



## **REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

### **NOTA JUSTIFICATIVA**

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, introduziu alterações profundas no regime jurídico do controlo municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares, e – beneficiando da reflexão que o novo regime entretanto suscitou – o Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, veio proceder a algumas alterações pontuais, sem contudo afetar a estrutura e as opções de fundo que caracterizam aquele diploma.

Entretanto, a Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, veio proceder a uma alteração mais significativa ao regime instituído por aqueles diplomas, com o intuito de simplificar os procedimentos de controlo preventivo das operações urbanísticas, para além de outras alterações substanciais que se encontram, contudo, dependentes de regulamentação municipal, a qual foi afinada, pelo Decreto-Lei 26/2010, de 30 de março que sem introduzir alterações de monta ao Regime, o clarificou.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro procede à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro introduzindo novas exigências de regulamentação municipal.

Face ao preceituado no referido diploma legal, em concreto o disposto no seu artigo 3.º, os Municípios devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas. Estes regulamentos, em especial na parte referente à urbanização e edificação destinam-se não apenas a estabelecer normas de concretização e execução das que constam do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e que este remete direta ou indiretamente para regulamento municipal, mas, ainda, a dar cumprimento ao princípio constitucional da autonomia regulamentar dos municípios, regulando todos os aspetos que se considerem indispensáveis à satisfação das necessidades das populações locais designadamente no que concerne aos princípios aplicáveis e à definição das regras procedimentais e de ordem material atinentes a estas matérias.

Nestes termos, o presente regulamento visa ajustar o seu conteúdo normativo às alterações legislativas entretanto verificadas bem como à realidade do Município.

Refira-se, ainda, que nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo de 2015, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência acentua-se, desde logo, que uma parte relevante das medidas aqui propostas são uma decorrência lógica — uma exigência, mesmo — da alteração introduzida no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, donde grande parte



das vantagens deste regulamento serem a de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto naquele diploma, garantindo, assim, a sua boa aplicação e, simultaneamente os seus objetivos específicos, concretamente o da simplificação administrativa e da aproximação da Administração ao cidadão e às empresas. O princípio da simplificação administrativa constitui um corolário dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da administração pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia, o que se pretende promover com a aprovação deste Regulamento.

Por seu lado, e no que toca às regras materiais, pretende-se que a ocupação urbanística no Município de Santa Marta de Penaguião cumpra exigências de boa ordenação e que as intervenções promovam um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico, fator relevante para garantir qualidade de vida aos respetivos munícipes e quem visita o Concelho.

As vantagens da presente proposta são, assim, mais de ordem imaterial e não material (de receita financeira para o Município): não se aumenta, de facto, pela via deste Regulamento receitas do Município, ainda que por via do seu cumprimento se possa incentivar a realização de novas operações e a intervenção no edificado (designadamente no que existia ilegalmente), o que se poderá vir a traduzir, a médio prazo, numa maior dinamização da atividade imobiliária e, conseqüentemente, num aumento de receita para o município.

Do ponto de vista dos encargos, o presente Regulamento não implica despesas acrescidas para o Município: não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Resulta, assim, que a aprovação do presente Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para a gestão urbanística e para caracterização do Município de Santa Marta de Penaguião como um município sustentável.



**PARTE I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º**

**Lei Habilitante**

Nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112º e no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual bem como na alínea k) do n.º 1 do artigo 33º e na alínea g) do n.º 1 do art.º 25º do Anexo 1 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é elaborado o presente regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação.

**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 do concelho de Santa Marta de Penaguião, 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, designadamente:

- a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas e das normas materiais 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, qualificação do espaço público, estética, salubridade e segurança das edificações;
- b) Estabelecer regras aplicáveis à atividade fiscalizadora;
- c) Regular o novo procedimento de legalização das operações urbanísticas.

**Artigo 3.º**

**Definições**

Para efeitos do presente regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Aglomerado urbano: os aglomerados populacionais com o mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública e outras infraestruturas básicas;
- b) Água-furtada ou sótão: o pavimento resultante do aproveitamento do vão do telhado;



- c) Alpendre: a cobertura saliente de um edifício constituída por uma única superfície inclinada que pode ser suportada por pilares;
- d) Alteração significativa da topografia do terreno existente: a modelação de terrenos que implique aterro ou escavação com variação das cotas altimétricas superior a 1m;
- e) Andar recuado: o volume habitável do edifício em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos pisos inferiores;
- f) Área total de demolição: a soma das áreas limites de todos os pavimentos a demolir, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo;
- g) Áreas habitáveis: todos os compartimentos de uma construção, com exceção de vestíbulos, circulações, instalações sanitárias e arrumos.
- h) Arranjos exteriores: as ações que se projetam nos logradouros e envolvem a modelação de terrenos, a arborização, trabalhos de jardinagem e pavimentação, excluindo obras de edificação;
- i) Arruamento: é qualquer via de circulação no espaço urbano, podendo ser qualificada como rodoviária, ciclável, pedonal ou mista, conforme o tipo de utilização;
- j) Autorização de utilização não precedida de obra: a que resulta de uma alteração ao uso sem prévia operação de edificação ou em que esta, existindo, não está sujeita a licença nem comunicação prévia;
- k) Balanço: a medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos gerais de fachada, excluindo beirais;
- l) Churrasqueiras: as edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre;
- m) Construção funerária: toda a construção, obra ou trabalho de construção civil situada, ou pretendida, no interior dos cemitérios;
- n) Corpo saliente: o avanço de um corpo volumétrico, ou uma parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada, constituída por uma parte inferior (desde o solo até ao corpo) e por uma parte superior (localizada desde a parte inferior para cima);
- o) Demolição total: a destruição total de uma edificação existente;
- p) Dono da obra: a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, por conta de quem a obra está a ser ou foi executada;
- q) Edificação em banda: o tipo de edificação que se caracteriza pelo alinhamento sucessivo de edifícios, unidos pelo encosto das empenas laterais;
- r) Edifício ou fração de utilização mista: o que inclui mais do que um tipo de atividade a ser desenvolvida no mesmo espaço;



- s) Equipamento lúdico ou de lazer: as estruturas descobertas destinadas a recreação privativa, bem como edificações de quaisquer outras estruturas, destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, com exclusão das piscinas;
- t) Espaço e via privados equiparados a via pública: as áreas do domínio privado destinadas à circulação pública de pessoas e veículos;
- u) Espaço e via públicos: as áreas do domínio municipal destinadas à presença e circulação de pessoas e ou de veículos;
- v) Estacionamento público: o local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos pelo público;
- w) Estrutura da fachada: o conjunto de elementos singulares que compõem a fachada tal como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica;
- x) Fase de acabamentos:
- i) Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra quando falte executar, designadamente, os trabalhos relativos a arranjos exteriores e mobiliário urbano, camada de desgaste nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios, estacionamentos e equipamentos de infraestruturas de rede;
- ii) Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 58º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra a que falte executar, designadamente os trabalhos de revestimento interior e exterior, instalação de redes prediais de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações, instalações mecânicas, equipamentos sanitários, mobiliários fixos, colocação de serralharias, arranjo e plantação de logradouros e limpezas;
- y) Forma das fachadas – o conjunto de elementos que constituem a estrutura da fachada.
- z) Frente do lote: a totalidade da confrontação do lote ou parcela com a via pública;
- aa) Largura da via pública: a distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via, e que é a soma das larguras da faixa (ou faixas) de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das zonas ajardinadas, das bermas e valetas (consoante os casos em apreço).
- bb) Lugar de estacionamento: a área destinada exclusivamente ao estacionamento de um veículo referente ao domínio privado e ao domínio público;
- cc) Mansarda: a forma de telhado em que cada água é decomposta em vários planos ou superfícies, com diferentes pendentes, sendo a maior nos mais próximos das fachadas como forma de melhorar o pé-direito médio do sótão;



- dd) Marquise: o espaço envidraçado, normalmente na fachada dos edifícios, fechado na totalidade ou em parte, incluindo as varandas fechadas por estruturas fixas ou amovíveis, com exclusão da cobertura de terraços;
- ee) Número de pisos: o somatório do número total de pavimentos utilizáveis (caves, rés-do-chão sobreloja, e andares) com exceção do sótão ou vão do telhado, se tal pavimento corresponder a um mero aproveitamento para instalações de apoio (arrumos, casas de máquinas, reservatórios, etc.);
- ff) Pala: o coberto constituído por uma superfície contínua, não visitável e dela diferenciada;
- gg) Passeio: superfície da via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem
- hh) Perfil natural do terreno: o perfil existente à data da instrução do pedido, constante de levantamento topográfico;
- ii) Profundidade das edificações: distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar palas da cobertura, nem varandas salientes;
- jj) 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;
- kk) Reconstituição da estrutura das fachadas: a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente;
- ll) Ruína: o resto, destroço ou vestígio de uma estrutura.
- mm) Rés-do-Chão: o piso cujo pavimento fica a uma cota próxima, e normalmente ligeiramente superior, à do passeio ou berma adjacente ou do terreno natural e quando o edifício for recuado, este piso poderá ficar até um metro acima ou abaixo das citadas cotas de referência;
- nn) Sobreloja: o piso imediatamente acima do rés-do-chão, normalmente destinado a apoio à atividade comercial do rés-do-chão, ou a serviços;
- oo) Telas finais: as peças escritas e desenhadas que correspondam, exatamente, à obra executada;
- pp) Trabalhos de remodelação de terrenos: as operações urbanísticas que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros
- qq) Unidade funcional ou de utilização independente: cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização, agregando os locais de estacionamento privado, os



arrumos ou outros elementos, não autonomizáveis, que prolonguem ou complementem essa utilização;

rr) Uso habitacional: a classificação que engloba a habitação unifamiliar e multifamiliar, as instalações residenciais especiais (albergues, lares, residências de estudantes, religiosas e militares) e alojamento local;

ss) Uso industrial: a classificação que inclui a indústria, armazéns associados a unidades fabris ou isolados, serviços complementares e infraestruturas de apoio;

tt) Uso terciário: a classificação que inclui os serviços públicos e privados, comércio a retalho e equipamentos coletivos de promoção privada e cooperativa;

uu) Varanda: o avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada;

vv) Ventilação natural: a renovação do ar conseguida por diferença de pressão criada entre a envolvente e o interior do edifício;

2. O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelo Plano Diretor Municipal, pelo artigo 2.º do RJUE, e pelo decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de maio.



**PARTE II**  
**ASPETOS PROCEDIMENTAIS**  
**CAPÍTULO I**  
**ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS DOS PEDIDOS**

**Artigo 4.º**

**Regra Geral**

1. Os pedidos de informação prévia, licenciamento, de autorização e a apresentação de comunicações prévias referentes a operações urbanísticas previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no presente regulamento são instruídos com os elementos previstos pela Portaria fixada para o efeito e complementarmente, com os elementos previstos nos artigos seguintes e nas normas de instrução de processos disponibilizadas nos locais de atendimento municipal ou no sítio oficial do Município de Santa Marta de Penaguião na internet ([www.cm-smpenaguiao.pt](http://www.cm-smpenaguiao.pt)), e serão apresentados em dois exemplares em formato analógico (original e cópia).
2. Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos devem decorrer com recurso a outros suportes digitais ou com recurso a papel.
3. Os elementos instrutórios em formato digital devem ser apresentados em formato pdf, e as peças desenhadas, em formato dwf, devendo ainda se entregue a Planta de implantação em formato dwg., no sistema de coordenadas dattum 73 Lisboa.
4. A Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião pode excepcional e fundamentadamente, condicionar a apreciação de operação urbanística à entrega de elementos adicionais considerados necessários em face da situação concreta, designadamente, meios de representação mais aproximados à realidade, tais como maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

**Artigo 5.º**

**Pedido de informação Prévia**

1. No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respetivo requerimento deve referir concretamente os aspetos que se pretende ver esclarecidos ou informados.
2. O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos previstos na legislação em vigor, bem como dos elementos seguintes:
  - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;





- b) Planta de localização à escala 1:1000 ou superior, onde se deve delimitar, a vermelho, o terreno, que deve ser cotado e referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter, sempre que possível, os nomes dos confrontantes
3. Sempre que o interessado não seja o proprietário do prédio, deve ser apresentada certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido.
4. Devem ainda ser juntos os elementos complementares ao pedido que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da sua natureza e localização da operação pretendida.
5. Sempre que o pedido de informação prévia apresente omissões ou deficiências supráveis, o requerente será notificado a completá-lo ou corrigi-lo, considerando-se a tramitação do processo interrompida.
6. O presidente da Câmara Municipal rejeita o pedido de informação prévia sempre que, no prazo de 30 dias após a notificação referida no número anterior, o interessado não preste as informações ou não efetue as correções exigidas.
7. Todas as peças escritas e desenhadas são numeradas, datadas e assinadas pelo requerente.
8. Todas as peças escritas e desenhadas devem ser entregues em formato digital de acordo com o n.º 3 do artigo 4.º do presente regulamento.

### **Artigo 6.º**

#### **Licenciamento e Comunicação prévia de obras de edificação**

1. No caso de licenciamento e comunicação prévia de obras de edificação, a memória descritiva do projeto de arquitetura deve relatar a obra que se pretende e o seu uso, bem como descrever as opções de natureza arquitetónica e construtiva adotadas, indicando ainda:
- a) O uso anterior quando for o caso e o destino proposto;
  - b) A descrição pormenorizada dos materiais de revestimento das fachadas, cores a aplicar, tipo, material e cor das caixilharias;
  - c) A justificação da adequabilidade do projeto com a regulamentação geral em vigor, nomeadamente sobre o cumprimento do disposto no RGEU e no presente regulamento;
  - d) A descrição com rigor, quando for o caso, das vedações a construir, com indicação do comprimento e da altura, e referência às peças desenhadas onde elas estão representadas;
  - e) A descrição com rigor das soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.



2. As peças desenhadas do projeto de arquitetura devem incluir, nomeadamente:

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

- i) Do Norte geográfico;
  - ii) Do limite do lote urbano – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade e área do lote;
  - iii) Da localização da obra – a vermelho, em relação aos arruamentos e aos edifícios existentes dentro da área de um círculo com 20 m, pelo menos, de raio;
  - iv) Da identificação das obras de demolição, de ampliação ou de alteração, quando seja o caso;
  - v) Da delimitação da propriedade na sua totalidade ou parcial (prédio com área superior a 1000 m<sup>2</sup>), definindo os alinhamentos das fachadas e vedações, abrangendo a rua, os passeios e o logradouro, incluindo as cotas de nível do solo e de projeto e de todos os vértices do terreno;
  - vi) A demonstração da inserção do acesso à construção no arruamento que a vai servir, indicando as cotas do eixo dos arruamentos, do passeio, se o houver, do acesso e do piso do Rés-do-Chão;
  - vii) Da identificação da área ocupada com a construção, incluindo corpos balançados, escadas, varandas, devidamente cotadas em relação aos afastamentos bem como arruamento e acessos cotados;
  - viii) Das infraestruturas públicas e privadas existentes;
  - ix) Da implantação das edificações existentes nos lotes ou terrenos contíguos, até à distância de 20 metros;
  - x) Da indicação dos lugares de estacionamento, quer estes estejam ou não criados no interior do edifício e/ou dentro ou fora dos limites do terreno.
- b) Planta das coberturas, à escala mínima de 1:100.
- c) Plantas cotadas de cada pavimento dos compartimentos a construir, reconstruir ou ampliar, à escala mínima de 1:100 com a indicação na planta, ou em legenda anexa, das áreas e fins de cada compartimento, bem como os logradouros, terraços, alpendres, telhados e, no caso de haver prédios contíguos a apresentação, nas plantas dos pisos, os respetivos arranques.
- d) Planta da área reservada aos estacionamentos automóveis, quando previstos, com marcação e numeração de todos os lugares.
- e) Alçado principal, laterais e posterior do edifício, na escala mínima de 1:100, indicando o seguimento das fachadas dos edifícios ou vedações contíguas, quando as houver, na extensão de pelo menos 20m para ambos os lados.
- f) Cortes longitudinal e transversal do edifício, vedações, anexos ou outras obras, à escala mínima de 1:100, intercetando pelo menos um deles as escadas interiores, cozinhas e instalações sanitárias



(quando existam), para perfeita compreensão da obra e sua estrutura, devendo o corte transversal, devidamente cotado, intersectar o logradouro, a vedação, o passeio e, pelo menos, meia faixa de arruamento e devendo os cortes conter ainda os arranques dos terrenos ou edifícios adjacentes, relacionando as cotas do projeto com as cotas desses terrenos ou edifícios.

g) Desenho de acabamentos exteriores, tendo por base os alçados, onde são designados os tipos e cores dos revestimentos, materiais e cores da cobertura, da caixilharia, das portas e do guarneamento dos vãos.

h) Plantas cotadas de detalhe métrico, técnico e construtivo em matéria de acessibilidades.

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

4. É ainda obrigatório, no processo de licenciamento, apresentar como peça individualizada, uma relação dos projetos da engenharia de especialidade a apresentar após a aprovação do projeto da arquitetura.

### **Artigo 7.º**

#### **Memória descritiva dos loteamentos**

1. A memória descritiva da operação de loteamento deve ser constituída por peças escritas e peças desenhadas.

2. São peças escritas da memória descritiva:

a) Quadro técnico, com os elementos de síntese da proposta de loteamento, em modelo a aprovar pela Câmara Municipal;

b) Proposta de regulamento de construções e obras complementares.

3. As peças desenhadas do projeto de loteamento incluem, numa primeira fase:

a) Plantas topográficas, às escalas 1:500 e 1:1000, com as cotas para todo o terreno que devem referir-se e coincidir com a rede nacional e com a indicação da modelação prevista e, nomeadamente:

i. Norte geográfico;

ii. Delimitação da propriedade na sua totalidade;

iii. Implantação dos lotes e sua numeração;

iv. Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;

v. A implantação dos arruamentos.

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



- i. Implantação dos lotes, sua numeração, ocupação das construções, anexos e outros, devendo as implantações ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a altura das fachadas das construções;
  - ii. Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos.
  - c) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados que devem abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongam-se até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;
  - d) Perfis longitudinais dos arruamentos, à escala 1:500 e cotados que devem indicar os edifícios previstos, as respetivas alturas das fachadas e as cotas dos pavimentos do rés-do-chão relacionadas com as cotas do arruamento.
4. A proposta de regulamento a que se refere a alínea b) do n.º 2 do presente artigo deve conter no mínimo, indicações relativas aos usos, às condições de edificabilidade e condições dos projetos a executar nos lotes

### **Artigo 8.º**

#### **Projeto de Engenharia das Especialidades**

1. Os projetos de engenharia das especialidades, referentes a operações urbanísticas sujeitas a licença, devem ser entregues em simultâneo, dentro dos prazos fixados no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Sempre que a localização do prédio ou a complexidade da obra o justifique, podem ser solicitados, fundamentadamente, estudos complementares, designadamente, estudos de tráfego, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos, hidrológicos, hidráulicos ou outros.
3. O projeto de arranjos exteriores inclui o plano de modelação do terreno com a contenção, indicação dos materiais a utilizar nos pavimentos e as espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas, incluindo o respetivo plano de rega e de drenagem.

### **Artigo 9.º**

#### **Pedidos de certidão de destaque**

O pedido de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;
- b) Planta de localização a extrair das cartas do PDM, com indicação precisa do local onde se pretende



efetuar a operação de destaque;

c) Planta de implantação à escala 1:1 000 ou superior, em papel e em formato digital georeferenciada (DWG ou DWF), sobre levantamento do prédio e área envolvente numa extensão de 20 metros a contar dos limites do prédio, com a indicação precisa:

i) Do limite do terreno de origem – a vermelho – e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

ii) Do limite da área a destacar – a verde – nome dos confrontantes;

iii) Da Implantação rigorosa das edificações existentes e previstas, com indicação do uso.

### **Artigo 10.º**

#### **Estimativas orçamentais**

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

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

$$E = C \times F \times A \text{ em que:}$$

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

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação unifamiliar - 0.8

Habitação coletiva – 0.7

Turismo/restauração—0.7

Comércio/serviços—0.7

Armazenagem/indústria —0.5

Garagens/áreas técnicas arrumos em cave/anexos—0.4

A (m<sup>2</sup>) = área total de construção afeta a cada utilização

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

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

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



em que:

Ec (€) = estimativa do custo das obras de escavação e movimentação de terras;

Vlb (m<sup>3</sup>) = volume da escavação em bancada;

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção

por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

Sl = factor a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:

Em rocha —1

Em terra —0.45

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

### **Artigo 11.º**

#### **Projeto de Execução**

1. O promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução até 60 dias a contar do início dos trabalhos ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa, devendo ser apresentados, em regra, à escala de 1/50 e 1/10.
2. São dispensadas da apresentação do projeto de execução os projetos relativos a edifícios de habitação unifamiliar e edifícios de habitação coletiva, cujo número de frações autónomas não exceda duas unidades, anexos e arrumos.

### **Artigo 12.º**

#### **Telas finais**

1. É obrigatória a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



2. Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com a planta das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, na qual devem constar, obrigatoriamente, os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetiva áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo (postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, etc.), decorrentes dos vários projeto de especialidades.

3. Os elementos previstos nos números anteriores devem também ser entregues em suporte informático.

### **Artigo 13.º**

#### **Propriedade Horizontal**

1. A requerimento do interessado, pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal se da análise do projeto de arquitetura, ou não existindo projeto aprovado, por não ser exigível, da vistoria ao edifício, assim se concluir.

2. Para além dos requisitos previstos no Código Civil, consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

- a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras não licenciadas;
- b) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor, ou poder vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
- c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado ficarem integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;
- d) Não constituírem frações autónomas os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote ou parcela, bem como as dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

3. As garagens em número para além do regularmente exigido, podem constituir frações autónomas.

4. O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com seguintes elementos:

- a) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área da parcela, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que devem ser designadas por letras e partes comuns;
- b) Peças desenhadas onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns;
- c) Os demais elementos que o requerente considere necessários para a constituição do edifício com



propriedade horizontal.

5. A descrição das frações a que se refere a alínea a) do n.º anterior deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia (quando existir), bem como a permilagem de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio.

#### **Artigo 14.º**

##### **Certidão para edificações anteriores à exigência legal de licenciamento**

1. O pedido de certidão referente a edifícios legalmente existentes sem licença de construção, por terem sido erigidos em momento anterior a esta exigência deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Planta de localização, à escala 1/5000 ou superior a qual pode ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) 3 Fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos;
- d) Levantamentos-ou mapas do cadastro, caso existam;
- e) Certidão matricial, para prédios inscritos na matriz;
- f) Fotocópias simples da Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio.

2. Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção.

3. Na ausência de elementos comprovativos da data da construção e caso existam dúvidas por parte dos serviços técnicos pode ser apresentado relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrado e tecnicamente fundamentado a idade da mesma.

## **CAPÍTULO II**

### **TRAMITES PROCEDIMENTAIS**

#### **Artigo 15.º**

##### **Comunicação Prévia em Lote**

1. As comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ocorrer quando as respetivas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

2. Para efeitos do previsto no n.º anterior, considera-se estado adequado de execução as situações em





que os lotes, para os quais é apresentada a comunicação prévia, estão servidos com arruamento pavimentado, iluminação pública, abastecimento de água e saneamento ou quando a sua conclusão seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

### **Artigo 16.º**

#### **Alterações a Operações de Loteamento**

1. A alteração à licença de loteamento está sujeita a discussão pública sempre que na própria alteração sejam ultrapassados os seguintes limites:

- a) 20 fogos;
- b) 6 000 m<sup>2</sup> de área de intervenção;
- c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão, referenciada ao valor do último censo da população.

2. O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3. A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada quando os interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

4. A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

5. Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustrar a notificação realizada nos termos do n.º 2, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação é feita por edital nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo e publicitada na página da internet do município.

6. As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração à licença de loteamento.

### **Artigo 17.º**

#### **Autorização de Utilização de Edifícios**

1. A autorização de utilização, quando não haja lugar à realização de obras ou, quando, havendo obras, estas não estejam sujeitas a licença ou comunicação prévia, deve ser instruída com termo de



responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

2. A autorização de utilização ou sua alteração, na sequência de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia é instruída nos termos do artigo 63.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3. Considera-se que a obra de edificação se encontra concluída quando todos os trabalhos, previstos em projeto aprovado ou nas condições de licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia, estiverem executados, bem como removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas.

### **Artigo 18.º**

#### **Renovação do processo**

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

2 Sempre que se trate de uma obra com alvará de licença ou comunicação prévia caducadas, sem prejuízo do regime das obras inacabadas, o procedimento segue a tramitação da renovação do processo, acompanhado de declaração do técnico responsável sobre o estado atual da obra, ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias.

3. Em qualquer das situações descritas, o pedido de emissão do alvará de licença ou a comunicação prévia deve encontrar-se acompanhado de todos os documentos que tenham caducado previstos na legislação em vigor para o valor total da obra.

### **Artigo 19.º**

#### **Obras inacabadas**

1. São obras inacabadas para efeitos do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação as que se encontram concluídas pelo menos toda a estrutura resistente, todas as paredes exteriores e redes internas.

2. A licença para a finalização das obras inacabadas é requerida ao Presidente Câmara Municipal e segue a tramitação da legislação em vigor, instruído com os documentos que hajam caducado e ainda com levantamento fotográfico do estado atual da obra.

3. É dispensada a entrega de documentos para emissão do alvará de licença especial.



## **Artigo 20.º**

### **Obras provisórias**

1. A Câmara Municipal pode conceder licenças e emitir os respetivos alvarás de licença para construção de instalações a título provisório sob as seguintes condições:
  - a) O período de tempo das obras em questão esteja bem definido e não seja superior a dois anos;
  - b) As instalações se destinem somente para apoio de obra licenciada ou comunicada, e sejam escritórios, armazéns, ou outras nas quais o carácter provisório e precário não ofereça quaisquer dúvidas.
2. O período de tempo pelo qual a licença a que se refere o presente artigo é concedida não é prorrogável, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado.
3. Decorrido o prazo estipulado ou transcorrido o prazo constante do alvará de licença de construção, a obra deve ser demolida ou desmontada pelo titular da licença.
4. Caso se verifique a inobservância do disposto no número anterior, a Câmara Municipal efetua a demolição das obras, a expensas do titular da licença.

## **CAPÍTULO III**

### **PROCEDIMENTOS ESPECIAIS**

#### **Secção I**

#### **Procedimento de Legalização**

### **Artigo 21.º**

#### **Noção**

1. Os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadeamento de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no presente Regulamento.
2. Entende-se por legalização, para efeitos da presente secção o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas:
  - a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;
  - b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo ou
  - c) Em desconformidade com estes.
3. Podem ser regularizadas num mesmo procedimento de legalização todas as operações urbanísticas



ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

## **Artigo 22.º**

### **Iniciativa**

1. O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste ou na sequência de ordem notificada pela câmara municipal.
2. O procedimento de legalização desencadeado por vontade própria do interessado pode ser antecedido de pedido de informação, dirigido à câmara municipal, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a câmara municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias,
3. Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve, pelo menos, apresentar a memória descritiva e justificativa sumária relativa ao edifício a legalizar e plantas que caracterizem suficientemente o edifício existente, e juntar certidão matricial se o prédio estiver inscrito na matriz, bem como certidão da descrição de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória, levantamento fotográfico e indicação do ano de construção.
4. Em qualquer das situações referidas no n.º 1, e sempre que o interessado não tenha utilizado a faculdade prevista no n.º 2, a câmara municipal deve formular previamente juízo sobre a possibilidade de assegurar a conformidade das operações realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, informando o particular sobre os termos em que esta se pode processar.
5. A notificação da câmara municipal da ordem de legalização a que se refere a parte final do n.º 1 do presente artigo deve fixar um prazo adequado para que o interessado apresente o requerimento de legalização, o qual não pode ser inferior a 30 dias, não devendo, salvo em casos excecionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar três meses, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.
6. A ordem de legalização é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.
7. Decorrido o prazo referido no n.º 3 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o Presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, podendo ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa, nos casos em que esta possa ser aplicada.



## **Artigo 23.º**

### **Instrução**

1. O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos que se mostrem necessários atendendo à(s) concreta(s) operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e respetivas Portarias.
2. Na situação de legalização de obras cuja execução necessite de projetos de especialidade e respetivos termos, podem ser juntos apenas os necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outros.
3. Sem prejuízo do disposto no n.º anterior, é dispensada a junção:
  - a) Do projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;
  - b) Do projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
  - c) Do projeto de Instalações telefónicas e telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova e disso seja apresentada a respetiva prova;
  - d) Do projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água;
  - e) Do projeto de redes de águas pluviais, caso o edifício se encontre totalmente executado.
  - f) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética,
  - g) Do projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
  - h) Do projeto de arranjos exteriores;
  - i) O projeto de gás é dispensado nas zonas não existam infraestruturas de fornecimento.
4. 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.
5. Nos casos em que haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, os elementos indicados no número anterior apenas se referem às obras realizadas no âmbito do procedimento de legalização.
6. Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### **Artigo 24.º**

##### **Apreciação municipal**

1. O Município adota, na apreciação técnica dos pedidos de legalização, o princípio da máxima manutenção do existente, em especial quanto aos aspetos morfológicos e estéticos do edifício, procurando, no entanto, adequá-los, sempre que possível, à envolvente.
2. O procedimento integra, sempre que necessário para a comprovação das condições de dispensa das normas técnicas, uma vistoria ao edifício.

#### **Artigo 25.º**

##### **Ato administrativo e título**

1. A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo da data para a receção destes atos.
2. A deliberação referida no n.º anterior pode ser de:
  - a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento do alvará de obras caso a elas haja lugar, prazo este prorrogável por idênticos períodos até perfazer um total de 12 meses;
  - b) Deferimento do pedido, pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização ou o prazo previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação para requerer a emissão do alvará de autorização de utilização, caso não haja obras, que deve ser feito no prazo de 3 meses;
  - c) Indeferimento do pedido.



3. Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da Administração.
4. O alvará de obras ou de autorização de legalização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.

### **Artigo 26.º**

#### **Normas aplicáveis**

1. Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização, se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.
2. Para efeitos do número anterior, são aceites quaisquer meios de prova documentais, com exceção dos certificados de juntas de freguesia que não se suportem em elementos documentais.
3. A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigente, de preferência por recurso a projeções de custos.
4. São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território e à arquitetura do edifício vigentes à data do ato de legalização.
5. No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo as consultas, nos termos previstos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

### **Artigo 27.º**

#### **Legalização oficiosa**

1. Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta do procedimento de controlo prévio necessário, não carecendo de obras de correção ou alteração.
2. A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando as obras a legalizar não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.
3. O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 15 dias a contar da notificação.
4. Nos casos referidos no número anterior, deve o Município ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística cabíveis no caso, designadamente a sua demolição.



5. Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de o ato de controlo preventivo ter sido anulado ou declarado e a causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, podendo esta ocorrer sem necessidade de realização de quaisquer obras.

6. No caso referido no n.º anterior são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo posteriormente anulado ou declarado nulo.

7. À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

### **Artigo 28.º**

#### **Regras excecionais e especiais**

1. À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.

2. O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

### **Artigo 29.º**

#### **Taxas**

1. A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Santa Marta de Penaguião.

2. Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

## **Secção II**

### **Licenciamento de postos combustíveis**

#### **Artigo 30.º**

##### **Memória descritiva**

A memória descritiva dos pedidos de licenciamento para a instalação de postos de combustíveis deve, além do previsto na legislação em vigor, descrever e justificar:

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





## **Artigo 31.º**

### **Peças desenhadas**

1. As peças desenhadas a entregar, além do previsto na legislação específica, serão numa primeira fase:
  - a) Plantas topográficas, às escalas 1:500 e 1:1000, cujas cotas, para todo o terreno, devem referir e coincidir com a rede nacional, e devem indicar a modelação prevista, nomeadamente:
    - i) Norte geográfico;
    - ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;
    - iii) Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;
    - iv) A implantação dos arruamentos.
  - b) Plantas de trabalho, às escalas 1:500 e 1:1000, com a indicação de:
    - i) Implantação do edifício, ocupação das construções, depósitos, anexos e outros, devendo as implantações ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cércea das construções;
    - ii) Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos.
  - c) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados que devem abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;
  - d) Planta Geral da instalação com indicação da rede de combustíveis, sistemas de proteção contra incêndio e drenagem de águas oleosas”.

## **Secção III**

### **Instalação de antenas de telecomunicações**

#### **Artigo 32º**

#### **Âmbito e Objeto**

A presente secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para ocupação ou utilização do solo visando a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico.

#### **Artigo 33.º**

#### **Instrução do pedido**

O pedido de autorização, instruído em duplicado, deve conter os elementos indicados no artigo 5º do



Decreto-Lei n.º 11/2003 de 18 de janeiro e ainda os seguintes:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação, se esta não resultar desde logo da inscrição predial;
- c) Licença para utilização do espectro radioelétrico emitida pela Autoridade Nacional de Comunicações;
- d) Projeto de antena e sua estrutura metálica ou estrutura de betão que suporta a antena;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- f) Memória descritiva e justificativa, esclarecendo devidamente a pretensão;
- g) Fotografias atuais do terreno no mínimo duas, com formato mínimo de 13x15 cm, tiradas de ângulos opostos;
- h) Extrato da planta de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal, assinalando a área objeto da operação;
- i) Planta de localização e enquadramento à escala de 1/10000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- j) Planta de implantação à escala 1/ 1000.

#### **Artigo 34º**

##### **Disposições Técnicas**

1. Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e ou instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer às seguintes disposições:

- a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 150 metros de qualquer edificação destinada à permanência de pessoas, nomeadamente habitações, escolas, creches, centros de dia, centros culturais, museus, teatros, hospitais, centros de saúde, clínicas, superfícies comerciais e equipamentos de desportivos; salvo na sede de Concelho;
- b) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 7 metros do limite frontal e lateral do imóvel quando instaladas em telhados de edifícios;
- c) Não prejudicar, pela altura ou localização, os aspetos paisagísticos e urbanísticos da envolvente.
- d) Utilizar, sempre que tecnicamente viável, postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, visando minimizar os impactos visuais;
- e) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável



técnico e número da autorização municipal;

f) Cumprir as estruturas de suporte, as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2. Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser entregues em formato digital.

### **Artigo 35.º**

#### **Discussão Pública**

Os pedidos de autorização municipal são submetidos a discussão pública por meio de afixação de editais nos Paços do Concelho e publicação num dos jornais locais, esta a promover pelo requerente.

### **Artigo 36.º**

#### **Efeitos da Autorização**

A autorização municipal a que se refere o presente regulamento tem uma eficácia máxima de dois anos, podendo ser prorrogada por iguais ou inferiores períodos de tempo.

### **Artigo 37.º**

#### **Fiscalização**

A Câmara Municipal pode, sempre que o entender, mandar efetuar medições do nível de radiações emitidas por tais equipamentos.



**PARTE III**  
**DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

**CAPITULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 38.º**

**Obras de Escassa Relevância Urbanística**

1. Consideram-se de escassa relevância urbanística, para efeitos de isenção de controlo prévio municipal, para além das operações a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação:

- a) As edificações, contíguas ou não, complementares ao uso do edifício principal, com altura não superior a 3 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup> desde que cumpra os alinhamentos das edificações existentes e não sejam associadas a prédios cuja construção não apresenta expressão volumétrica relevante;
- b) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer descoberto, desde que associado ao uso principal da construção e não seja destinado a fins comerciais ou de prestação de serviços, não podendo implicar também a edificação de paredes ou outros elementos estruturais com valores superiores aos admitidos para as obras de escassa relevância urbanística referidas na alínea anterior;
- c) Construções ligeiras e autónomas, de área máxima de 40 m<sup>2</sup> e altura máxima de 3m, que se localizem em espaços rurais e que se destinem, exclusivamente, a apoiar pequenas explorações agrícolas ou abrigo de animais para uso doméstico;
- d) A edificação de muros de suporte de terras até uma altura de 2 metros;
- e) A edificação de muros de vedação e muros de suporte face à via pública que resulte do seu alargamento e/ou que viabilize obras de requalificação da via pública da responsabilidade da autarquia;
- f) A simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que a intervenção não exceda a largura de 1,50m, o portão introduzido não invada o domínio público, apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, excetuando-se as áreas sob jurisdição das EP - Estradas de Portugal;
- g) As obras de alteração de edifícios que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente, desde que não altere a altura da fachada e a forma da cobertura, bem como a natureza e cor dos materiais de revestimento;



- h) A alteração de fachadas que corresponda à simples remodelação de vãos ou alteração de caixilharias;
- i) As pavimentações e outras obras no interior da propriedade relativas ao melhoramento das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
- j) As obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios privados, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente, rampas de acesso para deficientes motores;
- k) Os arruamentos em propriedades particulares, quando não incluídos em loteamentos, que não impliquem a construção de muros de contenção, atravessamentos em linhas de água;
- l) A instalação de toldos, estendais, painéis solares e aparelhos de ar condicionado, em edifícios de habitação unifamiliar, desde que devidamente integrados na construção, de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma;
- m) A edificação de estufas destinadas exclusivamente a culturas agrícolas, de estrutura ligeira coberta por plástico translúcido, sem impermeabilização do solo e que cumpram um afastamento mínimo de 5 metros à via de acesso sem prejuízo de outros afastamentos previstos no regime de proteção à rede rodoviária ou instrumentos de planeamento em vigor;
- n) Tanques até 1,2m de altura e área de 30m<sup>2</sup>, desde que não confinem com a via pública;
- o) A instalação de silos para armazenagem de cereais ou rações;
- p) A instalação de cubas com capacidade até 5 mil litros;
- q) As alterações de fachada para efeitos do regime da publicidade e ocupação do espaço público no âmbito do previsto no diploma do Licenciamento Zero ou outro que o venha a alterar ou revogar;
- r) A instalação de estruturas de suportes publicitários com Mobiliário Urbano, desde que não excedam a altura total de 5 m;
- s) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas nas alíneas anteriores e de outras de construção precária;
- t) As obras de demolição e limpeza do interior de construções abandonadas ou cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- u) Pequenas obras de alteração de fachadas, com abertura, ampliação ou fechamento de vãos, preservando-as, desde que, todos os seus elementos não sejam, dissonantes;
- v) Acessos rurais com largura máxima de 4,0 m;
- w) As construções funerárias, com exceção dos jazigos com capela e o restauro de construções



funerárias sem alteração das características básicas do existente;

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

y) Obras de remodelação e de melhoramentos referentes a programas sociais de apoio à habitação, nomeadamente as obras realizadas ao abrigo do Programa de concessão de apoio do município e outros.

2. No caso previsto na alínea a) do n.º anterior, apenas se verifica a escassa relevância quando o n.º de edifícios anexos não seja superior a dois e sejam construídos com materiais e técnicas construtivas adequadas à sua função sem prejuízo de salvaguardar a sua correta integração na envolvente.

3. Estão ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as obras das instalações previstas no Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, alterado pelo Decreto-Lei n.º 217/2012, de 9 de outubro.

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

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

6. Às obras de escassa relevância urbanística aplica-se o dever de informar o início dos trabalhos nos termos do artigo 41.º do presente regulamento.

7. A realização das obras a que se refere o presente artigo estão sujeitas a pronúncia da Direção Regional de Cultura do Norte promovida diretamente pelo interessado ou pela Câmara Municipal a pedido deste, devendo ser acompanhado, para o efeito por elementos escritos e desenhados que representem a obra a executar subscritos pelo interessado.

### **Artigo 39.º**

#### **Operações Urbanísticas de Impacte Relevante**

1. Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, considera-se operação urbanística de impacte relevante:

a) O edifício cuja área bruta de construção, destinada a habitação, seja superior a 1500 m<sup>2</sup> ou apresentem um número de fogos igual ou superior a 8;

b) As edificações correspondentes a unidades hoteleiras com mais de 30 quartos;



- c) O edifício cuja área bruta de construção, destinada a escritórios ou serviços, seja superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
  - d) O edifício cuja área bruta de construção, destinada a comércio, seja superior a 1.500 m<sup>2</sup>, ou sejam abrangidas pelo disposto Lei n.º 12/2004, de 30 de março;
  - e) O edifício, cuja área bruta de construção, destinada a indústria ou armazenagem, seja superior a 5.000 m<sup>2</sup> e contenha mais de 15 unidades de ocupação;
  - f) Configurem uma situação semelhante a moradias em banda, ainda que unidas por caves, com 5 ou mais frações autónomas.
2. Nos casos descritos no número anterior em que a edificação pré-existente mantém o uso original, apenas devem ser asseguradas as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, sobre as áreas a ampliar.
3. Nos casos descritos no n.º 1 em que haja mudança de uso da edificação pré-existente, apenas devem ser asseguradas as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, caso exista agravamento das condições existentes, bem como, cumulativamente devem ser asseguradas as demais cedências devidas, sobre as áreas a ampliar.

#### **Artigo 40.º**

##### **Critérios morfológicos e estéticos**

1. Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:
- a) Os alinhamentos dos vãos, dos pisos, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam continuidade na leitura da fachada sobre a rua, deverão ser respeitadas;
  - b) As cores devem integrar-se por forma a manter o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se inserem;
  - c) A implantação da construção deve relacionar-se de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resulte desníveis com impacto negativo na paisagem;
  - d) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.
2. A Câmara Municipal pode indeferir intervenções que pela sua localização se apresentem



desgarrados da malha urbana e infraestruturas existentes ou que pelas suas características se revelem dissonantes das construções envolventes.

3. A Câmara Municipal pode, ainda, estabelecer critérios para a implantação, disposição e orientação dos edifícios no respeitante à sua perceção visual a partir das vias perimetrais dos pontos mais frequentes e importantes de contemplação, bem como para a estruturação dos acessos, podendo ainda estabelecer outros condicionamentos para um melhor aproveitamento futuro do terreno.

#### **Artigo 41.º**

##### **Informação do Início dos Trabalhos**

1. Até cinco dias antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio municipal, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar.

2. Quando esteja em causa a realização de obras de escassa relevância urbanística, o promotor deve informar igualmente o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não deve ultrapassar 120 dias.

3. A violação do disposto no número 1 do presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 97.º do presente regulamento.

#### **Artigo 42.º**

##### **Implantação do edifício**

1. Não pode ser iniciada qualquer obra de edificação sem que seja lavrado e anexado ao processo municipal auto de implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira, salvo quando tal seja fundamentadamente dispensado em face da localização ou da natureza da obra, facto que deve ser registado no processo.

2. Para a realização da diligência a que se refere o n.º anterior o interessado deve requerer no Gabinete de Atendimento ao Munícipe, por escrito, a marcação da mesma.

3. O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o diretor técnico da obra, é sempre, e em todas as situações, o responsável pela correta implantação da obra.

#### **Artigo 43.º**

##### **Taxas em Comunicação Prévia**

As taxas devidas no caso de comunicação prévia devem ser pagas por autoliquidação no prazo máximo de 60 dias.





## CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES COMUNS

### Artigo 44.º

#### Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos

1. Aos pedidos de licenciamento e comunicação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacto urbanístico relevante, aplica-se o quadro de dimensionamento e cedências constante em portaria, cujas áreas definidas são as mínimas a considerar, as quais se destinam a integrar o domínio municipal.
2. As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:
  - a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
  - b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
  - c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
  - d) Inseridos na estrutura ecológica, sempre que possível.
3. No caso de a área a urbanizar contemplar elementos de interesse histórico ou cultural, não obstante as condições em que os mesmos se encontrem, a Câmara Municipal pode determinar que estes sejam integrados nas áreas verdes de cedência a favor do Município devidamente recuperados.
4. As áreas verdes de utilização coletiva a ceder devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou canais sobrantes das áreas que constituem os lotes.
5. Quando as áreas a urbanizar sejam atravessadas ou confinem com linhas de água ou com servidões, devem ser associadas aos espaços verdes de cedência.

### Artigo 45.º

#### Compensação

1. A não cedência ao município de áreas legalmente previstas e conseqüente substituição por compensação carece de deliberação de concordância da Câmara Municipal.
2. A compensação urbanística a pagar à Câmara Municipal destina-se a suprir a falta de cedências de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação de loteamento ou obra com impacto relevante, devam integrar o domínio municipal.
3. A compensação, em numerário, será liquidada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cu = Ic \times A \times C \times K_1$$

em que:

$Cu$ , é a compensação, em €;



*I<sub>c</sub>*, é o índice de construção da operação de loteamento;

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

*C*, é o custo de construção (€/m<sup>2</sup>), fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do art.º 7 do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro;

*K<sub>1</sub>*, é um coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

a) *K* = 0,06 para Santa Marta de Penaguião;

b) *K* = 0,04 para as outras zonas do concelho.

4. A compensação urbanística, por interesse e de acordo mútuos, pode ser paga através da cedência de terreno, lotes urbanos ou outros imóveis.

5. O pagamento desta taxa deve ser efetuado antes ou na data da emissão do alvará de licença de loteamento e, no caso de comunicação prévia, antes do início das obras.

#### **Artigo 46.º**

##### **Pagamento em prestações**

1. Quando se verifique que o valor da compensação o justifique, pode ser autorizado o pagamento prestacional, a requerimento fundamentado do interessado, que não deve exceder o prazo de 6 meses a contar da data de emissão do alvará, importando a falta de realização de uma das prestações o vencimento de todas as restantes.

2. Serão devidos juros à taxa legal em relação às prestações em dívida, os quais serão liquidados e pagos conjuntamente com cada prestação.

#### **Artigo 47.º**

##### **Compensação em espécie**

1. A compensação em numerário pode ser substituída por outra, em espécie, composta por bens imobiliários que resulte de uma proposta do loteador, de acordo com uma avaliação efetuada por técnico com habilitação para o efeito.

2. À Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução dos interesses públicos.

3. Verificando-se que da avaliação efetuada resulta um valor superior ao calculado, a Câmara Municipal somente recompensa o loteador da diferença, ou de parte dela, se a substituição por espécie for do seu especial interesse.

4. Quando a compensação for paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município, destinando-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação e oneração, ao disposto na lei.



### **Artigo 48.º**

#### **Gestão das áreas destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos**

1. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva constituídas de acordo com o artigo anterior são conservadas e mantidas pelos serviços camarários, competindo sempre a sua realização inicial ao promotor da operação urbanística, sem prejuízo do disposto no artigo 47.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
2. A realização inicial prevista no número anterior fica sujeita às condições constantes de projeto específico aprovado.
3. As áreas reservadas a espaços verdes e, ou, de utilização coletiva, consideram-se aceites apenas após a receção e inspeção dos equipamentos e de outras infraestruturas instaladas, constantes do projeto, incluindo a entrega das suas telas finais.

### **Artigo 49.º**

#### **Prazo de Execução**

1. Para efeitos das disposições conjugadas do artigo, n.º 1 do artigo 53.º e n.º 2 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo de execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia não pode ultrapassar cinco anos.
2. Para efeitos n.º 4 do artigo 53.º e n.º 6 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar 6 meses, devendo para o efeito o comunicante informar da intenção de prorrogação a câmara municipal até 5 dias antes do termo do prazo inicial.
3. O previsto nos números anteriores é aplicável às operações urbanísticas sujeitas a licença.
4. Quando opte pela execução faseada, e para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 56.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a mesma depende de aceitação pela câmara municipal a notificar ao comunicante nos termos do artigo 121.º do mesmo diploma legal.
5. Tratando-se de obras de demolição, mesmo as previstas em licença de obras de reconstrução, o prazo fixado no n.º 1 do presente artigo é de 1 ano.



## Artigo 50.º

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

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

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

$$T_u = \frac{\sum (S_i \times T_i) \times C \times V \times L}{1000} + In \times A \times t$$

em que:

$T_u$ , é o valor da taxa, expresso em €;

$S_i$ , expresso em  $m^2$ , é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em  $T_i$ ;

$T_i$ , é um factor que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

- Habitação unifamiliar com  $S_i$  menor ou igual  $125 m^2$ : 9
- Habitação unifamiliar com  $S_i$  superior a  $125 m^2$  e igual ou inferior a  $400 m^2$ : 18
- Habitação unifamiliar com  $S_i$  superior a  $400 m^2$ : 27
- Outros edifícios de habitação: 36
- Comércio, escritórios ou serviços: 43
- Indústria: 36
- Armazéns e outros afins: 9
- Garagens e/ou anexos de habitações, e caves, quando destinadas a garagens ou arrumos: 4

$C$ , é o custo de construção (€/m<sup>2</sup>) para o concelho, fixado anualmente por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território:

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

- Área superior até 1,25 vezes à calculada nos termos da Portaria 216-B/2008 de 3/03: 0,85
- Área superior a 1,25 vezes e até 1,50 vezes a referida na portaria acima: 0,70
- Área superior a 1,50 vezes a referida na portaria acima: 0,55

$L$ , Coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

- Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I: 0,50
- Espaços predominantemente habitacionais de I: 0,45
- Espaços de expansão predominantemente habitacional de II: 0,35
- Espaços predominantemente habitacionais de II: 0,30
- Outras zonas do concelho: 0,20



*In*, Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual, que toma o valor indicado na tabela aprovada anualmente pela Câmara Municipal.

*At*, Área a lotear

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

$$T_u = \frac{\sum (S_i \times T_i) \times C \times L}{1000} + In \times At$$

em que:

*T<sub>u</sub>*, é o valor da taxa, expresso em €;

*S<sub>i</sub>*, expresso em m<sup>2</sup>, é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em *T<sub>i</sub>*;

*T<sub>i</sub>*, é um fator que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

- Habitação unifamiliar com *S<sub>i</sub>* menor ou igual 125 m<sup>2</sup>: 2
- Habitação unifamiliar com *S<sub>i</sub>* superior a 125 m<sup>2</sup> e igual ou inferior a 400 m<sup>2</sup>: 4
- Habitação unifamiliar com *S<sub>i</sub>* superior a 400 m<sup>2</sup>: 7
- Outros edifícios de habitação: 9
- Comércio, escritórios ou serviços: 11
- Indústria: 9
- Armazéns e outros afins: 2
- Garagens e/ou anexos de habitações, e caves, quando destinadas a garagens ou arrumos: 1

*C*, é o custo de construção (€/m<sup>2</sup>) para o concelho, fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do art.º 7 do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro;

*L*, Coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

- Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I: 1,00
- Espaços predominantemente habitacionais de nível I: 0,90
- Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível II: 0,80
- Espaços predominantemente habitacionais de nível II: 0,65
- Outras zonas do concelho: 0,50

*In*, Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual, que toma o valor indicado na tabela aprovada anualmente pela Câmara Municipal.

*AT*, Área total do lote urbano.

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

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

6. O pagamento desta taxa deverá ser efetuado antes ou na data da emissão do alvará.



### **CAPITULO III DA URBANIZAÇÃO**

#### **Artigo 51.º**

#### **Regras Gerais de Urbanização**

1. As obras de urbanização têm por objetivos:

- a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;
- b) Evitar a criação de impasses, quer ao nível da morfologia quer ao nível da tipologia;
- c) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;
- d) Requalificar os acessos existentes;
- e) Promover polos de animação na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, pracetas e jardins.

2. Caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para/pelas estradas regionais ou nacionais.

3. O acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo de a Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificado.

4. Nas operações urbanísticas deve prever-se a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papelarias, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, cabines telefónicas, bocas-de-incêndio, a instalar nos espaços exteriores públicos mediante aprovação do projeto de arranjos exteriores pela Câmara.

#### **Artigo 52.º**

#### **Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante**

1. Os estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem criação de arruamentos devem ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando sempre que possível situações de impasse.

2. A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local.

#### **Artigo 53.º**

#### **Passeios pedonais**

1. Na criação de novos arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante pode ser dispensada a necessidade de previsão de passeios desde que tecnicamente justificado face



às características da envolvente e o fluxo de tráfego previsível.

2. Nas áreas nas quais haja lugar à construção de passeios, fica por conta do titular da licença/comunicação prévia da obra a execução ou reconstrução do passeio público com as características a indicar pelos serviços técnicos municipais.

3. Quando não houver lugar à construção de passeios, os serviços técnicos municipais determinam quais as características a dar ao terreno do alargamento, designadamente bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais e ou plano de arborização.

#### **Artigo 54.º**

##### **Instalação de Redes de Infraestruturas**

1. A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações, e de combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes.

2. A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar.

3. Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto e desde que seja assegurado 1,5 m de espaço livre.

#### **Artigo 55.º**

##### **Arranjos exteriores**

1. Devem ser utilizadas preferencialmente espécies autóctones, que devem ser agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega.

2. Caso isso não seja possível, a área regada deve ser apenas 1/3 da área não impermeabilizada e o consumo não deverá ultrapassar os 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/ano.

3. A área ocupada por espécies xerófitas deve ser superior a 1/3 da área total.

4. Em zonas com declive acentuado (taludes) não se deverá colocar relvado, mas sim espécies de cobertura.

5. Para a constituição dos relvados devem ser escolhidas espécies de gramíneas resistentes à seca.

6. Deve, sempre que possível, efetuar-se a cobertura do solo com uma camada de 5 a 15 cm de mulch



(orgânico ou inorgânico) de modo a conservar a humidade do solo e evitar o aparecimento de herbáceas.

7. Em períodos de escassez de água a rega de espaços verdes poderá ser limitada através da proibição total de uso da água da rede pública para esse fim ou pela definição de dias da semana em que é permitida a realização desta atividade.

## **CAPÍTULO IV**

### **EDIFICAÇÃO**

#### **Secção I**

#### **Edifícios**

#### **Artigo 56.º**

#### **Regras Gerais de Edificação**

1. As novas construções devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

- a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, respeitando as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
- b) Utilizar revestimentos exteriores com cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se insere;
- c) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista;
- d) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, tipologias e cercas;
- e) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização das fronteiras dos diferentes conjuntos urbanos;
- f) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;
- g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.

2. A implantação e volumetria das edificações, a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal, devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos,





patrimoniais e ambientais do local e do Município no seu conjunto.

3. A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais ou paisagísticas a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

4. No licenciamento ou comunicação prévia de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões e drenagem de águas pluviais prevendo-se, quando necessário, a beneficiação de arruamentos existentes, no que se refere ao traçado, à largura do perfil transversal, à faixa de rodagem, à criação de passeios, baías de estacionamento e arborização, bem como o reforço ou realização de infraestruturas.

#### **Artigo 57.º**

##### **Novos materiais**

Sempre que em qualquer obra se pretendam aplicar novos materiais em elementos resistentes ou se usem processos novos de construção ainda não regulamentados, a decisão fica dependente do documento de homologação nos termos do artigo 17.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

#### **Artigo 58.º**

##### **Edificações Existentes**

Para efeitos de fixação dos critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são admitidos, designadamente, os seguintes meios de prova:

- a) Provas fortes: a existência de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação com base em relatório de perito a apresentar pelo particular;
- b) Provas complementares: levantamentos aerofotogramétricos, descrição no registo e inscrição na matriz (de datação anterior ao RGEU), fotos e mapas do cadastro;
- c) Provas fracas: a prova testemunhal e os atestados das juntas de freguesia.

#### **Artigo 59.º**

##### **Logradouros e Espaços Verdes Privados**

1. Os proprietários de logradouros e espaços verdes devem conservá-los e mantê-los em perfeito estado de limpeza e salubridade.
2. A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar



a limpeza dos espaços verdes e logradouros para assegurar o bom aspeto, condições de salubridade e segurança de pessoas, podendo substituir-se ao proprietário, em caso de incumprimento.

### **Artigo 60.º**

#### **Alinhamentos e Alargamentos**

1. Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, é da responsabilidade do titular da licença da obra a execução ou reconstrução, se já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.
2. Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determina quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.
3. A Câmara Municipal pode fundamentadamente, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baías” ou “zonas” de estacionamento.
4. Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores são os definidos e impostos pela Câmara Municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em PMOT e/ou noutros regulamentos em vigor.

### **Artigo 61.º**

#### **Normas técnicas de construção de serventias para acessos rurais.**

A criação de serventias viárias ou pedonais deve ser prevista de forma a evitar qualquer risco de acidente para a circulação na via ou para as manobras de entrada ou saída, respeitando as seguintes condições:

- a) É proibida a instalação de portas ou portões que abram para o lado da via pública;
- b) A resolução de desníveis entre a propriedade e a via pública deve ser feita dentro da propriedade, sendo proibida a instalação de degraus ou rampas sem licença para o efeito emitida pela Câmara Municipal;
- c) A alteração da via pública para resolução dos desníveis referidos na alínea anterior, é da responsabilidade do interessado, com requalificação do referido espaço com materiais enquadráveis com o espaço público envolvente, e para o qual poderá ser exigida caução para o efeito;
- d) Encaminhamento das águas através de grelhas ou outro sistema adequado;
- e) Pavimentação permeável ou semipermeável no comprimento mínima de 4m desde o limite do domínio público, quando possível.



## **Artigo 62.º**

### **Muros e Vedações**

1. Os muros e vedações de propriedade não confinantes com a via pública não podem exceder 1,8 m de altura a contar do nível dos terrenos a que servem de vedação.
2. Nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, a altura de 1,8 m é contada a partir da cota natural mais elevada.
3. À face da via pública ou de outros espaços públicos, os muros e vedações não podem ter altura superior a 1,50 m.
4. Quando confinantes com o espaço público, os muros e vedações de delimitação e os muros laterais na parte correspondente ao recuo do edifício, devem prever soluções funcionais e esteticamente integradas no conjunto edificado existente ou a construir.
5. Não é permitida a utilização de arame farpado, fragmento de vidro, lanços e picos, no coroamento das vedações.
6. Pode a Câmara Municipal, por razões de urbanização estética devidamente fundamentada, impor outras alturas para as vedações e muros de suporte.

## **Artigo 63.º**

### **Saliências**

1. Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos sob a administração municipal são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas fachadas nas condições estabelecidas neste regulamento, salvo nas zonas consideradas de interesse arquitetónico, em que podem admitir-se situações especiais.
2. Só são admitidos corpos salientes em arruamentos de largura igual ou superior a 6 m, devendo, porém, quando se trate de corpos salientes fronteiros com vãos de compartimentos para habitação, aplicar-se o princípio dos artigos 59º e 60º do RGEU.
3. Se a concordância entre as duas fachadas se fizer por gaveto/esquina, na zona da fachada compreendida nesta parte podem ser adotadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.
4. Nas fachadas laterais, não são considerados corpos salientes as partes do edifício em saliência sobre o alinhamento da fachada, desde que não ultrapassem o limite fixado para o afastamento do prédio vizinho.



5. Os corpos salientes devem ser localizados a 3,20 m do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 1 m criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.
6. Os corpos salientes não podem ocupar, em cada fachada, uma área que ultrapasse  $\frac{1}{2}$  da área da zona superior e podem elevar-se até à linha de cornija devendo, quando o remate da edificação se fizer por platibanda, acompanhar esta o recorte do corpo saliente.
7. O balanço máximo permitido para os corpos salientes é de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20m, nem 70% da largura do passeio.
8. Os corpos salientes das fachadas confiantes com espaços não privados ficam sujeitos ao disposto nos números de 3 a 6 inclusive, podendo ter uma largura máxima de 1,2m.
9. No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos, corpos salientes, varandas, ornamentos ou palas não pode ser excedido para o conjunto o balanço estabelecido para os corpos salientes.

#### **Artigo 64.º**

##### **Varandas**

1. Apenas são permitidas varandas em ruas de largura igual ou superior a 6 metros, ficando a altura mínima de 3.2m relativamente ao solo.
2. As varandas das fachadas posteriores dos prédios podem ser envidraçadas, devendo contudo ter um vão de ventilação de área superior a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, sendo obrigatório caixilharia do tipo e cor de acordo com o projeto aprovado.
3. As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não podem ser envidraçadas para a criação de “marquises”, salvo aprovação e execução de projeto de toda a fachada.
4. As varandas devem ser localizadas na fachada anterior ou principal afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância mínima de 1 m criando-se, deste modo, entre a varanda e as referidas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.
5. Nas edificações com fachada lateral, as varandas podem ocupar desde a fachada principal até à fachada lateral.
6. Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o valor máximo do balanço das varandas é de 6% da largura da rua, não podendo exceder 1,20 m, nem 70% da largura do passeio.
7. O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores, quer nas fachadas laterais é de 1,2 m.
8. As varandas salientes das fachadas situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento ficam sujeitas ao disposto nos números 4 e 5 com uma largura de 1,20 m.



### **Artigo 65.º**

#### **Alpendrados**

1. Os alpendrados devem deixar sempre livres uma altura mínima de 2,5 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados, neste caso, a nível superior ao do pavimento do primeiro andar.
2. A saliência dos alpendrados não pode ser superior à largura do passeio diminuída de 0,5 m.

### **Artigo 66.º**

#### **Coberturas / telhados**

1. Nas áreas de interesse patrimonial (núcleos antigos) conforme classificação em PDM, as coberturas das edificações são de águas do tipo tradicional na região e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.
2. Nas restantes áreas, as coberturas das edificações não devem, no seu tipo e forma, ser dissonantes dos restantes elementos da sua envolvente exterior, tendo ainda em conta a localização em função do clima.
3. Não é permitido o aproveitamento de vão do telhado nos prédios com andar recuado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura.
4. A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado pode realizar-se por meio de janelas do tipo trapeiro, mansarda, ou recuos avarandados não ultrapassando o plano de cobertura, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.
5. São interditos os beirais livres que lancem diretamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,1 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais;

### **Secção II**

#### **Equipamentos e Infraestruturas nos Edifícios**

### **Artigo 67.º**

#### **Regra Geral**

A instalação de equipamentos e infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas para o espaço público, sendo apenas permitida para salvaguarda de questões de carácter estético no tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.



### **Artigo 68.º**

#### **Infraestruturas de Telecomunicações próprias dos Edifícios**

1. Nos novos edifícios, ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações instaladas na cobertura.
2. Só é permitida a instalação, no exterior, de um único sistema de receção, para cada edifício e para cada função, e apenas quando as diversas funções não possam ser tecnologicamente integradas num mesmo sistema.
3. Não é permitida a instalação de infraestruturas de telecomunicações nos vãos, varandas, fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes e devidamente autorizados, de modo a que não sejam visíveis a partir da via pública.
4. Quando as infraestruturas forem instaladas na cobertura dos edifícios deve ser escolhido o sítio que melhor as oculte, desde que não fique prejudicado o seu bom funcionamento, devendo nestes casos a solução a adotar ser devidamente fundamentada.
5. As infraestruturas de telecomunicações, quando visíveis da via pública, devem ser de cor neutra e não podem incorporar legendas ou anagramas de carácter publicitário.
6. As linhas e cabos necessários ao funcionamento dos sistemas não podem ser visíveis a partir da via pública.
7. As antenas de comunicação de carácter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e de defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do presente artigo, sem prejuízo das respetivas especificidades.

### **Artigo 69.º**

#### **Outras Infraestruturas próprias dos Edifícios**

1. As águas provenientes das coberturas dos edifícios devem:
  - a) No caso de não existir passeio, ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10m do solo;
  - b) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.
2. Na colocação de painéis solares e de unidades exteriores de climatização deve ser garantida a sua adequada integração na arquitetura do edifício.



## **CAPITULO V**

### **UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS**

#### **Artigo 70.º**

##### **Alteração da Utilização dos Edifícios**

1. A alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas e à vivência resultante.
2. No que se refere à compatibilidade dos usos, para efeitos do disposto no número anterior, não são permitidas atividades suscetíveis de:
  - a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
  - b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
  - c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;
  - d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
  - e) Descaracterizar ambiental e esteticamente a envolvente;
  - f) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

#### **Artigo 71.º**

##### **Designações da Utilização dos Edifícios**

1. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo e equipamento de apoio social as autorizações de utilização tomam, preferencialmente, a designação de habitação e/ou atividades económicas e supletivamente as de:
  - a) Autorização de utilização para comércio;
  - b) Autorização de utilização para serviços;
  - c) Autorização de utilização para armazém;
  - d) Autorização de utilização para fins industriais;
  - e) Autorização de utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado (designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de



petróleo).

2. Não obstante o previsto no número anterior, pode autorizar-se a existência de diferentes usos num mesmo edifício ou fração, desde que se encontrem devidamente autorizados.

3. Pode ser autorizado o desenvolvimento de usos mistos, numa relação de usos dominantes – habitação, comércio ou serviços -, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização previsto no artigo 62.º do RJUE, desde que sejam verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) Efetiva compatibilidade, conetividade ou afinidade entre o uso dominante e o uso acessório ou complementar pretendido;

b) O uso acessório ou complementar não ocupe uma área de utilização superior a 25% da área do edifício ou fração destinada ao uso dominante;

c) O uso dominante deverá ser, obrigatoriamente, compatível com o regime jurídico do Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território e, bem assim, com o regime do loteamento;

d) O exercício das atividades económicas compreendidas, no âmbito do regime de usos mistos acima previsto, deverá cumprir todas as regras de instalação legalmente aplicáveis e em vigor no momento da decisão correspondente à prática do ato de instalação;

e) As atividades a desenvolver no âmbito do presente regime de usos mistos não provoquem impacto relevante no equilíbrio urbanístico e ambiental, não agravando as condições do uso dominante autorizado, designadamente nos seguintes âmbitos:

1) Não originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;

2) Não perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;

3) Não acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado.

### **Artigo 72.º**

#### **Motivos de indeferimento**

O pedido de autorização de utilização ou de alteração ao mesmo é indeferido quando:

a) Violar plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, áreas de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;

b) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação de alteração à utilização de qualquer





entidade consultada cuja decisão seja vinculativa:

c) Quando o pedido de alteração de utilização constitua, comprovadamente, uma sobrecarga in comportável para as infraestruturas existentes.



**PARTE III**  
**OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO PÚBLICA DO ESPAÇO**  
**CAPITULO I**  
**OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO POR MOTIVO DE OBRAS**

**Artigo 73.º**

**Utilização ou Ocupação do Espaço Público**

1. No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, sujeito a prévio licenciamento, designadamente para:

- a) A realização de obras;
- b) A limpeza de fachadas.

2. O licenciamento a que se refere o n.º anterior 1 deverá indicar taxativamente as condições da ocupação.

**Artigo 74.º**

**Regras Gerais sobre Utilização ou Ocupação do Espaço Público**

A ocupação ou utilização da via pública, com resguardos, materiais, equipamento, tapumes e andaimes, implica a observância das seguintes condições:

- a) Licenciamento camarário, por requerimento, o qual deve conter e ser instruído com:
  - i) Indicação da área a ocupar;
  - ii) Duração da ocupação;
  - iii) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio;
  - iv) Identificação do processo de obras a que respeita a pretensão, quando aplicável;
  - v) Planta à escala de 1/100 ou superior, devidamente cotada e com a demarcação da área a ocupar;
  - vi) Caso não exista processo de obras, planta de localização à escala de 1/10 000, e ortofoto, com indicação precisa da localização do prédio.
- b) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;
- c) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
- d) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário, de forma a evitar acidentes pessoais e materiais;
- e) Cumprimento de normas de segurança dos trabalhadores e do público;
- f) Cumprimento condições normais do trânsito na via pública;



- g) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras, ou decorrido o prazo de validade da licença, designadamente do pavimento público alterado e limpeza do espaço ocupado;
- h) O prazo para cumprimento voluntário é de 30 dias a contar da data da conclusão da obra, findo o qual poderá a Câmara proceder coercivamente à realização das mesmas, sendo os encargos imputados ao infrator;

#### **Artigo 75.º**

##### **Controlo Administrativo da Ocupação do Espaço Público**

1. O início da ocupação do espaço público depende do pagamento da taxa.
2. A validade da licença não deverá exceder em 30 dias o termo da licença ou comunicação prévia de obras correspondente e será concedida a título precário.

#### **Artigo 76.º**

##### **Indeferimento ou Rejeição do Pedido de Ocupação da Via Pública**

Sem prejuízo do disposto no regime do licenciamento zero ou de outro que o substitua, o pedido de ocupação da via pública não é aceite quando:

- a) Da ocupação requerida resultem prejuízos gravosos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem, exceto em casos devidamente fundamentados;
- b) A ocupação resulte de operação urbanística embargada, não licenciada, comunicada ou participada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;
- c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A ocupação ou a natureza dos materiais a manusear seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes, salvo se for prestada caução.

#### **Artigo 77.º**

##### **Responsabilidade Civil pela Conção e Execução de Obras**

1. O proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário, os autores dos projetos e os empreiteiros são responsáveis, nos termos da lei civil, por danos causados ao município ou a terceiros, que sejam provocados por erros, ações ou omissões decorrentes da sua intervenção no projeto ou na obra ou por factos emergentes da qualidade ou forma de atuação sobre os terrenos e na via pública.
2. A obrigação de indemnizar decorrente da responsabilidade civil contratual e extracontratual de todas as entidades envolvidas na realização da obra pode ser objeto de contrato de seguro.



### **Artigo 78.º**

#### **Segurança**

Na execução da obra é obrigatória a adoção de todas as medidas de precaução e disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público e as condições normais do trânsito na via pública, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular.

### **Artigo 79.º**

#### **Ocupação de Passeios e Arruamentos**

1. Sempre que tal se justifique por razões de segurança, é obrigatória a colocação de tapumes, sujeita a licenciamento municipal, em todas as obras de construção e de reparação em fachadas confinantes com a via pública.
2. A distância dos tapumes à fachada é fixada pelos serviços técnicos municipais, tendo em conta a largura da rua e o trânsito.
3. Quando, na realização da obra seja necessário ocupar parte do passeio, deve ser garantida uma largura mínima remanescente de 1,00m.
4. Quando não seja possível dar cumprimento ao disposto no n.º anterior, devem ser construídos, se tal for viável, corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,00m de largura e 2,20 m de pé direito, imediatamente confinantes com o limite da obra e vedados pelo exterior com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.
5. Caso existam andaimes sobre o corredor mencionado no n.º anterior, devem prever-se soluções que garantam a segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação daqueles e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.
6. Sempre que, na sequência da instalação de um tapume, ficar no interior da zona de ocupação qualquer equipamento como bocas-de-incêndio, placa de sinalização, entre outros, deve o responsável pela obra instalar um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume, durante o período de ocupação, e nas condições a indicar pelos serviços municipais competentes.
7. O prazo de ocupação do espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado nas respetivas licenças ou admissões de comunicação prévia das obras.
8. O disposto nos números anteriores é aplicável às obras isentas de controlo prévio não devendo o prazo de ocupação do espaço público exceder 120 dias.



### **Artigo 80.º**

#### **Proteção de Árvores e Mobiliário Urbano**

1. As árvores, candeeiros e mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.
2. A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a deslocalização do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

### **Artigo 81.º**

#### **Cargas e Descargas na Via Pública**

1. A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:
  - a) Por período estritamente necessário à execução dos trabalhos, preferencialmente durante as horas de menor intensidade de tráfego;
  - b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5.00m em relação ao veículo estacionado;
  - c) Quando a situação o exigia, a sinalização deve ser colocado no início do arruamento ou em local adequado.
2. Sempre que se preveja ocorrer transtornos no trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
3. Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

### **Artigo 82.º**

#### **Contentores para Depósito de Materiais e Recolha de Entulhos**

1. É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.
2. Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados.
3. Quando a execução das obras provoque entulhos que devam ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito igualmente fechado.



### **Artigo 83.º**

#### **Colocação de Andaimés**

1. Na montagem dos andaimés confinantes com a via pública serão observadas as prescrições estabelecidas pelo regulamento de segurança no trabalho de construção civil, devendo ser apresentada a competente declaração de responsabilidade por técnico sempre que o andaime ultrapasse a altura de 8 m.
2. Na montagem de andaimés confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

### **Artigo 84.º**

#### **Vedação das Obras**

1. É obrigatória a vedação das obras sendo que, ao nível da via pública, deve ser realizada em tapumes, exceto se estes forem impeditivos da circulação.
2. Nas obras interiores ou exteriores que confinem com a via pública e para as quais não seja possível a colocação de tapumes ou andaimés, é obrigatório a colocação de balizas, pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2m, obliquamente encostadas da rua para a parede e devidamente seguras.
3. As referidas balizas devem ser, no mínimo, em número de duas, distanciadas entre si, no máximo, de 10m.
4. Os elementos de delimitação das obras, quando forem tapumes, para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:
  - a) Ser homogéneos e ter uma altura máxima constante de 2,50 m, exceto nas ruas com pendente, nas quais são permitidos escalonamentos até uma altura máxima de 3,00 m;
  - b) Ser dotados de sinalização noturna e ter as portas de acesso a abrir para dentro.
5. As máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos devem ficar no interior da área delimitada pelos tapumes.
6. A instalação sobre a via pública dos referidos amassadouros e depósitos só poderá ser autorizada em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for dispensado o tapume, em todo o caso desde que a largura da rua e o seu trânsito o permitam e sempre junto da respetiva obra.
7. É expressamente proibida a preparação de argamassas de cal ou de cimento diretamente sobre a via pública, sendo obrigatório o uso de estrado de madeira ou de metal.
8. Quando a largura da rua não permitir o cumprimento no disposto neste artigo, caberá à Câmara



Municipal determinar a colocação do amassadouro e do depósito.

#### **Artigo 85.º**

##### **Licenciamento de Contentores e similares**

A utilização no espaço público de contentores e similares em qualquer tipo de material fica sujeita a licenciamento, o qual deve ser feito por requerimento dirigido ao presidente da Câmara, com a identificação do interessado, tipo de utilização, prazo de utilização e local de implantação e deve ser instruído com *Croquis* da implantação dos contentores marítimos, barracões e similares e está sujeita ao pagamento das taxas devidas nos termos do RLCTM.

### **CAPITULO II**

#### **ESPAÇO PRIVADO DE USO PÚBLICO**

##### **Artigo 86.º**

##### **Espaço privado de utilização pública**

Considera-se espaço privado de utilização pública aquele que tenha sido constituído como tal nos termos gerais, no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas.

##### **Artigo 87.º**

##### **Intervenções em espaço privado de utilização pública**

As intervenções a realizar em espaços privados de utilização pública, nomeadamente no que respeita ao desenho de pavimento, aos materiais a adotar e à colocação de mobiliário urbano, devem garantir a articulação com o espaço público adjacente e a compatibilização das soluções.

##### **Artigo 88.º**

##### **Ocupação admitida**

À ocupação de espaço privado de utilização pública, designadamente quiosques, stands de venda, aplicam-se as regras técnicas estabelecidas na subsecção anterior.

##### **Artigo 89.º**

##### **Responsabilidade de manutenção**

1. A responsabilidade pela manutenção do espaço privativo de uso público é do seu titular.
2. Excetua-se do referido no n.º anterior as situações em que a Câmara Municipal contratualize de forma diferente a responsabilidade pela manutenção de tais espaços.



## **PARTE IV**

### **FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES**

#### **Artigo 90.º**

##### **Âmbito**

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de qualquer controlo prévio.
2. A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.
3. Os atos incluídos na atividade de fiscalização compreendem, designadamente:
  - a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;
  - b) A garantia do cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;
  - c) A realização de vistorias, inspeções ou exames técnicos;
  - d) A realização de notificações pessoais;
  - e) A verificação da afixação de avisos publicitando o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia;
  - f) A verificação da existência do alvará de licença ou título de comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;
  - g) A verificação da conformidade da obra com as normas legais, regulamentares e com o projeto aprovado;
  - h) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, nele exarando os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;
  - i) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo afixado no alvará de licença ou na comunicação prévia de construção e das subseqüentes prorrogações;
  - j) A verificação da ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de autorização de utilização;
  - k) A notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal e verificação do seu cumprimento (suspensão dos trabalhos), através de visita periódica à obra;





- l) A instrução dos processos de embargo com proposta ao presidente da Câmara Municipal relativamente a trabalhos e obras que estejam a ser efetuadas em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- m) A verificação do cumprimento do despacho e dos prazos fixados pelo Presidente da Câmara Municipal ao infrator para correção, alteração ou demolição da obra e reposição do terreno na situação anterior;
- n) A verificação da limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como reposição das infraestruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução de obras ou ocupação da via pública;
- o) Obrigatoriedade da permanência do projeto devidamente carimbado pela Câmara municipal no local de obra.

### **Artigo 91.º**

#### **Deveres da Fiscalização**

1. A atividade fiscalizadora é exercida pelo órgão municipal competente com o auxílio dos Serviços de Fiscalização Municipal, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os demais trabalhadores que exercem funções públicas no Município.
2. São obrigações específicas dos funcionários incumbidos da fiscalização das obras particulares, no âmbito da sua atividade:
  - a) Serem portadores do seu cartão de identificação municipal, apresentando-o quando lhes for solicitado;
  - b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, dando conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal;
  - c) Apresentar relatório, no que se refere às obras particulares executadas sem licença ou em desconformidade com o projeto aprovado;
  - d) Dar execução aos despachos do Presidente da Câmara Municipal em matéria embargos de obras ou outras medidas de tutela da legalidade urbanística;
  - e) Anotar no livro de obra todas as diligências efetuadas no âmbito da sua competência;
  - f) Percorrer, periodicamente, em ação fiscalizadora toda a área do município e alertar para a caducidade de embargos determinada pelo decurso do prazo estabelecido;
  - g) Atuar com urbanidade, objetividade e isenção em todas as intervenções de natureza funcional e como nas relações com os particulares;
  - h) Obter, prestar informações e elaborar relatórios no domínio da gestão urbanística, nomeadamente



participação de infrações relativas ao não cumprimento de disposições legais e regulamentares e desrespeito de atos administrativos, em matéria de tutela da legalidade urbanística, para efeitos de instauração de processos de contraordenação e participação de eventual crime de desobediência.

3. Os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização podem recorrer, solicitando a colaboração de autoridades policiais, sempre que necessário para o bom desempenho das suas funções.

### **Artigo 92.º**

#### **Infrações**

1. Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de, nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.

2. O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, estado, profissão e residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.

3. Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos funcionários responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.

4. Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5. Os funcionários responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

### **Artigo 93.º**

#### **Oportunidade da fiscalização**

1. As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.

2. Efetuado o embargo de uma determinada operação urbanística, deve ser averiguado o acatamento e respeito do mesmo através de sucessivas ações de fiscalização, sendo a primeira realizada até cinco dias após o levantamento do auto de embargo e as seguintes mensalmente até que se verifique a caducidade da ordem de embargo.



3. A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

### **Artigo 94.º**

#### **Incompatibilidades**

1. Nenhum trabalhador que exerça funções públicas nos serviços municipais, em especial os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização, pode ter intervenção na elaboração de projetos, subscrição de termos de responsabilidade, petições ou requerimentos, e ainda em quaisquer trabalhos e procedimentos relacionados, direta ou indiretamente, com operações urbanísticas sujeitas à apreciação ou controlo dos órgãos municipais.

2. É ainda vedada a possibilidade de associação a técnicos, construtores e fornecedores de materiais e de representação de empresas que exerçam atividade relacionada com a promoção ou concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior.

3. Incorre em responsabilidade disciplinar o trabalhador que pratique qualquer dos factos descritos no presente artigo.

### **Artigo 95.º**

#### **Deveres dos Intervenientes na Execução das Operações Urbanísticas**

1. O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra e qualquer outra pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos agentes encarregues da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.

2. O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhes forem determinados.

3. O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.

4. Durante a execução de obras de urbanização, designadamente de rede viária, abastecimento público de água, de saneamento, recolha de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de comunicação prévia, ou o diretor técnico da obra, devem solicitar a presença dos serviços municipais para verificação dos materiais a utilizar e fiscalização da sua aplicação.

### **Artigo 96.º**

#### **Denúncias e Reclamações dos Particulares**

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as denúncias e reclamações dos particulares, com



fundamento em violação de normas legais e regulamentares, relativas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do denunciante ou reclamante através do nome, estado civil, residência, números de identificação civil e fiscal e cópias dos documentos de identificação;
- b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;
- c) Data e assinatura legível;
- d) Planta de localização do local referenciado na denúncia ou reclamação, fornecida pela Câmara Municipal;
- e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.

### **Artigo 97.º**

#### **Contraordenações**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, são puníveis como contraordenação, nos termos do disposto no artigo 14.º alínea g) da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, as seguintes infrações:

- a) A falta de informação sobre o início das obras em violação do disposto no artigo 41º, ainda que em relação a obras de escassa relevância urbanística;
- b) A prática de outros atos ou factos em violação ao disposto no presente regulamento salvo se existir previsão de contraordenação específica em lei ou regulamento para a prática dos mesmos;
- c) A violação do disposto no n.º 8 do artigo 79.º;
- d) A violação do disposto na alínea o) do número 3 do artigo 90º.

2. As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 50 euros e o máximo 2500 euros, para as pessoas singulares, e 500 euros e o máximo 5000 euros, no caso de pessoas coletivas.

3. 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 membro do executivo.

4. A tentativa e negligência são puníveis, no termos gerais.

5. No caso de continuidade de situação ilícita/ilegal deverá ser agravada a contraordenação no valor de 250 €.



## PARTE V

### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### **Artigo 98.º**

##### **Legislação Posterior**

Todas as referências feitas, pelo presente regulamento, a diplomas legislativos consideram-se efetuadas à legislação que entre em vigor posteriormente à sua aprovação, que revogue e altere os mesmos.

#### **Artigo 99.º**

##### **Norma Transitória**

1. O disposto no presente regulamento aplica-se aos processos que se iniciem após à entrada em vigor do presente regulamento.
2. Para efeitos de autorização de utilização, excluem-se, do disposto no número anterior, as situações em que a aplicação do presente regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares, designadamente, os procedimentos relativos a pedidos de licenciamento que já tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura.

#### **Artigo 100.º**

##### **Integração de Lacunas**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento são resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

#### **Artigo 101.º**

##### **Norma Revogatória**

1. É revogado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Santa Marta de Penaguião n.º 757/2010, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 191, em 30 de setembro de 2010 republicado no Diário da República 2.ª série — N.º 234 — 3 de dezembro de 2010.
2. São ainda revogadas as normas previstas em outros regulamentos municipais, aprovados em data anterior à da entrada em vigor do presente regulamento, que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

#### **Artigo 102.º**

##### **Entrada em Vigor**

O presente Regulamento entra em vigor decorridos quinze dias sobre a data da sua publicação em Diário da República.