Artigo 83.º

Plano de ocupação

1 — A concessão de licença para execução de obras que impliquem a ocupação da via pública com tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas ficará dependente da prévia aprovação pela Câmara Municipal, de um plano que defina as condições dessa ocupação.

2 — Só será atribuída licença de ocupação da via pública se as corresponsáveis obras estiverem autorizadas ou se encontrem dispensadas de controlo prévio.

Artigo 84.º

Condicionantes da ocupação

1 — A ocupação dos passeios da via pública deverá estabelecer-se para que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço de passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m devidamente sinalizada.

2 — Se a ocupação da via pública não ultrapassar o prazo de 3 meses, a faixa livre para a circulação de peões poderá ser reduzida até ao limite mínimo de 0,80 m.

3 — Poderá ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no Plano, em casos excecionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal a partir da demonstração de que tal será absolutamente necessário à execução da obra.

4 — Nos casos da ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, os quais sempre que possível se localizarão do lado interno do tapume, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura.

5 — Os corredores para peões serão obrigatoriamente colocados no lado interno dos tapumes quando a largura da via pública impedir a colocação exterior.

6 — Os corredores referidos no número anteriores serão bem iluminados e mantido em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, de modo a garantirem aos utentes total segurança.

7 — Nos casos em que os corredores para peões se situarem no lado interno dos tapumes e o seu comprimento for superior a 5 metros será instalada iluminação artificial.

8 — Após a execução da esteira geral do edifício, os tapumes recuarão para uma distância não superior a um metro em relação ao plano marginal da fachada.

Artigo 85.º

Instrução do pedido

1 — O Plano de ocupação da via pública será instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento mencionando a área e o tempo, referido em dias, que a ocupação deverá durar, que nunca poderá ultrapassar o prazo de execução da obra, e que só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados;

b) Termo de responsabilidade subscrito por técnico inscrito em associação pública de natureza profissional;

c) Declaração do requerente, responsabilizando-se pelos danos causados na via pública, em equipamentos públicos ou aos respetivos utentes, que será garantida por seguro, a comprovar pela exibição da respetiva apólice;

d) Planta de implantação à escala 1:200 ou outra, e planta de localização à escala 1:1000, do tapume e do estaleiro, quando necessário, mencionando expressamente a localização das instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e contentores para recolha de entulho, bem como o contorno da zona de ocupação pretendida, a frente do prédio e a via pública.

2 — O Plano de ocupação da via pública mencionará obrigatoriamente as características do arruamento, o compartimento do tapume e respetivas cabeceiras, bem como a localização de sinalização, candeeiros de iluminação pública, boca ou sistema de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.

3 — Nenhuma obra sujeita a licenciamento será iniciada sem que o empreiteiro ou promotor responsável indique o tipo de solução que irá utilizar para o produto das demolições e outros resíduos produzidos na obra, bem como a localização das descargas, só admissíveis em locais para o efeito licenciadas.

Artigo 86.º

Colocação de balizas

1 — Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior dos edifícios confinantes com a via pública e para as quais não seja exigida a construção de tapumes, será obrigatória a colocação de balizas, de comprimento não inferior a 2 metros, com a secção mínima de 0,040 × 0,025 m², obliquamente encastradas na rua e fixadas nas paredes das construções.

2 — As balizas referidas no número anterior serão pintadas com as cores branca e vermelha, em tramos de 20 cm, alternadamente.

3 — Estas balizas serão, pelo menos, em número de duas e colocadas com o espaçamento máximo de 10 metros.

Artigo 87.º

Tapumes

1 — Em todas as obras de construção, ampliação, demolição de grandes reparações em telhados ou em fachadas, confinantes com a via pública, é obrigatória a construção de tapumes:

- a) Até a respetiva conclusão, nas obras de demolição/escavação;
- b) Até à conclusão de todos os trabalhos da fachada do edifício em obras, nos restantes casos.

2 — Independentemente da existência de andaimes, poderá dispensar-se a colocação de tapumes, nomeadamente nos casos em que a sua existência prejudique a salubridade dos edifícios ou a atividade comercial nestes exercida, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, um estrado estanque ao nível do primeiro teto.

3 — Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior em edifícios que marginem com terreno de domínio público e para os quais não seja exigida a construção de tapumes nem necessária a colocação de andaimes, é obrigatório a colocação de resguardos eficazes para a segurança dos utentes do terreno do domínio público.

4 — Os tapumes de proteção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, serão constituídos por painéis com altura mínima de 2,20 metros e serão executados em material resistente com a face externa lisa e com pintura em cor suave, com as cabeceiras pintadas em listas brancas e vermelhas e dotadas de sinalização noturna luminosa, e terão as portas de acesso a abrir para dentro.

5 — Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração de modo a valorizar a imagem do conjunto.

6 — É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais.

7 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos ficarão situados no interior do tapume, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito, sendo expressamente proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior ao mesmo, aonde apenas será permitido o depósito de materiais que não embarquem o trânsito, por tempo não superior a uma hora, a fim de serem facultadas as operações de carga e descarga dos mesmos.

8 — Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, serão os tapumes construídos de modo a que estas fiquem completamente acessíveis da via pública.

9 — É obrigatória a inscrição da data prevista para a retirada do tapume, em placa a afixar junto da placa de publicitação do alvará de licença ou autorização de construção.

10 — É obrigatória a manutenção dos tapumes e respetiva área circundante em bom estado de conservação, bem como a sua limpeza diária.

11 — Nas zonas rurais, poderá dispensar-se a sua construção, a não ser em casos julgados de absoluta necessidade para a segurança pública.

Artigo 88.º

Condições especiais de depósito de entulhos

1 — Em casos especiais devidamente justificados, nos quais tenha sido dispensada a construção de tapumes, o amassadouro e o depósito de materiais e entulhos poderá localizar-se nos passeios, ou, se não existirem, até 1 metro de fachada.

2 — Nas situações previstas no número anterior, as argamassas a fabricar e os entulhos a empilhar, devem ser feitos sobre estrados, de modo a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos.

3 — Os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que embarquem o trânsito, e serão removidos diariamente, para o interior das obras, os estrados utilizados.

Artigo 89.º

Colocação de palas

1 — Nos edifícios em obras com dois ou mais pisos acima da cota da via pública, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior, que será colocada a uma altura superior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 — É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior, em locais de grande movimento em que não seja possível, ou seja inconveniente, a construção de tapumes.

3 — Em ambos os casos a pala terá um rebordo em toda a sua extensão, com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 90.º

Resguardos

Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer estragos dos mesmos.

Artigo 91.º

Prazo de retirada das instalações e detritos

Os tapumes, bem como todos os materiais existentes e detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 5 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada, a expensas próprias do dono da obra.

Artigo 92.º

Andaimes

1 — Quando for necessário instalar andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:

- a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;
- b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;
- c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e pregadas e terão uma espessura tal, que possam resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;
- d) A largura dos pisos será no mínimo de 0,90 metros;
- e) Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima de 0,90 metros;
- f) As escadas de serventia dos andaimes devem ser bem sólidas, unidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais separados entre si por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostos para que a sua inclinação permita formar os degraus por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso.

2 — Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do piso térreo, de modo a garantir total segurança aos utentes da via pública.

3 — Os andaimes e as respetivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixada e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída, para o exterior da obra, de qualquer elemento suscetível de por em causa a higiene e segurança dos utentes da via pública.

Artigo 93.º

Observação das regras de segurança

Deverão, sempre, observar-se os requisitos de segurança contidos nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos de construção civil.

Artigo 94.º

Cargas e descargas

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só será permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo.

2 — Durante o período de ocupação da via pública referido no número anterior, é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 metros em relação ao veículo estacionado.

3 — Será permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes da via pública.

4 — Sempre que a permanência deste equipamento crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deverá recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

5 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

Artigo 95.º

Depósito e recolha de entulhos

1 — É permitido o depósito de materiais e recolha de entulhos utilizando caixas apropriadas com dimensões máximas de 2 m de comprimento por 1 m de largura e 1 m de altura.

2 — É igualmente permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, e que serão obrigatoriamente recolhidos quando estejam cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.

3 — Os contentores não poderão ser instalados na via pública ou em local que possa afetar a normal circulação de peões ou veículos.

Artigo 96.º

Vazamentos de entulhos por condutas fechadas

1 — Os entulhos vazados de alto deverão ser guiados por condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.

2 — Poderá permitir-se a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, que terá no seu terminal tampa que só poderá ser retirada durante a operação de carga do veículo, devendo ainda observar-se as seguintes condições:

- Seja sempre colocada, sob a conduta, uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;
- A altura entre o pavimento da via pública e o terminal da conduta seja superior a 2,50 metros;
- Só será permitido a remoção de entulhos e detritos através de condutas quando o seu peso unitário seja inferior a um quilograma.

3 — As condutas devem ter as seguintes características:

- Serem vedadas para impedir a fuga dos detritos;
- Não terem troços retos maiores do que a altura correspondente a 2 andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
- Terem na base um dispositivo de retenção para, deter a corrente de detritos;
- Terem barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

Artigo 97.º

Incompatibilidade com atos públicos

1 — Quando, para a celebração de algum ato público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obras em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais depositados na via pública, repondo-os oportunamente no seu lugar.

2 — Durante o ato referido no número anterior, cessarão todos os trabalhos exteriores em execução.

CAPÍTULO IV

Estacionamento

Artigo 98.º

Obrigatoriedade de espaços de estacionamento

1 — As novas edificações, bem como aquelas que tenham sido objeto de ampliação ou remodelação e ainda quando se verificar alteração de função ou mudança de destino, terão de dispor, dentro do respetivo lote e das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.

2 — As novas edificações, bem como aquelas que tenham sido objeto de ampliação ou remodelação e ainda quando se verificar alteração de função ou mudança de destino, terão de dispor, dentro do respetivo lote e das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.

3 — Excetuam-se do previsto no número anterior as reabilitações de construções destinadas a TER.

Artigo 99.º

Dimensões do estacionamento

Os lugares de estacionamento referidos no artigo anterior terão como dimensões mínimas em planta, 5 metros de comprimento útil e 2,5 metros de largura útil, independentemente da forma de organização do conjunto de lugares seja longitudinal, oblíqua ou perpendicular às vias de acesso.

Artigo 100.º

Zonas de acesso

1 — As zonas de acesso deverão ser devidamente dimensionadas, possuindo, pelo menos, 3 metros de largura e, em áreas de estacionamento

superiores a 1000 m², deverão ter no mínimo dois acessos independentes, cada um deles com, pelo menos, 3 metros de largura, ou um acesso único com, pelo menos, 5 metros de largura.

2 — O acesso e estacionamento dos edifícios de utilização comercial ou coletiva deverão ser objeto de apreciação em projeto por forma a que constituam uma área impermeabilizada, aprazível e humanizada, com integração na envolvente.

Artigo 101.º

Estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada

Dos lugares de estacionamento criados para cumprimento de disposições regulamentares, 1 em cada 20 lugares de estacionamento destinam-se exclusivamente a estacionamento de viaturas conduzidas por pessoas com mobilidade condicionada. Estes lugares de estacionamento terão, como dimensão mínima em planta, 5 metros de comprimento útil e 3,50 metros de largura útil e disporão de sinalética adequada.

Artigo 102.º

Piso térreo de pequenas edificações

Nas pequenas edificações, nomeadamente moradias unifamiliares, o piso térreo só poderá ser destinado a fins hoteleiros ou similares se não existirem planos aprovados que o impeçam, e se houver a possibilidade de criação de lugares de estacionamento público.

Artigo 103.º

Impossibilidade de estacionamento privado ou público

1 — Nos casos de absoluta impossibilidade de cumprimento do estabelecido para o estacionamento público e privado, a Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado, e em situações devidamente justificadas, reduzir o número de lugares de estacionamento.

2 — Nas situações previstas no número anterior o promotor suportará a taxa compensatória correspondente, indicada no RLCTM.

CAPÍTULO V

Muros de vedação

Artigo 104.º

Condicionantes gerais

1 — Os muros de vedação entre particulares 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 a altura máxima de 2,50 m.

2 — Nos casos em que o muro de vedação separe os terrenos em cotas diferentes, a altura de 1,20 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.

Artigo 105.º

Condicionantes à face da via pública

1 — À face da via pública, os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 metros, medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista, extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da edificação, quando existir.

2 — 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 metros, não podendo contudo exceder 0,50 metros, acima da cota natural do terreno. Para este efeito não se consideram aterros eventualmente executados.

Artigo 106.º

Condicionantes específicas e turísticas

1 — Se os muros de vedação forem constituídos por alvenaria e grade de ferro, a altura máxima total será de 1,20 metros, podendo a altura parcial de alvenaria variar entre os valores máximo de 0,50 m e 0,90 m, respetivamente.

2 — Quando haja manifesto interesse em defender aspetos turísticos ou panorâmicos de construções existentes ou da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para muros de vedação, podendo ainda exigir a sua substituição por sebes vivas ou pela composição de muro de vedação com sebe viva.

Artigo 107.º

Proibições

Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento nos muros de vedação confinantes com a via pública.

CAPÍTULO VI

Disposições diversas

Artigo 108.º

Segurança geral

1 — É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e igual proibição se aplica a valas, escavações ou outras depressões do terreno.

2 — A Câmara poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de proteção para corrigir situações de insegurança.

Artigo 109.º

Equipamentos de Ar Condicionado e Outros

1 — A colocação de aparelhos de ar condicionado e outros dispositivos deverá, preferencialmente, ser realizada:

- a) Em local próprio, previsto no edifício;
- b) Na fachada posterior dos edifícios;
- c) Na sua cobertura, desde que ocultos por platibandas;
- d) Nos terraços, desde que ocultos pelas respetivas guardas;
- e) Sempre em locais não visíveis da via pública.

2 — Na instalação de unidades exteriores deve garantir-se uma altura mínima livre de 2,50 m entre estas e a via pública.

3 — É proibido o escoamento das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se, preferencialmente, através de ligação à rede de esgotos do edifício. Equipamentos AVAC, antenas parabólicas e congéneres.

Artigo 110.º

Antenas e Painéis Solares

A colocação de antenas e painéis solares, deve respeitar os seguintes critérios de integração:

- a) Devem ser colocados nas coberturas dos edifícios, no local menos visível da via pública;
- b) Dever-se-á racionalizar a sua colocação, de modo a que uma estrutura sirva várias ocupações e ou frações do edifício, com vista à utilização do menor número possível de elementos.

Artigo 111.º

Abrigos para animais

A construção de abrigos para animais em logradouro das edificações, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares especialmente aplicáveis, deve assegurar condições de salubridade e saúde pública, e garantir o direito ao descanso e qualidade do ar, incluindo odores, na sua envolvente, e cumprimento das normas em matéria de ambiente.

PARTE III

Disposições finais e transitórias

CAPÍTULO I

Sanções

Artigo 112.º

Contraordenações

1 — As infrações ao disposto no presente Regulamento, e desde que não previstas em lei especial, constituem contraordenações previstas e puníveis nos termos legais em vigor.

2 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas pertence ao presidente da câmara, podendo ser delegada em qualquer dos restantes membros do executivo, nos termos da alínea n) do n.º 2 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais e do n.º 10 do artigo 98.º do RJUE.

Artigo 113.º

Sanções acessórias

1 — As contraordenações, previstas no artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das sanções acessórias previstas no regime geral das contraordenações, nomeadamente, das seguintes:

- a) A apreensão de objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento no cometimento da infração;
- b) A interdição do exercício na área territorial do Município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou atividades conexas com a infração praticada;
- c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 — As sanções previstas no presente Regulamento, quando aplicadas aos industriais da construção civil, são comunicadas ao IM-PIC, a fim de que esta possa deliberar nos termos legais aplicáveis à atividade.

3 — As sanções previstas no presente Regulamento, aplicadas no âmbito das operações urbanísticas, são comunicadas à associação profissional dos técnicos responsáveis, quando for o caso.

CAPÍTULO II

Interpretação e referências

Artigo 114.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos cânones legais de interpretação, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes municipais, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais.

Artigo 115.º

Legislação posterior

Todas as referências efetuadas no presente Regulamento a diplomas legislativos, consideram-se efetuadas à legislação posterior à respetiva entrada em vigor, que proceda à revogação e substituição dos mesmos.

CAPÍTULO III

Disposições transitórias

Artigo 116.º

Norma transitória

1 — O presente Regulamento aplica-se, nos termos da Lei, a todos os procedimentos administrativos isentos ou não de controlo prévio de operações urbanísticas, previstos no RJUE, iniciados após a sua entrada em vigor, podendo ser aplicado, mediante requerimento, aos procedimentos em curso considerando o princípio da Lei mais favorável. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da respetiva entrada em vigor.

2 — Excluem-se do disposto no número anterior as situações em que a aplicação do disposto no presente Regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares.

Artigo 117.º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente Regulamento, designadamente em matéria de tutela da legalidade urbanística

e sancionatória e aplicar-se-ão as normas gerais e específicas do RGEU, do RJUE e demais legislação em vigor neste domínio.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 118.º

Revisão

O presente Regulamento deverá ser revisto pela Câmara Municipal de Montalegre sempre que o entenda oportuno e quando as alterações à legislação vigente a tal obriguem.

Artigo 119.º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as disposições constantes de regulamentos, posturas ou normas internas deste município, que disponham sobre as mesmas matérias e que com ele estejam em contradição.

Artigo 120.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

QUADRO I

Infraestruturas urbanísticas

Infraestrutura urbanística	Caracterização		Custo (C)	
			€/ml	€/m²
Rede viária	Faixa de rodagem	Terra batida ou Tout-Venant	—	5,76
		Semipenetração betuminosa	—	14,32
		Betão betuminoso	—	19,43
		Granito	—	13,17
		Cubos, paralelos ou patela	—	8,6
		Calçada à portuguesa	—	13,17
		Betão	—	13,17
Passeios	Lancil	Betão	17,73	—
		Granito	39,93	—
	Pavimento	Betonilha ou bloco de betão	—	16,01
	Mosaico	Mosaico	—	25,14
Abastecimento de Água	Rede de Abastecimento de Água		21,27	—
Rede de esgotos	Rede de Águas Residuais		34,24	—
Águas pluviais	Rede de Águas Pluviais		45,64	—

QUADRO II

Infraestruturas urbanísticas

Infraestrutura urbanística	Caracterização		Custo (C)	
			—	€/m²
Rede viária	Faixa de rodagem	Terra batida ou Tout-Venant	0,17	
		Semipenetração betuminosa	0,32	
		Betão betuminoso	0,25	
		Granito	0,30	
		Cubos, paralelos ou patela	0,30	
		Calçada à portuguesa	0,20	
		Betão	0,30	
Passeios	Lancil	Betão	0,27	
		Granito	0,42	
	Pavimento	Betonilha ou bloco de betão	0,27	
	Mosaico	Mosaico	0,35	
Abastecimento de Água	Rede de Abastecimento de Água		0,32	
Rede de esgotos	Rede de Águas Residuais		0,40	
Águas pluviais	Rede de Águas Pluviais		0,52	

QUADRO III

Infraestruturas urbanísticas

Infraestrutura urbanística	Caracterização		Custo (C) €/m ²	
Rede Viária	Faixa de rodagem	Terra batida ou Tout-Venant. . .	0,17	
		Semipenetração betuminosa. . .	0,32	
		Betão betuminoso.	0,25	
		Granito	Cubos, paralelos ou patela . . . Calçada à portuguesa	0,30 0,20
	Betão	0,30		
	Passeios	Lancil	Betão Granito	0,30 0,45
		Pavimento	Betonilha ou bloco de betão. . .	0,27
Mosaico		Mosaico	0,37	
Abastecimento de Água	Rede de Abastecimento de Água		0,35	
Rede de esgotos	Rede de Águas Residuais		0,45	
Águas pluviais	Rede de Águas Pluviais		0,52	

Declaração de Conformidade Digital

...*(a)*, portador do cartão de cidadão n.º ..., válido até ..., contribuinte ..., residente em ..., e-mail ..., inscrito na ...*(b)* sob o n.º ..., na qualidade de autor do projeto de ...*(c)*, relativo à obra de ...*(d)* localizada em ...*(e)*, cujo ...*(f)* foi ...*(g)* por ...*(h)* declara que o projeto entregue em formato digital corresponde na íntegra ao projeto entregue em formato de papel.

...*(data)*.

...*(assinatura)* *(i)*.

Instruções de preenchimento

(a) Nome e habilitação do autor do projeto.

(b) Indicar associação pública de natureza profissional.

(c) Identificar o projeto de arquitetura ou de especialidade em questão.

(d) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.

(e) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(f) Indicar se se trata de licenciamento ou comunicação prévia.

(g) Indicar que foi “requerido” no caso de licenciamento ou “apresentado” no caso de comunicação.

(h) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.

(i) Assinatura reconhecida nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através do cartão de cidadão.

311782458