

Augusta Meneses Gomes, Assistente Graduada de Medicina Interna, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-D/2012, de 31 dezembro.

27 de junho de 2016. — O Presidente do Conselho de Administração,
Dr. António Franklim Ribeiro Ramos.

209689751

Despacho (extrato) n.º 8785/2016

Por despacho do Presidente do Conselho de Administração, datado de 23 de junho de 2016 da Unidade Local de Saúde do Alto Minho, E. P. E., foi concedida a exoneração do Contrato de Trabalho em Funções Públicas por Tempo Indeterminado, nos termos do disposto do artigo 305.º da Lei n.º 35/2014 de 20 de junho, a seu pedido, à Enfermeira Marta Maria da Costa Pereira, tornando-se efetiva a cessação do vínculo à Administração Pública, com efeitos reportados a 13 de julho de 2016.

27 de junho de 2016. — O Presidente do Conselho de Administração,
Dr. António Franklim Ribeiro Ramos.

209690196

Despacho (extrato) n.º 8786/2016

Por despacho de 23 de junho de 2016, do Presidente do Conselho de Administração da Unidade Local de Saúde do Alto Minho, E.P.E., foi concedida a redução de horário semanal para 38 horas do Dr. Manuel Joaquim Martins Parente, Assistente Graduado de Medicina Geral e Familiar, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-D/2012, de 31 dezembro.

27 de junho de 2016. — O Presidente do Conselho de Administração,
Dr. António Franklim Ribeiro Ramos.

209690041

Despacho (extrato) n.º 8787/2016

Por despacho de 23 de junho de 2016, do Presidente do Conselho de Administração da Unidade Local de Saúde do Alto Minho, E.P.E., foi concedida a redução de horário semanal para 39 horas do Dr. Luís Paulo Pães Melo Almeida, Assistente Graduado de Medicina Geral e Familiar, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-D/2012, de 31 dezembro.

27 de junho de 2016. — O Presidente do Conselho de Administração,
Dr. António Franklim Ribeiro Ramos.

209689946

UNIDADE LOCAL DE SAÚDE DE CASTELO BRANCO, E. P. E.

Deliberação (extrato) n.º 1086/2016

Por deliberação de 16 de junho de 2016, do Conselho de Administração da ULS de Castelo Branco, E. P. E.:

Autorizado o regresso ao regime de trabalho a tempo completo, 40 horas semanais, nos termos do artigo 155.º e seguintes da Lei n.º 7/2009, de 12 de fevereiro, sucessivamente alterada, aplicável por remissão da alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, à enfermeira — Amália Rocha Lopes Santos Rossa, em regime de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, na Unidade Local de Saúde de Castelo Branco, E. P. E., com início em 1 de julho de 2016.

27 de junho de 2016. — O Presidente do Conselho de Administração,
Dr. António Vieira Pires.

209691232



PARTE H

MUNICÍPIO DE ALVAIÁZERE

Aviso n.º 8539/2016

Torna-se público que a Assembleia Municipal de Alvaiázere aprovou, na sua sessão ordinária de 02/06/2016, sob proposta da Câmara Municipal e após discussão pública o seguinte regulamento: “Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização” que entra em vigor quinze dias após a sua publicação, nos termos legais.

Mais torna público que o Regulamento em apreço poderá ser consultado no *site* da Câmara Municipal em www.cm-alvaiazere.pt

28 de junho de 2016. — A Presidente da Câmara, *Célia Margarida Marques, Arq.ª*

Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e legislação complementar, define o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante designado por RJUE, incumbindo os Municípios de regulamentar neste âmbito.

Face ao preceituado neste diploma legal, e às sucessivas alterações introduzidas, com o propósito de promover uma simplificação legislativa e de reduzir os tempos inerentes aos procedimentos, torna-se necessário alterar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificações de Alvaiázere com vista a introduzir neste regulamento matérias cuja necessidade decorre da Lei, mas também daquelas que são indispensáveis à prossecução dos interesses que o Município de Alvaiázere está incumbido de prosseguir por força da Constituição, designadamente das que contribuem para uma ocupação ordenada e qualificada do território municipal, em complemento e conjugação com as demais regulamentações municipais existentes.

Com a presente alteração, para além da adequação às alterações do RJUE é às novas necessidades entretanto sentidas no Município, pretende-se, ainda, clarificar e tornar mais transparentes os critérios de análise dos projetos e mais célere a sua apreciação por parte dos ser-

viços municipais, sistematizar um conjunto de procedimentos técnicos e administrativos relativos às operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares, e definir as condicionantes formais e funcionais a considerar nos projetos que visem intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, cujo conteúdo não é detalhado no âmbito do Plano Diretor Municipal de Alvaiázere em vigor.

A entrada em vigor da nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, vem introduzir importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio, apostando na sua simplificação e na participação dos interessados na decisão administrativa, através da redefinição de alguns conceitos e da delimitação de uma nova figura para a comunicação prévia. Para além do mais, esta alteração visa reforçar a responsabilização dos intervenientes nas operações urbanísticas, bem como das medidas de tutela da legalidade urbanística, e nesse sentido introduz importantes modificações na consagração legal do poder de fiscalização da Autarquia e na responsabilidade civil extracontratual de todos os intervenientes.

O RMUE apresenta também o regime de taxas urbanísticas e compensações, a justificação da sua isenção e as fórmulas do respetivo cálculo, sem prejuízo do disposto no Regulamento da Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Alvaiázere.

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 Alvaiázere 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 a receita 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 da presente Proposta de Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para a gestão urbanística e para caracterização do Município de Alvaiázere como um município sustentável.

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

CAPÍTULO I

Lei habilitante

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no artigo 20.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, no Regime Jurídico das Taxas das Autarquias Locais aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53-E/2006, de 29 de janeiro, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º conjugado com o disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, diploma que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, das Entidades Intermunicipais e do Associativismo Autárquico.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito territorial

1 — O presente Regulamento estabelece os princípios e fixa as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas, respetivos usos ou atividades, de forma a disciplinar a ocupação do solo, a qualidade da edificação, a preservação e defesa do meio-ambiente, e a salubridade, segurança e saúde no Município de Alvaiázere.

2 — O presente regulamento visa ainda fixar e definir as regras e critérios referentes às taxas geradoras da obrigação de pagamento pela realização de operações urbanísticas, da prestação de caução pela realização de operações urbanísticas, pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como as compensações do Município de Alvaiázere.

3 — As disposições do RMUE são aplicáveis aos órgãos, serviços e organismos municipais do Município de Alvaiázere e às demais entidades que exerçam competências municipais em regime de delegação de competências e vinculam, ainda, direta e imediatamente as entidades públicas e privadas que desenvolvam ou pretendam desenvolver operações urbanísticas, de acordo com o RJUE ou outras disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4 — O RMUE aplica-se em toda a área do território do Município de Alvaiázere, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e de outros regulamentos de âmbito especial.

CAPÍTULO II

Disposições gerais

Artigo 3.º

Siglas

Para efeitos deste regulamento, utilizam-se as seguintes siglas:

DGOTDU: Direção geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano;
PMOT: Plano Municipal de Ordenamento do Território;
RGEU: Regulamento Geral de Edificações Urbanas;
RJUE: Regime Jurídico de Urbanização e Edificação;
RMUE: Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação;
CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
RSU: Resíduos Sólidos Urbanos.

Artigo 4.º

Definições regulamentares

1 — Consideram-se para efeito neste regulamento, as definições contidas no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, assim como os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

2 — Para efeitos da aplicação do disposto no RMUE entende-se por:

a) Alinhamento: Projeção horizontal que separa a distância do eixo das vias públicas dos edifícios existentes ou previsto ou dos terrenos contíguos e que é definida pela interseção com os planos verticais das fachadas, muros ou vedações;

b) Alpendre: Espaço coberto, não fechado, que poderá ser ou não suportado por pilares, excluem-se deste conceito corpos balançados ou palas;

c) Anexo: Edifício afeto a uma edificação principal, com utilização complementar, como por exemplo garagens, alpendres, arrumos, etc. e que não possui título de propriedade autónoma, nem constitui unidade funcional independente;

d) Cota de soleira: Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal referida ao arruamento;

e) Parcela de terreno: prédio correspondente a uma unidade cadastral juridicamente autonomizada;

f) Planta de síntese: planta à escala 1:500 ou superior, cotada, com a proposta de loteamento, incluindo um quadro sinóptico no qual deverá constar a área a lotear e respetivas confrontações, o número de lotes e respetivas confrontações, área de cada lote, área total dos lotes, área de implantação por lote, área total de implantação dos lotes, área de construção por lote e por utilização, área total de construção dos lotes, número de pisos, volumetria, cêrcea, índice volumétrico e índice de ocupação do solo;

g) Planta de cedências: planta à escala 1:500 ou superior, cotada, com a proposta de loteamento e indicação das áreas a integrar no domínio público;

3 — Relativamente ao disposto no n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, entende-se que:

a) Estufas de jardim: são as instalações destinadas ao cultivo e resguardo de plantas, constituídas por estruturas amovíveis de caráter ligeiro que não impliquem obras em alvenaria;

b) Equipamentos lúdicos ou de lazer: são as estruturas destinadas ao desenvolvimento de atividades de desporto, recreio e lazer, associadas à edificação principal, e cuja edificação não envolva soluções construtivas dependentes de estudo de estabilidade, não podendo configurar edificações cobertas.

Artigo 5.º

Interpretação gráfica

1 — Na interpretação das peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante de quaisquer projetos ou instrumentos de gestão territorial não pode ser adotado um sentido que não tenha um mínimo de suporte ou correspondência no conjunto de documentos que traduzam os atos e formalidades que integram ou integraram o respetivo procedimento administrativo de aprovação, renovação, alteração ou revisão.

2 — Na interpretação das peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante dos projetos e dos instrumentos de gestão territorial são observadas as regras e os princípios de ordem técnica que presidiram à sua elaboração.

3 — Havendo conflito insanável entre as peças escritas e as peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante do

mesmo projeto ou instrumento de gestão territorial prevalece o disposto nas peças desenhadas, exceto nos casos em que a parte afetada pelo conflito seja objeto de alteração em momento prévio à sua aprovação.

CAPÍTULO III

Procedimento

SECÇÃO I

Instrução

Artigo 6.º

Instrução de procedimentos

1 — Na instrução dos procedimentos, o requerente ou comunicante deve delimitar, sob sua exclusiva responsabilidade, nas peças desenhadas e nos extratos das plantas dos planos municipais e especiais de ordenamento do território, os limites do prédio ou prédios sobre o qual incide as operações urbanísticas pretendidas.

2 — As peças escritas, preferencialmente compiladas num ficheiro, devem:

- Ser apresentadas com processamento de texto em formato pdf;
- Ser apresentadas em papel, incluindo os elementos fotográficos, em formato A4, com as folhas devidamente datadas e rubricadas pelo técnico responsável;
- Conter a calendarização dos trabalhos a executar em meses.

3 — As peças desenhadas devem:

- Ser apresentadas de modo a permitir a utilização de programa informático de CAD que produza ficheiros (protegidos) com extensão dwg (versão 2002) ou dwf;
- Conter legendas no canto inferior direito, com todos os elementos necessários à identificação da peça, designadamente o nome do requerente, a localização da operação urbanística, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada e o nome do autor do projeto;
- Conter informação cartográfica relativa a operações urbanísticas ligada à rede geodésica nacional, no sistema ETRS 89;
- Conter a inscrição das coordenadas cartográficas (M,P);
- Ser apresentadas em papel de dimensão superiores ao formato A4 ser dobradas convenientemente para serem abertas na sua totalidade, sem que sejam retirados do dossier do processo, e ser devidamente rubricadas pelo técnico responsável;
- Ser datadas e assinadas pelo autor ou autores do projeto.

4 — Todas as peças escritas e as peças desenhadas entregues em formato digital, têm que ser numeradas, identificadas e devidamente legendadas, de acordo com a descrição e designação do conteúdo a que se referem e também devidamente identificadas ao projeto específico a que pertencem;

a) A denominação de todos os ficheiros contidos em formato digital têm que obrigatoriamente conter a numeração, a identificação da peça escrita ou desenhada e do projeto específico, de especialidades ou outro, a que pertencam.

5 — Todos os documentos têm que estar devidamente furados e colocados em capas adequadas e deverão ser apresentados em duplicado, sendo um dos exemplares para devolver ao interessado após aprovação com o devido carimbo a comprovar a mesma.

6 — Nos documentos entregues em formato pdf, dwg (versão 2002) ou dwf, os respetivos ficheiros devem obedecer às seguintes especificações:

- Metro (m) como unidade principal;
- Centímetro (cm) como subunidade.

7 — Os levantamentos topográficos devem:

- Dispor de informação ligada à rede geodésica nacional, no sistema ETRS 89;
- Especificar os seguintes parâmetros:
 - Implantação de pontos de referência existentes na envolvente à operação urbanística;
 - Data do levantamento;
 - Escala (nunca inferior a 1/500);
 - Responsável técnico;
 - Contacto telefónico para esclarecimento de dúvidas técnicas.

8 — Na elaboração das peças desenhadas de um projeto de alterações devem ser respeitadas as seguintes cores convencionais:

- A cor vermelha deve ser utilizada para identificar os elementos a construir;
- A cor amarela deve ser utilizada para identificar os elementos a eliminar;
- A cor preta deve ser utilizada para identificar os elementos a conservar;

9 — Relativamente às legalizações, nas peças desenhadas, deve ser utilizada a cor azul para identificar os elementos a legalizar.

10 — Os requerimentos ou comunicações devem ser instruídos 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 e elencados da seguinte ordem e modo:

- Capítulo I — Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio;
- Capítulo II — Elementos para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura;
- Capítulo III — Elementos para efeitos de aprovação dos projetos de especialidades;
- Capítulo IV — Elementos para efeitos de emissão de alvará, título ou certidão eficácia da operação urbanística.

11 — Os supra capítulos, têm que ser obrigatoriamente separados, de modo a ser devidamente explícito o início e o fim do capítulo.

12 — Ficha de segurança contra o risco de incêndio para edificações legalmente exigida, deve ser apresentada junto ao projeto de arquitetura, incluindo termo de responsabilidade.

13 — O plano de gestão de resíduos de construção e demolição, deve ser apresentado junto ao projeto de arquitetura, incluindo termo de responsabilidade.

Artigo 7.º

Extratos de plantas

1 — O procedimento de operação urbanística pode ser instruído com extratos de plantas de localização em carta militar ou em ortofotomapa, de plantas de ordenamento, de plantas da reserva agrícola nacional, da reserva ecológica nacional ou da rede natura, de plantas de condicionantes ou de plantas de zonamento e síntese dos planos municipais de ordenamento do território, retirados do sítio da internet da Câmara Municipal de Alvaiázere, sem qualquer outra formalidade.

2 — As plantas referidas no número anterior podem ser sempre requeridas nos serviços municipais após o pagamento de uma taxa e são válidas pelo período de um ano, desde que se mantenham atualizadas de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor e com o estado das edificações dos prédios a que dizem respeito.

3 — Cabe ao requerente e ao técnico autor do projeto a responsabilidade de verificar se as plantas referidas no n.º 1 se mantêm em vigor e estão atualizadas de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor e o estado das edificações dos prédios a que dizem respeito à data de entrada do pedido.

Artigo 8.º

Estimativa orçamental

1 — A estimativa de custos de operações urbanísticas deve ser elaborada com base nos preços por metro quadrado de construção, definidos por Portaria a publicar anualmente pelo Ministério das Finanças e da Administração Pública, para efeitos de cálculo do CIMI.

2 — A estimativa orçamental das obras de edificação deve obedecer aos valores mínimos unitários por metro quadrado de construção, indexados à Portaria a publicar anualmente pelo Ministério das Finanças e da Administração Pública, para efeitos de cálculo do CIMI, e ser elaborada com base no valor unitário de custo de construção fixado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = Cm \times K$$

em que:

E: corresponde ao valor do custo de construção por metro quadrado de área bruta de construção.

Cm: corresponde ao custo do metro quadrado de construção em vigor para o Município de Alvaiázere, fixado por Portaria, publicada anualmente.

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

- Habitação unifamiliar ou coletiva /equipamentos sociais — 0,60;
- Caves, garagens e anexos/ sótãos não habitáveis — 0,30;

- c) Edifícios para estabelecimentos destinados a atividades económicas — 0,50;
- d) Edifícios industriais — 0,35;
- e) Construções rurais para agricultura ou pavilhões agrícolas — 0,20;
- f) Muros (m²) — 0,025;
- g) Arranjos exteriores — 0,05;
- h) Piscinas — 0,15;
- i) Alterações de edificações — 0,35;
- j) Remoções de Terrenos — 0,05;
- k) Demolições — 0,05;
- l) Armazéns — 0,05.

Artigo 9.º

Avisos

1 — Os avisos de operações urbanísticas legalmente obrigatórios deverão ser preenchidos com letra legível, de acordo com a regulamentação geral existente, recobertos com material impermeável e transparente, para que se mantenham em bom estado de conservação.

2 — Os avisos de operações urbanísticas legalmente obrigatórios devem ser colocados no plano limite de confrontação do prédio ou edifício com o espaço público, ou, se houver uma colocação alternativa, noutra local mas desde que a este garanta condições de visibilidade do aviso a partir do espaço público.

SECÇÃO II

Procedimentos gerais

Artigo 10.º

Obras isentas de controlo prévio

1 — As obras isentas de controlo prévio devem ser previamente informadas à Câmara Municipal.

2 — Até cinco dias antes do início das obras isentas de controlo prévio, o proprietário do prédio onde elas decorrerão, informa por escrito o Presidente da Câmara Municipal sobre as obras que vai executar, o prazo da sua execução e a pessoa, singular ou coletiva, encarregada da sua execução.

3 — O disposto neste artigo não dispensa a realização das obras isentas de controlo prévio, da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 11.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística

1 — Consideram-se de escassa relevância urbanística, para efeitos do disposto na alínea *i*) do n.º 1 e do n.º 3 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 cêrca do rés do chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 25 m² 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 m² e altura máxima de 3 metros, que se localizem fora dos aglomerados urbanos 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) As obras de elevação de muros de vedação ou de suporte de terras, até aos limites estipulados no presente regulamento;

f) 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;

g) Vedações de prédios em estrutura amovível, designadamente em rede metálica suportada por estacas de madeira ou prumos metálicos cravados no solo. Quando se tratar de vedações confinantes com a via pública, deverá ser solicitado o respetivo alinhamento à Câmara Municipal;

h) Edificação de telheiros, de um só piso que obedeçam cumulativamente às seguintes características:

- i*) Sejam isolados de outras edificações existentes;
- ii*) Apresentem uma área igual ou inferior a 30 m²;
- iii*) Sejam cobertos com telha cerâmica de barro vermelho ou enquadrados nas edificações existentes.

i) Construção de poços para captação de água, desde que não ultrapassem a profundidade de 20 m ou a potência de captação de 5 c.v.;

j) A simples abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes com o domínio público, desde que, o portão introduzido não invada o domínio público, apresente características idênticas a outros preexistentes, e não excedam a altura do muro e não sejam alteradas as demais características do muro, excetuando-se as áreas sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal — S. A.;

k) A alteração de fachada que corresponda apenas à transformação de vãos ou alteração de caixilharias que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade.

l) 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;

m) 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;

n) Os arruamentos em propriedades particulares, quando não incluídos em loteamentos, que não impliquem a construção de muros de contenção, atravessamentos em linhas de água;

o) 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;

p) 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;

q) Tanques até 1,2 m de altura e área de 30 m², desde que não confinam com a via pública;

r) A instalação de silos para armazenagem de cereais ou rações;

s) A instalação de cubas com capacidade até 5 mil litros;

t) 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;

u) A instalação de estruturas de suportes publicitários com Mobiliário Urbano, desde que não excedam a altura total de 5 m;

v) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas nas alíneas anteriores e de outras de construção precária;

w) 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;

x) Pequenas obras de alteração de fachadas, com abertura, ampliação ou fechamento de vãos, preservando-as, desde que, todos os seus elementos não sejam, dissonantes;

y) Acessos rurais com largura máxima de 4,0 m;

z) As construções funerárias, com exceção dos jazigos com capela e o restauro de construções funerárias sem alteração das características básicas do existente;

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

bb) 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 preexistentes, 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 regula-

mentares 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 — As obras de escassa relevância urbanística aplica-se o dever de informar o início dos trabalhos nos termos do presente regulamento.

Artigo 12.º

Comunicação Prévia

1 — Para efeitos do previsto no RJUE, o prazo para a autoliquidação das taxas associadas ao procedimento de comunicação prévia é de sessenta dias.

2 — O prazo de execução de operação urbanística sujeita ao procedimento de comunicação prévia, não pode ultrapassar a duração de dezoito meses.

3 — O pedido de prorrogação quando a obra se encontre em fase de acabamentos, está sujeito ao pagamento de uma taxa adicional.

Artigo 13.º

Alterações durante a execução da obra

1 — As alterações realizadas durante a execução da operação urbanística, devem ser também instruídas, além dos elementos instrutórios obrigatórios, com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa, de onde conste a:
 - i) Descrição e justificação da proposta alterados;
 - ii) Descrição das peças escritas e desenhadas alteradas;
 - iii) Descrição dos projetos de especialidades alterados.

Artigo 14.º

Prorrogação dos prazos para a execução da obra

1 — As prorrogações dos prazos para a execução de obras de edificação devem ser instruídas com os seguintes elementos:

- a) Nova calendarização dos trabalhos a executar;
- b) Cópia do livro de obra, que será autenticada pelos serviços municipais no momento da sua entrega, com exibição do mesmo;
- c) Declaração de titularidade de alvará para a execução de obras de construção civil, com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo;
- d) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade civil pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- e) Apólice de seguro de construção, quando exigível nos termos da lei;
- f) Fotografias exteriores e interiores que demonstrem a fase em que se encontra a execução da obra.

Artigo 15.º

Obras inacabadas

O pedido para a conclusão de obras inacabadas deve ser instruído com os elementos exigidos para o respetivo meio de controlo prévio e, ainda, com fotografias exteriores e interiores que demonstrem o estado atual da obra.

Artigo 16.º

Ocupação de espaço público

1 — A ocupação de espaço público é permitida para operações de cargas e descargas e para colocação de estruturas amovíveis temporárias necessárias à execução de operações urbanísticas.

2 — A ocupação de espaço público é permitida até ao termo do prazo de execução da operação urbanística respetiva.

3 — Nas operações urbanísticas isentas de controlo prévio, a ocupação de espaço público é concedida por prazo não superior a 90 dias.

4 — A ocupação de espaço público é, obrigatoriamente, sinalizada nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

5 — O pedido de ocupação de espaço público para a execução de operações urbanísticas deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Área e o prazo previsto para a ocupação;
- b) Natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio que irão ocupar o espaço público;
- c) Declaração do requerente responsabilizando-se pelos danos causados na via pública, em equipamentos públicos ou aos respetivos utentes;
- d) Planta de localização oficial, a adquirir nos serviços municipais, à escala 1:5000, com a indicação precisa do local onde se pretende efetuar a ocupação de espaço público.

6 — Se a ocupação de espaço público for para a colocação de estaleiro, o respetivo pedido deve ser instruído com o projeto de estaleiro a montar, acompanhado de:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Planta de implantação à escala 1:200, com indicação da área de influência das gruas, quando as houver;
- c) Planta do estaleiro à escala 1:100 ou 1:200;
- d) Indicação dos elementos caracterizadores dos contentores e ou outros aparelhos existentes, através de fotografias, prospetos ou desenhos.

7 — Quando a ocupação do espaço público decorra da necessidade de realização de obras de edificação sujeitas a controlo prévio, o respetivo pedido deve ser efetuado simultaneamente, ou após, a apresentação dos projetos de especialidade.

8 — Quando a ocupação de espaço público decorra da necessidade de realização de obras isentas de controlo prévio, o respetivo pedido deve ser apresentado aquando da comunicação da execução das respetivas operações urbanísticas.

Artigo 17.º

Indeferimento da ocupação de espaço público

1 — Por decisão do Presidente da Câmara Municipal poderá ser indeferido o pedido de licenciamento de ocupação de espaço público sempre que:

- a) Da ocupação requerida resultem graves prejuízos, quer para o trânsito na via pública, quer para a estética das povoações ou beleza da paisagem;
- b) A obra ou os trabalhos dos quais decorra a ocupação estejam embargados, quer por decisão do Presidente da Câmara, quer por qualquer outra entidade com competência para tal;
- c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 18.º

Alvará

1 — O alvará não pode ser entregue aos interessados sem que se mostrem pagas todas as taxas que sejam devidas pela sua emissão e pela prática do ato administrativo que titulam.

2 — Sempre que os projetos de loteamento sejam instruídos com um regulamento, o alvará de licença de operação de loteamento ou de obras de urbanização deve conter em anexo o respetivo regulamento.

3 — As alterações aos atos administrativos titulados por alvará devem ser objeto de aditamento ao respetivo alvará.

Artigo 19.º

Caducidade

1 — A caducidade dos atos administrativos que tenham determinado o pagamento das taxas devidas pela realização de infraestruturas urbanísticas e de compensações não implica a restituição dos montantes pagos a esse título sempre que os órgãos competentes do município optem por promover, por si, a execução das obras ou seja autorizada a execução judicial por terceiro, nos termos da lei.

2 — Sempre que haja lugar à restituição das taxas a que se alude no número anterior, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a compensação, no montante a restituir, das despesas prováveis com a demolição de obras iniciadas ou com a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos.

SECÇÃO III

Procedimentos especiais

Artigo 20.º

Apresentação de projeto de instalação de gás

Os edifícios de tipologia unifamiliar, poderão ser dispensados de apresentação de projeto de instalação de gás, a requerimento do interessado, e desde que devidamente justificados.

Artigo 21.º

Operações de destaque

1 — O pedido de emissão de certidão que comprove a verificação dos requisitos do destaque de parcela de prédio deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Documentos de identificação civil e fiscal do proprietário ou proprietários do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido ou dos seus representantes;

b) Procuração que outorgue poderes de representação ao requerente em nome do proprietário ou proprietários do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido, se for o caso;

c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

d) Memória descritiva e justificativa, incluindo as características da parcela originária, bem como, as confrontações e áreas das duas parcelas resultantes da operação de destaque;

e) Planta de localização à escala 1:5000 ou superior com delimitação do perímetro do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

f) Planta do destaque à escala 1:500 desenhada sobre o levantamento topográfico, a qual deve conter a seguinte informação:

- i) Os limites e orientação do prédio alvo da operação de destaque;
- ii) As confrontações do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido tal como consta na certidão predial;
- iii) A delimitação da parcela a destacar;
- iv) A indicação da área total do prédio e da parcela a destacar;
- v) Os arruamentos, estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio ou prédios abrangidos pelo pedido.

g) Os fundamentos de facto e de direito que justificam o deferimento do pedido;

h) Documentos cartográficos, escritos, desenhados e fotográficos que demonstrem as edificações existentes no prédio ou prédios abrangidos pelo pedido.

2 — Tratando-se de destaque em área situada fora do perímetro urbano, o requerente deve, ainda, juntar ao pedido documentos comprovativos do disposto na alínea a) do n.º 5 do artigo 6.º do RJUE.

3 — Ao pedido de destaque é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º do RJUE.

Artigo 22.º

Propriedade horizontal

1 — O pedido de emissão de certidão que comprove a verificação dos requisitos da constituição do prédio ou conjunto de prédios em propriedade horizontal deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documentos de identificação civil e fiscal do proprietário ou proprietários do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido ou dos seus representantes;

b) Procuração que outorgue poderes de representação ao requerente em nome do proprietário ou proprietários do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido, se for o caso;

c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pelo pedido caso já exista;

d) Memória descritiva e justificativa, com discriminação das características, designadamente as áreas, em permilagens ou percentagem, brutas, úteis e habitáveis de acordo com as definições constantes do artigo 67.º do RGEU, os usos e as letras correspondentes das frações a constituir em propriedade horizontal e das áreas comuns do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

e) Planta de localização do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido;

f) Planta de implantação do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido e de todos os pisos do edifício ou edifícios, incluindo as caves, sótão e/ou águas-furtadas;

g) Planta à escala 1:500 com indicação das frações a constituir em propriedade horizontal e das áreas comuns do prédio ou prédios abrangidos pelo pedido, bem como dos usos, letras e áreas respetivos;

h) Os fundamentos de facto e de direito que justificam o deferimento do pedido;

i) Documentos cartográficos, escritos, desenhados e fotográficos que demonstrem as edificações existentes no prédio ou prédios abrangidos pelo pedido, salvo se o pedido decorrer de operação urbanística sujeitada a anterior controlo prévio nos últimos dois anos;

j) Identificação dos procedimentos anteriores de controlo prévio de obras executadas no prédio ou prédios abrangidos pelo pedido.

k) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal.

2 — No caso de pedido de alteração à propriedade horizontal já constituída, o requerente deve ainda juntar ao requerimento ata da assembleia de condóminos autorizando essa operação, excetuando os casos previstos no n.º 1 do artigo 1422.º-A do Código Civil.

3 — Ao requerimento previsto no n.º 1 é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º do RJUE.

Artigo 23.º

Licença parcial

1 — No caso das obras previstas no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, pode ser, a requerimento do interessado, aprovada uma licença parcial para a construção de uma estrutura, desde que sejam apresentados todos os projetos de especialidades e, desde que se mostre aprovado o projeto de arquitetura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.

2 — O deferimento do pedido de licença parcial dá lugar à emissão de alvará.

Artigo 24.º

Telas finais

1 — Aquando a intrusão do pedido de concessão do alvará de autorização de utilização, são apresentadas as telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos das especialidades correspondentes à obra efetivamente realizada.

2 — Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deverá ser instruído com planta das infraestruturas executadas e ainda com levantamento topográfico do qual constarão obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas.

3 — Os elementos previstos nos números anteriores devem ser entregues em suporte digital.

Artigo 25.º

Queixas e denúncias particulares

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao regime jurídico da urbanização e edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, do estado civil, da residência e dos números dos respetivos documentos de identificação pessoal e fiscal;

b) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;

c) Fotografias, plantas de localização ou quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado assim como aqueles que o queixoso ou denunciante considere relevantes para a correta compreensão da sua exposição;

d) A data e assinatura do queixoso ou denunciante;

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contraordenação, com a queixa ou denúncia particular tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos e à adoção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada e que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.

3 — O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.

4 — Não são admitidas as denúncias anónimas nos termos do RJUE.

CAPÍTULO IV

Procedimento de legalização

Artigo 26.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 a 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 do presente capítulo 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 27.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 28.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 projecto 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 29.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 30.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 31.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 32.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 33.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 34.º

Taxas

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

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.

CAPÍTULO V

Condições de utilização

Artigo 35.º

Dever de conservação

Todos os proprietários ou usufrutuários devem, de oito em oito anos, mandar reparar, caiar, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores ou laterais, as empenas e telhados ou coberturas de quaisquer edificações existentes, bem como os muros de vedação de qualquer natureza, de modo a apresentarem um bom estado de conservação.

Artigo 36.º

Autorização de utilização

1 — Estão sujeitas a autorização a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dos mesmos.

2 — O pedido de autorização de utilização antecedida de obra sujeita a licenciamento ou comunicação prévia deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra no qual, aqueles devem declarar que a mesma está concluída e que foi executada de acordo com o projeto de arquitetura e especialidades, bem como com os arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio e que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

3 — O pedido de autorização de utilização, de alteração de utilização ou de alguma informação constante no alvará de autorização de utilização que já tenha sido emitido, que não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licença ou comunicação prévia, deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto, nomeadamente licenciado em arquitetura, no qual declara a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, bem como a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido.

4 — A emissão da autorização de utilização prevista no número anterior pode contemplar utilizações mistas.

5 — Sempre que por qualquer razão, não for possível apresentar o livro de obra, a autorização de utilização, fica condicionada à realização de vistoria.

6 — O pedido de autorização de utilização fica dispensado de realização de vistoria, quando instruído com termo do autor do projeto e do diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, a declarar a conformidade das certificações, aprovações, pareceres externos, execução dos projetos das especialidades e outros estudos com o projeto aprovado ou apresentado.

7 — Os pedidos de autorização de utilização, quando exegível, devem ainda ser instruídos com:

- Termo de responsabilidade subscrito por técnico qualificado, no qual deve declarar que se encontram cumpridas as condições de SCIE;
- Certificado de conformidade da instalação elétrica;
- Certificado de conformidade da instalação de gás;
- Certificado de exploração dos elevadores, quando prevista a sua instalação.

8 — No caso do pedido de autorização de utilização de utilização não reunir todos elementos necessários para poder ser apreciado, o requerente é notificado, por uma única vez, para no prazo de 30 dias corrigir ou contemplar o pedido, ficando suspensos os termos do procedimento, sob pena de rejeição liminar, e consequente arquivamento.

9 — Ao requerimento é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º do RJUE.

Artigo 37.º

Pedido de autorização de utilização

O pedido de autorização de utilização deve ser sempre apresentado conjuntamente com as telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades das obras de edificação e que correspondam, exatamente, à obra executada, em suporte de papel e em formato digital.

Artigo 38.º

Arranjos exteriores

Caso a operação urbanística integre arranjos exteriores, os trabalhos referentes a esta área de intervenção devem ser concluídos até à emissão do alvará da autorização de utilização.

CAPÍTULO VI

Da edificabilidade

SECÇÃO I

Princípios de condições gerais

Artigo 39.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — A aptidão para edificação urbana de qualquer prédio deve cumprir as seguintes condições:

- Capacidade de edificação, de acordo com o previsto em instrumento de gestão territorial e demais normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Dimensão, configuração e características topográficas e morfológicas aptas ao aproveitamento urbanístico, no respeito das boas condições de funcionalidade, salubridade e acessibilidade.

2 — Nos procedimentos de controlo prévio de obras de edificação em prédios que não exijam a criação de novas vias públicas, devem ser sempre asseguradas as condições de acessibilidade de veículos, pessoas e bens e, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente.

3 — A realização de qualquer obra de edificação, incluindo as isentas de controlo prévio, carece de uma definição prévia pelos serviços municipais do respetivo alinhamento viário e da cota de soleira.

Artigo 40.º

Obrigações decorrentes de execução de obras de edificação

1 — Os executantes, promotores e proprietários de prédios onde decorram obras de edificação ficam sujeitos, designadamente, às seguintes obrigações:

- a) Manter o estaleiro limpo, salubre e bem organizado, designadamente, sem terra ou areias provenientes da obra, através do depósito do entulho em local próprio e da sua remoção devida e com os materiais de construção bem armazenados e acondicionados;
- b) Manter as vedações do estaleiro em bom estado;
- c) Garantir a correta e segura entrada, movimentação, circulação, elevação e saída dos materiais do estaleiro;
- d) Garantir as condições de segurança de pessoas e bens no acesso, na deslocação e na circulação dentro do estaleiro e na sua zona envolvente, especialmente nas ruas e passeios contíguos;
- e) Colocar uma passadeira de madeira no pavimento, com um mínimo de um metro de largura, quando os passeios contíguos ao estaleiro sejam ocupados;
- f) Efetuar a manutenção e o controlo das instalações e dos equipamentos de obra antes da sua entrada em funcionamento, com intervalos regulares durante a sua laboração, especialmente os andaimes, para garantir a segurança de pessoas e bens;
- g) Efetuar a limpeza integral dos rodados de todos os veículos à saída do estaleiro ou do prédio onde decorre a obra;
- h) Proceder a um acondicionamento adequado dos resíduos de construção e demolição no espaço afeto à obra, exceto quando for autorizada a ocupação do espaço público por equipamentos específicos para o efeito;
- i) Recolher e acondicionar especialmente os materiais perigosos utilizados, garantindo uma zona de armazenagem específica para eles;
- j) Nas obras isentas de controlo prévio, solicitar, previamente, o equipamento para o armazenamento temporário dos resíduos de construção e demolição no local da obra, bem como, a sua recolha especial;
- k) Guiar os resíduos de construção e demolição vazados do alto por condutores fechados que protejam os transeuntes;
- l) Eliminar, transportar e remover resíduos, escombros e lixo provenientes da obra de forma devidamente acondicionada e em segurança;
- m) Cumprir o disposto na legislação sobre gestão de resíduos de construção e demolição;
- n) Repor, integralmente, as vias e os locais utilizados logo que concluídos os trabalhos respetivos, recebida ordem administrativa ou judicial nesse sentido ou cessada a vigência do ato de controlo prévio ou do respetivo título que lhes deu origem;
- o) Reparar totalmente os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos decorrentes, direta ou indiretamente, da sua ocupação ou utilização;
- p) Observar as condicionantes específicas que forem determinadas para a obra no ato de controlo prévio ou no seu título, designadamente o prazo de execução das obras;
- q) Cumprir as ordens que forem administrativa e judicialmente determinadas para a execução dos trabalhos e as que forem necessárias para cessar ou minimizar os incómodos ou prejuízos de terceiros;
- r) Cumprir todas as imposições expressamente constantes do ato de controlo prévio;
- s) Cumprir as normas legais e regulamentares de segurança, higiene e saúde no trabalho.

2 — O disposto no n.º 1 é aplicável, com necessárias adaptações, às obras de urbanização.

Artigo 41.º

Materiais das fachadas

- 1 — Será condicionada a aplicação de materiais nas fachadas dos edifícios sempre que tal possa provocar o efeito de espelho.
- 2 — Cada edifício a integrar em conjunto edificado deverá apresentar uniformidade ou compatibilidade de revestimentos nas fachadas, sempre que as preexistências o recomendem, para garantia da estética urbana.
- 3 — Nos casos de elevação de cêrcea sobre fachadas existentes, os novos panos, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que os valorizem.
- 4 — Nas obras de conservação dos edifícios deverá promover-se e assegurar-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.
- 5 — A memória descritiva e justificativa que acompanha o projeto de licenciamento deverá fazer menção expressa ao tipo, cor, qualidade e características do material a empregar no revestimento das fachadas e nas coberturas.

6 — A composição cromática a elaborar nos termos do presente regulamento deverá observar as características morfológicas e tipológicas da envolvente construída, devendo assegurar uma correta integração da proposta na paisagem urbana.

7 — É interdito na composição das fachadas a utilização de estores com caixa exterior saliente.

8 — Independentemente das soluções adotadas no tratamento térmico e acústico dos edifícios exigidos por lei, devem os vãos envidraçados das fachadas de edifícios de habitação e serviços, incluir vidros duplos.

9 — A utilização de vidros simples só será admissível nas situações de duplicação de caixilharia, ou em soluções técnicas alternativas com resultado equivalente.

10 — Os edifícios localizados na Área de Reabilitação Urbana (ARU), tem que cumprir o estipulado em regulamento.

Artigo 42.º

Cores de fachadas

1 — O projeto de arquitetura deverá incluir um estudo cromático de fachadas, a elaborar nos termos dos números seguintes.

2 — Os elementos gráficos que instruem o estudo cromático deverão ser elaborados à escala 1/50, ou superior, com o detalhe e pormenorização adequada à análise de todos os tipos de material e equipamento a aplicar no exterior da edificação, em correspondência ao que é expresso na ficha de materiais de acabamentos e cores.

3 — É admitido o uso de qualquer tipo de material de revestimento exterior em áreas de maior densidade, ou abrangidas por Plano de Pormenor, desde que o mesmo seja previamente aprovado.

4 — A intenção de indeferir o projeto com fundamento estético, deve ser comunicada ao autor de projeto, que será convidado para reunião de trabalho com vista à procura de soluções alternativas.

Artigo 43.º

Das condições gerais

1 — É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para edificação e ou urbanização que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

- a) Que a sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas à utilização ou aproveitamento previstos, em boas condições de integração arquitetónica, paisagística, funcional e económica;
- b) Que seja servido por via pública com infraestrutura mínima ou a mesma seja garantida;
- c) Que, nos arruamentos existentes, sejam sempre salvaguardadas as boas condições de acessibilidade a veículos e peões, prevenindo-se e impondo-se, se for necessário, a sua beneficiação, nomeadamente no que se refere ao traçado longitudinal e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes.

2 — Nas zonas rurais e/ou por condicionante local, quando não houver lugar à construção de passeios, podem impor-se outras condicionantes, designadamente no que respeita às bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais ou a quaisquer outros elementos.

3 — A drenagem de águas pluviais dos pavimentos de baías de estacionamento será sempre efetuada no sentido da faixa de rodagem adjacente com uma pendente máxima de 2 %.

4 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de arruamentos, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e espaço público.

5 — As rampas de acesso ao interior das parcelas, lotes ou edifícios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento em vias públicas.

6 — De forma a garantir o cumprimento das condições mínimas de permeabilidade do solo, em qualquer operação urbanística o índice máximo de impermeabilização do solo permitido é de 70 % da área do terreno.

7 — Para efeitos do número anterior pode ser autorizado um índice superior, desde que por motivos devidamente justificados.

Artigo 44.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Constituem fundamentos de indeferimento de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades em instalar que:

- a) Produzam fumos, cheiros ou resíduos que afetem gravemente as condições de salubridade e habitabilidade;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou sejam suscetíveis de criar sobrecarga nas infraestruturas existentes;
- c) Introduzam agravados riscos de incêndio ou explosão;

d) Afetem de alguma forma a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental ou provoquem desordenamento urbano e fora de qualquer plano de expansão e de alinhamentos previstos para a zona.

2 — Nos edifícios de habitação coletiva não é permitida a instalação de estabelecimentos de restauração e ou bebidas com salas ou espaços destinados a danças ou atividades similares, nomeadamente discotecas, boates, ou danceterias.

3 — É proibida a instalação de estabelecimentos cuja atividade económica se traduza na disponibilização de produtos associados a substâncias psicoativas, estimulantes e ou alucinogénicas sob a forma de, entre outras, pó, comprimidos, cápsulas, partes ou extratos de plantas, fungos, e que são vulgarmente conhecidos por *smart shops*.

Artigo 45.º

Critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

1 — Para efeitos do disposto no n.º 8 do artigo 18.º do SIR (Sistema de Indústria Responsável), os estabelecimentos industriais referidos nos números 6 e 7 do mesmo artigo devem cumprir as seguintes condições:

a) As águas residuais resultantes da atividade devem ter características similares a águas residuais domésticas;

b) Os resíduos resultantes da atividade devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;

c) O ruído resultante do funcionamento do estabelecimento não deverá causar incómodos a terceiros, devendo ser garantido o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, não podendo, nos casos dos edifícios coletivos, a laboração exceder o horário diurno (7h/20h) e apenas nos dias úteis;

d) Tratando-se de estabelecimento a instalar em fração de prédio constituído no regime de propriedade horizontal, o procedimento de instalação do estabelecimento deverá ser instruído com documento comprovativo da não oposição de 2/3 dos condóminos;

e) Na hipótese da alínea anterior, deverá ainda ser salvaguardada a correta ventilação de modo a evitar acumulação de odores nas partes comuns do edifício;

f) No exercício da atividade deverão ser cumpridas as normas relativas à segurança e saúde no trabalho, segurança alimentar e segurança contra incêndios em edifícios.

Artigo 46.º

Condicionantes de outra natureza

1 — De forma a preservar os valores inerentes ao correto planeamento e urbanismo, nos quais se compreendem, designadamente, paisagísticos, culturais, históricos, arquitetónicos e o edificado existente, a Câmara Municipal pode:

a) Impor condições nos alinhamentos, implantação, volumetria, aspeto exterior do edifício, diferente percentagem de impermeabilização do solo da prevista no presente Regulamento e na alteração do coberto vegetal;

b) Impedir a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas e arbustivas;

c) Sempre que haja lugar a trabalhos de demolição que tenham por objeto edifícios antigos e ou classificados, a Câmara Municipal reserva-se o direito de, na sequência do parecer técnico fundamentado, tomar guarda e posse de elementos construtivos validados como historicamente relevantes, entre outros, peças de arte em cantaria, azulejo, serralharia e marcenaria.

2 — É proibida a utilização de painéis tipo “sandwich” ou simples em coberturas tradicionais de habitações, comércio, serviço, anexos e equipamentos, com exceção de soluções similares à telha tradicional.

3 — É interdita a remoção de azulejos de fachada de qualquer edificação, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevantes destes.

4 — É interdita a demolição de fachadas revestidas a azulejos de qualquer edificação, salvo em casos devidamente justificados autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante destes.

Artigo 47.º

Edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Os edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana do Município de Alvaiázere, encontram-se sujeitos às regras estabelecidas em regulamento próprio.

SECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 48.º

Verificação de alinhamentos e cotas de soleiras

1 — Não poderá ser iniciada a construção de qualquer obra licenciada sem o prévio fornecimento ou verificação do respetivo alinhamento, cota de soleira e perímetro de implantação relativamente aos limites do prédio, o que deve ser solicitado junto dos serviços administrativos da Câmara Municipal.

2 — Em casos devidamente justificados, a Câmara Municipal poderá dispensar o previsto no número anterior.

Artigo 49.º

Muros e vedações

1 — Os muros de alvenaria à face da via pública não poderão ter em qualquer um dos seus pontos uma altura superior a 1,50 m acima da cota do passeio, podendo elevar-se uma vedação acima dessa altura com sebes vivas, gradeamento ou estrutura equivalente, até à altura máxima de 1,80 metros.

2 — A aplicação de painéis opacos sobre muros de vedação confinantes com a via pública não pode exceder a altura de 1,80 m a contar da cota mais baixa do terreno, a partir da base do muro.

3 — Em casos de colocação de contadores/quadros, a altura dos muros de vedação poderá ser superior ao definido no número anterior, restringindo-se esta exceção à área necessária para a localização destes elementos.

4 — Os muros de vedação não confinantes com a via pública não podem igualmente exceder 1,80 m de altura, a contar da cota natural dos terrenos que vedam, contados a partir da cota mais baixa.

5 — No caso de o muro de vedação separar terrenos de cota diferentes, a altura será contada a partir da cota natural mais elevada, não se considerando os aterros que, eventualmente, venham a ser feitos e alterem as cotas naturais anteriormente existentes.

6 — Os muros de suporte de terras podem ser elevados até 90 cm acima da cota mais alta do prédio.

7 — Quando haja interesse público fundamentado na defesa dos valores panorâmicos ou visuais, de carácter artístico, a altura das vedações pode ser reduzida ou as sebes vivas suprimidas.

8 — As vedações de propriedades em estrutura amovível, designadamente em rede metálica suportada por estacas de madeira ou prumos metálicos cravados no solo, não podem possuir uma altura superior a 1,80 m.

9 — Nos equipamentos de uso coletivo, como escolas ou equipamentos desportivos, poder-se-ão utilizar outros sistemas de vedação, devidamente adequados ao carácter específico da sua função e que concorram para a boa inserção no contexto urbano específico.

10 — Em situações devidamente justificadas, designadamente pela topografia do terreno ou relação com a envolvente, os limites referidos nos números anteriores poderão ser dispensados.

11 — Não é permitida a colocação de lanças, picos ou outros materiais cortantes ou perfurantes em muros e vedações.

12 — Os muros existentes em material natural, nomeadamente em pedra, deverão ser mantidos, sempre que possível.

Artigo 50.º

Alinhamento de muros e vedações

1 — Sempre que o prédio o permita, a construção de qualquer edificação, incluindo o muro de vedação confinante com a via pública, deverá respeitar sempre os seguintes afastamentos:

a) Em estradas nacionais — os legalmente definidos ou impostos pela entidade competente;

b) Em troços de estradas nacionais desclassificadas — 6,0 m ao eixo da via;

c) Em estradas municipais — 6,0 m ao eixo da via;

d) Em caminhos municipais e outros caminhos públicos — 4,50 m ao eixo da via.

2 — No caso de já existirem passeios executados, nas obras que sobre eles incidam deve ainda assim ser garantido o afastamento referido no número anterior.

3 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores os casos em que se verifique a existência de condicionamentos decorrentes da estrutura urbana local, que aconselhem e justifiquem a adoção de valores diversos, em termos de obtenção de soluções mais adequadas e integradas.

4 — Os muros de vedação devem cumprir as regras de visibilidade do Regulamento Geral de Caminhos e Estradas Municipais, bem como o de Estradas Nacionais.

Artigo 51.º

Alinhamento

1 — Sempre, que a propriedade o permita, a construção deverá apresentar a fachada principal, paralela ao eixo da via pública adjacente ou arruamentos com os quais confinam, e formados por alinhamentos retos e respetivas curvas de concordância, definidas no n.º 2 do artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961.

2 — A construção de qualquer edificação, incluindo muros de vedação, confinantes com a via pública, não pode ter início sem a prévia verificação do respetivo alinhamento e cota de soleira, o qual deve ser requerido com uma antecedência mínima de 3 dias.

Artigo 52.º

Altura da fachada

Com exceção das alturas previstas nos planos municipais e especiais de ordenamento do território, a altura máxima das edificações não poderá exceder as potencialidades permitidas pela largura do arruamento, incluindo vias públicas e passeios, conforme o disposto no artigo 59.º do RGEU.

Artigo 53.º

Varanda e marquise

1 — Em fachadas consideradas principais é proibido o fecho de varandas aprovadas e, nomeadamente, a sua transformação em marquises ou compartimentos fechados.

2 — Exceção faz-se do número anterior as varandas dos restantes alçados, desde que, após o decurso de respetivo procedimento de controlo prévio:

- Não ultrapassem os índices de edificabilidade admitidos para o prédio;
- Se enquadrem arquitetonicamente na fachada do prédio, designadamente através das cores e materiais aplicados;
- O respetivo pedido seja instruído com ata da assembleia de condomínio da qual conste deliberação de aprovação da alteração da fachada do prédio.

Artigo 54.º

Sala de condomínio

1 — Todos os edifícios, com um número de fogos superior a 8, passíveis de se constituir em regime de propriedade horizontal, devem ser dotados de espaço vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio e a gestão corrente do condomínio e a manutenção das áreas comuns, salvo se outras exigências forem expressamente definidas por diploma legal.

2 — Os espaços para a realização de reuniões e assembleias de condomínio, referidos no número anterior terão que possuir a área mínima de 2,00 m² por cada fogo, pé-direito mínimo de 2,40 m, ventilação e iluminação natural ou artificial.

3 — Nos edifícios constituídos no regime de propriedade horizontal com um número de fogos superior a 8 deverá também existir um espaço destinado a arrecadação para o material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir desse espaço, dotado de ponto de luz, água e drenagem de águas residuais.

4 — Os espaços destinados aos fins previstos no presente artigo podem localizar-se nos desvãos dos telhados ou das escadas.

Artigo 55.º

Sótão

A ocupação do sótão com arrecadações ou instalações técnicas não é considerado piso para efeitos de contagem do número de pisos do edifício.

Artigo 56.º

Aparcamentos

1 — Não será permitida a constituição de frações autónomas destinadas a estacionamento automóvel, sendo estes espaços agregados à respetiva fração.

2 — Em caso algum será permitida a utilização das áreas destinadas a estacionamento automóvel para outros fins que não os definidos.

Artigo 57.º

Instalação de equipamentos e infraestruturas

1 — A instalação de equipamentos e infraestruturas nas fachadas dos edifícios nomeadamente, aparelhos de ar condicionado, zonas de estendal, ventoinhas industriais, painéis solares e sistemas de refrigeração, deve realizar-se preferencialmente em fachadas não confinantes com o espaço público e a via pública e salvaguardar as questões de caráter estético no tocante à sua integração na composição arquitetónica do edifício.

2 — A instalação de equipamentos e infraestruturas nas fachadas dos edifícios confinantes com o espaço público e a via pública deve ser executada com arranjo arquitetónico que oculte ou atenua a colocação desses equipamentos ou infraestruturas.

3 — Preferencialmente, as unidades externas de equipamentos de ar condicionado são instaladas atrás de platibandas, em terraços, em pátios ou logradouros e em posição não visível dos arruamentos nem dos principais pontos de vista.

4 — A condensação dos equipamentos de ar condicionados não pode ser conduzida através de tubagem (drenos) justaposta nos alçados, nem pode ser conduzida para os arruamentos, devendo, antes, ser conduzida de forma oculta para uma adequada rede de drenagem.

Artigo 58.º

Chaminé e exaustão de fumos

1 — Em edifícios existentes não são permitidas soluções de exaustão de fumos e gases, com condutas pelo exterior, admitindo-se, exceção, tal solução nas fachadas não confinantes desses edifícios com o espaço público e a via pública, desde que comprovadamente não comprometam a leitura e a estética arquitetónica do edifício e da zona envolvente.

2 — Em edifícios e frações destinadas a atividades económicas, a instalação de estabelecimentos de restauração estará condicionada à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos nos termos legais e regulamentares previstos.

Artigo 59.º

Estendal

Os projetos de obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios para habitação coletiva devem prever, definir e representar para todos os fogos um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitetura e volumetria envolvente que oculte a roupa estendida de modo a que esta não seja visível a partir da via pública, e que possibilite o devido arejamento e secagem.

Artigo 60.º

Gradeamento

1 — Os gradeamentos deverão ser instalados de modo a não permitirem o acesso em altura.

2 — Os gradeamentos não podem conter lanças, picos ou outros materiais cortantes ou perfurantes.

3 — Não é permitida a colocação de gradeamentos em tubo de aço ou de outro material com espaçamentos num plano horizontal ao piso.

Artigo 61.º

Balancos de construção sobre a via pública

1 — Os balancos de construção sobre a via pública não são permitidos, exceto varandas em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.

2 — As varandas, quando confinadas com via pública dotada de passeio, deverão obrigatoriamente:

- Garantir uma altura mínima disponível de 3,00 m acima do respetivo pavimento;
- Guardar um recuo de pelo menos 1,00 m relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.

Artigo 62.º

Publicidade

1 — Sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis:

- A publicidade exterior nos edifícios deve subordinar-se à relação de escala com os edifícios, de forma a não criar elementos dissonantes com a sua arquitetura, nem perturbar a caracterização da zona envolvente;
- É interdita a publicidade saliente colocada de forma a impedir a leitura dos elementos considerados de interesse arquitetónico do edifi-

cio, designadamente gradeamentos e varandas em ferro, balaustradas, vãos e cantarias dos edifícios, padieiras, ombreiras, cornijas e outros elementos em granito;

c) É interdita a publicidade comercial sob forma de painéis, cartazes e inscrições, incluindo reclames luminosos em néon, atracados às coberturas ou muros de vedação.

Artigo 63.º

Tapumes

1 — Todos os estaleiros de obras de construção devem ser vedados com tapumes, constituídos por materiais adequados, ordenados e seguros.

2 — No decurso da execução de obras e, até à sua conclusão, a vedação com tapumes deve ser mantida, integralmente, em bom estado de conservação e limpeza.

Artigo 64.º

Amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1 — Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais devem ficar instalados no interior dos tapumes, podendo, quando forem excepcionalmente dispensados tapumes ou em casos especiais devidamente justificados, situar-se no espaço público, se a largura da rua, a segurança, o trânsito e a circulação de pessoas e bens não o impedir.

2 — Os amassadouros que venham a ser autorizados no espaço público devem ser convenientemente resguardados com as vedações, cujos materiais são especificados no ato de controlo prévio ou no seu título.

3 — Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.

Artigo 65.º

Elevação de materiais

1 — A elevação de materiais para a execução de obras de edificação deve fazer-se por meio de guinchos, gruas ou outro equipamento em perfeitas condições de funcionamento e segurança.

2 — A instalação de grua, quer se localize na via pública, quer em prédio particular, deve ser previamente requerida ao Presidente da Câmara Municipal, sendo o seu pedido instruído com planta topográfica, onde se assinalará a sua localização, altura e raio de ação do seu braço.

Artigo 66.º

Andaimes

1 — Os andaimes, cuja estrutura poderá ser definida no ato de controlo prévio ou no seu título, devem, sempre que possível, ser fixados ao prédio ou às paredes dos edifícios.

2 — Os andaimes devem ser objeto dos mais persistentes cuidados e vigilância por parte do executante da obra e seus encarregados, devendo, na sua montagem, serem rigorosamente observadas as prescrições estabelecidas em matéria de segurança, higiene e saúde no trabalho.

3 — Durante a realização de obras em fachadas, estas deverão ser protegidas através da instalação de cortinas em tela plástica perfurada, que cubram a totalidade dessas fachadas.

Artigo 67.º

Condicionantes arqueológicas, arquitetónicas e antropológicas

1 — Cabe aos executantes de quaisquer obras, incluindo as isentas de controlo prévio, seus promotores e proprietários dos respetivos prédios, o dever de comunicar à Câmara Municipal e à entidade pública da administração central com competência no património arqueológico, arquitetónico ou antropológico, no momento da descoberta e de forma expedita, o aparecimento de materiais, estruturas ou qualquer tipo de vestígio com potencial valor histórico arqueológico, arquitetónico ou antropológico e de suspender, imediatamente, a execução de quaisquer trabalhos que coloquem em causa a sua integridade física, sendo responsáveis pela preservação dos respetivos vestígios.

2 — Tendo tido conhecimento da descoberta de qualquer vestígio arqueológico, antropológico ou arquitetónico, os serviços municipais deverão efetuar, em coordenação com outras entidades públicas competentes, com a celeridade possível, a análise da descoberta e os levantamentos preliminares necessários, de forma a definir as necessárias medidas de salvaguarda e emergência a tomar em defesa do património descoberto, podendo, se necessário, suspender os atos de controlo prévio deferidos.

3 — Havendo necessidade de proceder a sondagens de diagnóstico do potencial arqueológico do local ou de escavação arqueológica de salvamento, o prosseguimento da obra depende da prévia realização dos trabalhos arqueológicos, sendo os mesmos obrigatoriamente dirigidos e acompanhados por arqueólogo contratado pelo dono de obra, o qual

elaborará um relatório final para se decidir a manutenção da suspensão do respetivo ato de controlo prévio ou o recomeço dos trabalhos.

Artigo 68.º

Números de polícia

1 — Em todos os arruamentos, os proprietários são obrigados a afixar nos seus prédios o número de polícia, segundo numeração atribuída pela Câmara Municipal.

2 — Os números serão colocados de acordo com o estipulado no regulamento municipal de toponímia e numeração de polícia.

CAPÍTULO VII

Operações de loteamento

Artigo 69.º

Impacte urbanístico relevante

1 — Para efeitos do disposto no RJUE, consideram-se de impacte relevante as operações urbanísticas que, estão sujeitas às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento, tais como:

a) O edifício que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;

b) Toda e qualquer construção que disponha de duas ou mais frações destinadas a habitação com acesso direto a partir do espaço exterior;

c) Toda e qualquer construção que disponha de mais de quatro frações, destinadas a comércio, serviços, indústria ou armazéns, com acesso direto a partir do espaço exterior;

d) Os empreendimentos turísticos estão sujeitos ao regime jurídico das operações de loteamento nos casos em que se pretenda efetuar a divisão jurídica do terreno em lotes, não sendo aplicável o disposto no artigo 41.º, podendo a operação de loteamento realizar-se em áreas em que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.

2 — Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, impactes urbanísticos relevantes, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 70.º

Pedido de operações de loteamento

1 — O pedido de operações de loteamento deve ser também instruído, além dos documentos legais e regulamentares exigidos, com os seguintes elementos:

a) Levantamento topográfico em suporte digital à escala de 1/500 ou superior, de acordo com as especificações expressas no artigo 43.º do RJUE;

b) Perfis com escala adequada;

c) Apontamentos perspetivos das soluções preconizadas, a escalas convenientes.

2 — O pedido de operações de loteamento pode ser instruído com um regulamento articulado com as diversas prescrições vinculativas para o Município de Alvaiázere, os promotores e os adquirentes dos lotes, caso em que deve conter, nomeadamente, as regras de ocupação e gestão de espaços públicos e privados e de implantação das edificações e das infraestruturas a executar e ser anexo ao respetivo alvará de licença de operação de loteamento.

Artigo 71.º

Consulta pública

1 — A discussão pública é anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias, a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou do termo do prazo para a sua emissão, não podendo a sua duração ser inferior a 15 dias.

2 — A discussão pública tem por objetivo o projeto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município.

3 — Nos termos do n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, estarão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento com significativa relevância urbanística que excedam os seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 72.º

Compensações

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e/ou não se justificar a localização de quaisquer espaços verdes ou equipamento de utilização coletiva, não haverá lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.

2 — A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

3 — A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário, calculada de acordo com o disposto no presente Regulamento.

Artigo 73.º

Cálculo do valor de compensação em numerário nos loteamentos

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município de Alvaiázere pela ausência de cedências de parcelas para implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, é determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

em que:

C — é o valor do montante total da compensação devida ao Município de Alvaiázere;

C1 — é o valor da compensação devida ao Município de Alvaiázere quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local, calculado do seguinte modo:

$$C1 = \frac{Y1 \times Y2 \times A3 \times M}{10}$$

em que:

Y1 — é um fator variável em função da localização do prédio, consoante a zona geográfica do Município de Alvaiázere, tomará os seguintes valores:

Zona	Valor Y1
A.....	1
B.....	0,8
C.....	0,6

Y2 — é um fator variável em função do índice de construção bruta máximo (IC) previsto para o prédio, de acordo com o definido na planta síntese do respetivo loteamento ou plano municipal de ordenamento do território, e tomará os seguintes valores:

Índice de construção	Valor Y2
Até 0,20	0,6
De 0,20 até 0,35	0,8
Superior a 0,35	1,0

A3 — é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão, pela respetiva Portaria;

M — é um valor aproximado, para efeitos de cálculo, ao custo corrente do metro quadrado na área do Município de Alvaiázere, sendo valor atual aplicado de:

- Zona A — 40,00€/m²;
- Zona B — 30,00€/m²;
- Zona C — 20,00€/m².

C2 — é o valor da compensação devida ao Município de Alvaiázere quando o prédio já se encontra servido pelas infraestruturas correspondentes a obras de urbanização, calculado do seguinte modo:

$$C2 = Y3 \times Y4 \times A4 \times M$$

em que:

Y3 — 0,10 vezes o número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas no loteamento ou em planos municipais de ordenamento do território e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s) no todo ou em parte;

Y4 — 0,03 mais 0,02 vezes o número de infraestruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre os seguintes:

- a) Rede pública de saneamento;
- b) Rede pública de águas pluviais;
- c) Rede pública de abastecimento de água;
- d) Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;
- e) Rede de telecomunicações e/ou de gás.

A4 — é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias;

M — é um valor igual em C1.

Artigo 74.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nas operações urbanísticas com impacte semelhante a operação de loteamento

O preceituado no artigo anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, ao cálculo do valor da compensação em numerário nas operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento, incluindo quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si.

Artigo 75.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se o Município de Alvaiázere optar por receber esse pagamento em espécie, avaliará os bens que lhe são oferecidos, através de uma comissão administrativa composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo requerente da operação urbanística.

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

- a) Se o diferencial for favorável ao Município de Alvaiázere, será o mesmo pago em numerário pelo requerente;
- b) Se o diferencial for favorável ao requerente, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo Município de Alvaiázere.

3 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 não for aceite pelo Município de Alvaiázere ou pelo requerente, recorrer-se-á a uma comissão arbitral.

Artigo 76.º

Projeto de execução

Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE e sem prejuízo de legislação específica aplicável, 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.

CAPÍTULO VIII

Obras de urbanização

Artigo 77.º

Pedido de obras de urbanização

1 — O pedido de obras de urbanização deve ser também instruído, além dos documentos legal e regulamentarmente exigidos, com os seguintes projetos:

- a) De espaços exteriores;
- b) De infraestruturas viárias;

- c) Das redes de abastecimento de águas incluindo sistema de combate a incêndios (SI), esgotos e drenagem;
- d) Das redes de gás, energia elétrica e de telecomunicações.

2 — Os projetos das especialidades das obras de urbanização devem, também, incluir:

- a) Projeto de iluminação pública;
- b) Projeto de sistema de contentorização de RSU;
- c) Localização do estaleiro na planta de implantação.

3 — Devem ser apresentados também os seguintes elementos complementares, comuns a todas as especialidades:

- a) Medições e orçamento, onde constem todos os trabalhos necessários à execução das obras de urbanização, sem exceção. Os preços unitários devem estar atualizados, de acordo com os preços médios praticados no mercado, tendo em conta a afetação dos custos diretos e indiretos da mão-de-obra, equipamento e materiais;
- b) Condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos que especifiquem as características a que devem obedecer os materiais (inertes ou naturais) e a descrição das técnicas a utilizarem;
- c) Pormenores construtivos.

Artigo 78.º

Condições e prazo das obras de urbanização

1 — Para efeitos do n.º 1 do artigo 53.º do RJUE, a licença ou comunicação prévia de obras de urbanização, fica sujeita às seguintes condições:

- a) O requerente deve instruir o pedido ou comunicação com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor da caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras;
- b) O valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração;
- c) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto, o qual não poderá exceder 4 anos, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE;
- d) A Câmara Municipal reserva-se o direito de, nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, corrigir o valor constante dos orçamentos bem como o prazo proposto para execução das obras.

2 — Para feitos do disposto no n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, o valor da caução será calculado nos termos do presente artigo.

Artigo 79.º

Prorrogação de prazo de obras de urbanização

1 — O pedido de prorrogação de prazo de obras de urbanização deve ser também instruído, além dos documentos legal e regulamentarmente exigidos, com os seguintes elementos:

- a) Fotocópia do ato de controlo prévio ou do respetivo título para a execução das obras de urbanização;
- b) Relatório do estado das obras até então executadas, a apresentar pelo técnico responsável pela obra, ou fotocópia do livro de obra atualizado.

Artigo 80.º

Cauções

1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o levantamento do estaleiro, limpeza da respetiva área bem como a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações causados em infraestruturas públicas ou noutros bens do domínio municipal.

2 — Para além das situações previstas no número anterior, a Câmara Municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir o cumprimento de quaisquer obrigações impostas ao titular da operação urbanística.

3 — O valor da caução será fixado pela Câmara Municipal em função da localização, dimensão e da natureza da obra ou trabalhos em causa.

Artigo 81.º

Redução de caução

1 — Nos termos do artigo 54.º do RJUE, os pedidos de redução de caução são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

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

b) Fotocópia do alvará de loteamento;

c) Relatório sumário das obras efetuadas, acompanhado dos respetivos certificados, pareceres ou informações técnicas emitidas pelas respetivas entidades instaladoras, concessionárias ou certificadoras.

Artigo 82.º

Receção das obras de urbanização

1 — O pedido de receção provisória e definitiva de obras de urbanização deve ser também instruído, além dos documentos legal e regulamentarmente exigidos, com os seguintes elementos:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial;

b) Relatório das obras executadas e estado das mesmas, relativo a cada especialidade em particular, subscrito pelo técnico responsável pelas mesmas;

c) Termo de responsabilidade dos técnicos responsáveis pelas infraestruturas da operação urbanística, designadamente das redes de energia elétrica, iluminação pública, telecomunicações e abastecimento de gás, emitidos pelas entidades competentes;

d) Telas finais, em suporte papel e em suporte digital, dos seguintes projetos:

- i) Redes de águas e esgotos;
- ii) Rede de esgotos pluviais;
- iii) Rede viária e pedonal;

e) Planta da síntese do estudo paisagístico;

f) Planta de síntese do loteamento;

g) Cópia do livro de obra, no qual deverá constar o registo de dados de resíduos de construção e demolição nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Com a receção definitiva das obras de urbanização, será libertada a caução prestada pelo requerente e serão executados novos ensaios de funcionalidade, caso seja necessário, cujos encargos serão da responsabilidade do requerente.

Artigo 83.º

Contrato de urbanização

1 — Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade da determinação da responsabilidade de todos os intervenientes, a realização das mesmas pode ser objeto de contrato de urbanização.

2 — O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início da execução das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade ou não de prestação de caução e condições da eventual redução do seu montante;
- h) Consequências, para as partes, do incumprimento do contrato;
- i) Condições a que fica sujeito o controlo prévio das obras de edificação e a emissão da respetiva autorização de utilização;
- j) Regulamentação da execução faseada das obras de urbanização;
- k) Regulamentação da cedência de posição das partes no contrato;
- l) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente da sua interpretação ou aplicação;
- m) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao Município de Alvaiázere;
- n) Condições em que se faz a receção provisória e definitiva dos trabalhos.

3 — O contrato de urbanização deve ser acompanhado de uma peça desenhada que permita a identificação das áreas objeto de obras de urbanização e das obrigações assumidas no contrato.

4 — A definição dos direitos e das obrigações dos participantes nas unidades de execução também é objeto de contrato de urbanização, elaborado de acordo com os n.ºs 2 e 3 do presente artigo, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO IX

Taxas urbanísticas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 84.º

Aplicação subsidiária

Às taxas urbanísticas previstas no RMUE aplica-se subsidiariamente, na falta de outras disposições legais ou regulamentares, o disposto no regulamento geral de taxas municipais.

Artigo 85.º

Taxas urbanísticas

1 — Salvo isenção prevista nas normas legais e regulamentares aplicáveis, está sujeita ao pagamento de taxas urbanísticas:

- a) A apreciação de pedidos de operações urbanísticas ou a comprovação da sua isenção a controlo prévio;
- b) A emissão de pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas ao Município de Alvaiázere pelos valores que estas lhe cobrem;
- c) As informações prévias;
- d) A emissão dos alvarás de licença total ou parcial e de autorização de utilização, designadamente de operações de loteamento, obras de urbanização, de edificação, de construção, de reconstrução, de ampliação, de alteração, conservação e de demolição, de trabalhos de remodelação de terrenos, incluindo para a conclusão de obras inacabadas, e respetivas renovações, alterações, aditamentos ou averbamentos, seja em procedimento de controlo prévio, seja em procedimento de legalização;
- e) As decisões de destaque;
- f) As decisões de ocupação do espaço público;
- g) A decisão de execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica até à profundidade do piso de menor cota;
- h) A passagem de certidões ou de plantas pelo Município de Alvaiázere;
- i) A receção, provisória ou definitiva, de obras de urbanização;
- j) A realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

2 — Para efeitos da alínea *d)* do número anterior, se não houver lugar à emissão, renovação, alteração, aditamento ou averbamento de alvarás de licença total ou parcial e de autorização de utilização ou de comunicação prévia de operações urbanísticas, a taxa respetiva é devida com a emissão da licença, autorização de utilização ou da comunicação prévia, incluindo suas prorrogações, renovações, alterações, aditamentos ou averbamentos, seja em procedimento de controlo prévio, seja em procedimento de legalização.

3 — As taxas referidas nos números anteriores são devidas ao Município de Alvaiázere pelos requerentes, pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, ou entidade legalmente equiparadas, ainda que agindo no interesse de terceiro, dos pedidos a que dizem respeito o facto ou ato que deu origem ao pagamento da taxa.

4 — O indeferimento do pedido não implica a restituição das taxas pagas.

5 — As taxas previstas no n.º 1 são devidas quer as decisões a elas subjacentes sejam expressas ou tácitas, não podendo, em qualquer caso, as quantias liquidadas nas decisões tácitas exceder os valores previstos para a prática de ato expresso de igual conteúdo.

6 — Sem prejuízo dos números anteriores, a Câmara Municipal pode determinar, fundamentadamente, a restituição de taxas pagas, por razões de segurança jurídica, equidade ou interesse público de excecional relevo.

Artigo 86.º

Dispensa ou isenção das taxas urbanísticas

1 — Sem prejuízo das demais isenções previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis, beneficiam de dispensa total ou parcial de todas as taxas urbanísticas:

- a) As pessoas singulares ou coletivas em caso de insuficiência económica, demonstrada nos termos da lei sobre o apoio judiciário;
- b) As pessoas singulares quando efetuarem pedidos referentes a obras abrangidas por programa de apoio à habitação degradada, desde que os projetos sejam elaborados ou apoiados pelos serviços municipais;
- c) As pessoas singulares com idade não superior a 30 anos, ou, tratando-se de casal com uma média de idades não superior a 30 anos,

quando efetuem pedidos referentes a obras e trabalhos destinados à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitação própria e permanente;

d) As pessoas singulares que integrem o corpo ativo dos Bombeiros Voluntários de Alvaiázere, quando efetuem pedidos referentes a obras e trabalhos destinados à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitação própria e permanente;

e) As instituições particulares de solidariedade social, associações desportivas, recreativas, culturais e sociais sem fins lucrativos, legalmente constituídas, relativamente a atos e factos decorrentes da prossecução dos fins estatutários;

f) As pessoas coletivas de direito público ou de utilidade administrativa e as demais entidades que na área do Município de Alvaiázere prosseguem fins de relevante interesse público por este reconhecido;

g) As pessoas singulares ou coletivas quando efetuem pedidos referentes a obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios que se destinem à atividade agrícola, pecuária, florestal ou indústria, situados fora do espaço urbano, desde que comprovem o exercício da atividade;

h) As pessoas singulares ou coletivas quando efetuem pedidos de concessão do alvará de autorização de utilização com a classificação energética de classe A ou A+ de edifícios;

i) As pessoas singulares ou coletivas que a título gratuito cedam terreno para fins de beneficiação pública ou social relevante, nomeadamente construção e beneficiação da rede viária, e que pretendam edificar muro confinante com a via objeto de construção ou beneficiação.

2 — As dispensas previstas no número anterior fundamentam-se nos objetivos de política económica e social do Município de Alvaiázere, nomeadamente no propósito de facultar às famílias mais carenciadas o acesso aos bens e serviços municipais, de estimular as atividades locais de interesse e mérito económico, social e cultural e de fixar população jovem no concelho.

3 — As dispensas das taxas urbanísticas inerentes aos pedidos previstos no número anterior, devem obedecer aos seguintes limites regulamentares:

a) A dispensa prevista nas alíneas *a)*, *b)* e *l)* do n.º 1 do presente artigo poderá abranger a totalidade do valor da taxa fixado no RMUE, mediante requerimento do interessado;

b) A isenção prevista nas alíneas *c)*, *d)*, *e)*, *h)*, *i)* e *k)* do n.º 1 do presente artigo será de 40 % do valor das taxas fixados no RMUE;

c) A dispensa prevista nas alíneas *f)* e *g)* do n.º 1 do presente artigo poderá abranger a totalidade do valor das taxas fixadas no RMUE;

d) A isenção prevista na alínea *j)* do n.º 1 do presente artigo será de 40 % e 50 % do valor das taxas fixados no RMUE, para edifícios que originem a classificação energética de classe A e A+, respetivamente.

4 — Os interessados que pretendam beneficiar da dispensa prevista na alínea *a)* do presente artigo devem comprovar a sua insuficiência económica nos termos da lei do apoio judiciário que aqui deverá ser aplicada com as devidas adaptações pelos serviços municipais de ação social.

5 — O pedido de reconhecimento das dispensas previstas no presente artigo estão sujeitas, com as devidas adaptações, ao que se encontra disposto no Regulamento da Tabela de Taxas e outras receitas do Município.

6 — O pedido da dispensa de taxas urbanísticas será apreciado pela Câmara Municipal, analisando a documentação entregue, decidindo em conformidade.

7 — Sem prejuízo dos números anteriores, a Câmara Municipal pode determinar, fundamentadamente, a isenção de taxas urbanísticas, a pedido de interessado e por razões de segurança jurídica, equidade ou interesse público de excecional relevo.

8 — No caso de se deixar de verificar qualquer das situações que determinaram a dispensa ou redução de taxas urbanísticas nos termos deste artigo, há lugar ao pagamento dos montantes liquidados e não cobrados ou não liquidados devido a essa situação, atualizados à data do pagamento.

9 — Beneficia, ainda de isenção de 50 % das taxas urbanísticas municipais, todas as pessoas singulares ou coletivas que realizem obras de reabilitação de edifícios inseridos em Área de Reabilitação Urbana.

10 — Encontra-se, isenta, a ocupação de espaço pública para colocação de estruturas amovíveis temporárias necessárias à execução de operação urbanísticas, integradas em Área de Reabilitação Urbana.

11 — Apenas estão isentos ou beneficiam das reduções do pagamento de taxas municipais os sujeitos passivos e as situações previstas expressamente na lei, no presente Regulamento ou noutros regulamentos em vigor no Município.

Artigo 87.º

Liquidação das taxas urbanísticas

1 — A liquidação das taxas urbanísticas é feita pelos serviços municipais através do sistema informático do Município de Alvaiázere, oficiosamente aquando da decisão, recebimento ou emissão dos atos que lhe dão origem ou mediante solicitação do interessado, podendo ocorrer a autoliquidação sempre que normas legais ou regulamentares expressamente o prevejam.

2 — As taxas devidas pela comunicação prévia são autoliquidadas pelo requerente, incluindo quando aplicável as taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

3 — O depósito para pagamento das taxas devidas pode ser efetuado na conta bancária com o NIB 0035 0078 00000018030 59 da Caixa Geral de Depósitos, à ordem do Município de Alvaiázere.

4 — Compete ao presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos vereadores, autorizar o pagamento em prestações, nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário e da Lei Geral Tributária, desde que se encontrem reunidas as condições para o efeito, designadamente, a comprovação de que a situação económica do requerente não lhe permite o pagamento integral da dívida de uma só vez, no prazo estabelecido para o pagamento voluntário.

5 — Para os efeitos do n.º 2 do artigo 117.º do RJUE, só é permitido o pagamento em prestações de quantias superiores a € 5.000,00, até um máximo de seis prestações mensais, devendo os respetivos requerimentos conter a identificação do requerente, a natureza e montante da dívida, e o número de prestações pretendido, bem como os motivos que fundamentam o pedido.

6 — Com o deferimento do pedido, será paga imediatamente a primeira prestação no valor de 25 % do montante total da taxa devida, sendo que o valor de cada prestação mensal corresponderá ao remanescente dividido pelo número de prestações autorizado, acrescendo ao valor de cada prestação os juros de mora contados desde o termo do prazo para pagamento voluntário até à data do pagamento efetivo de cada uma das prestações, e ser acompanhados de caução suficiente para o pagamento da dívida acrescida dos juros de mora.

7 — O pagamento de cada prestação é devido até ao dia 1 do mês seguinte.

8 — A falta de pagamento de qualquer prestação implica o vencimento imediato das seguintes, assegurando-se a execução fiscal da dívida remanescente mediante a extração da respetiva certidão de dívida.

9 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2, não pode ser ultrapassado o termo do prazo de execução fixado no respetivo alvará, não sendo consideradas para o efeito eventuais prorrogações.

10 — Por interesse e acordo mútuos, as taxas poderão ser pagas em espécie desde que liquidadas aquando da emissão da licença.

SECÇÃO II

Realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Artigo 88.º

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 — A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida como contrapartida pelos custos de realização, manutenção ou reforço de infraestruturas urbanísticas inerentes à realização de operações urbanísticas.

2 — Ficam sujeitos à taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, aqui designada por TMU, todos os licenciamentos, admissões de comunicações prévias para obras de edificação e operações de loteamento, bem como as autorizações de alteração de

utilização que, pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas.

3 — A taxa referida no n.º 1 possui o valor resultante das fórmulas de cálculo previstas na presente secção, o qual procede à adequação dos valores de acordo com os custos que lhes estão inerentes.

4 — O valor da taxa referida no n.º 1 é objeto de compensação ao valor do encargo que o interessado se disponha a suportar na realização, manutenção ou reforço de infraestruturas ou serviços gerais em sede de reapreciação do projeto de decisão do indeferimento do pedido a que respeita.

5 — A assunção da obrigação prevista no número anterior implica a celebração de um contrato que regule as obrigações do requerente e a prestação de uma caução adequada a favor do Município de Alvaiázere.

6 — A taxa referida no n.º 1 não é devida tratando-se de renovação de licença ou comunicação prévia que, entretanto, haja caducado, desde que seja junto ao pedido de renovação comprovativo do seu pagamento no âmbito do procedimento anterior.

Artigo 89.º

Cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 — A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida nos loteamentos e nas operações urbanísticas consideradas no RMUE como de impacto urbanístico relevante.

2 — A taxa referida no n.º 1 é variável, tendo em conta o investimento municipal na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais na área do Município de Alvaiázere.

3 — Para efeitos de aplicação das taxas previstas na presente secção são consideradas as seguintes zonas do Município de Alvaiázere, tendo em consideração o definido no Plano Diretor Municipal:

Zona	Descrição Geográfica
A.....	Área Urbana de Nível I e Espaço Urbanizável de Nível I.
B.....	Área Urbana de Nível II, Espaço Urbanizável de Nível II e Espaços Industriais delimitados na Planta de Ordenamento do PDM.
C.....	Área Urbana de Nível III, Espaços Agroflorestais e Espaços Agrícolas.

Artigo 90.º

Taxa por loteamentos e operações urbanísticas com impacto relevante ou semelhante a operação de loteamento

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas em loteamentos e operações urbanísticas com impacto urbanístico relevante é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pelo Município de Alvaiázere, dos usos e das tipologias das edificações e tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} + K4 \times \frac{\text{Programa Plurianual}}{A1} \times A2$$

em que:

TMU — é o valor da taxa devida ao Município de Alvaiázere pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

K1 — é o coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Áreas brutas de construção	Zona	Valores K1
Habitação Unifamiliar	Até 250 m ²	A	5
		B	3,75
		C	2,5
Desde 250 m ² a 400 m ²	Desde 250 m ² a 400 m ²	A	7,5
		B	5,6
		C	3,75
Desde 250 m ² a 400 m ²	Desde 250 m ² a 400 m ²	A	10
		B	7,5
		C	5

Tipologias de construção	Áreas brutas de construção	Zona	Valores K1
Edifícios coletivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras atividades.	Para qualquer área	A	10
		B	7,5
		C	5
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial	Para qualquer área	A	7,5
		B	5,6
		C	3,75
Anexos, barracões, garagens	Para qualquer área	A	5
		B	3,5
		C	2,5

K2 — é o coeficiente que traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas, tomando os seguintes valores:

Número de Infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Valores de K2
Arruamento não pavimentado	0,5
Arruamento pavimentado	0,6
Arruamento pavimentado e iluminação pública	0,7
Referidas anteriormente e rede de abastecimento de água	0,8
Referidas anteriormente e rede de esgotos domésticos	0,9
Referidas anteriormente e rede de gás natural	1

K3 — é o coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas para zonas verdes e/ou instalação de equipamentos, tomando os seguintes valores:

Valor das áreas de cedência para espaços verdes públicos e equipamento de utilização coletiva	Valores de K3
Cálculo de acordo com os parâmetros aplicáveis pela respetiva legislação.	1,0
Superior até 1,25 vezes a área referida no ponto 1	0,95
Superior até 1,50 vezes a área referida no ponto 1	0,9
Superior em 1,50 vezes a área referida no ponto 1	0,8

K4 — é o coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de atividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e toma o valor de 0,1;

V — corresponde a 25 % do valor do custo do m² de construção na área do Município de Alvaiázere, decorrente do preço da construção fixado na Portaria a publicar anualmente pelo Ministério das Finanças e da Administração Pública, no âmbito do CIMI;

S — representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação (excluindo área de cave, desde que destinada a estacionamento e arrumos) em metros quadrados;

A1 — é a área total do Município de Alvaiázere (em hectares), classificada como urbana e urbanizável, de acordo com o Plano Diretor Municipal, e que toma o valor de 963,12 ha;

A2 — é a área total do prédio (em hectares).

Programa Plurianual — representa a média dos últimos 4 anos do programa plurianual de investimento municipal, incluindo o ano em curso.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 91.º

Notificações e comunicações em procedimentos com 20 ou mais interessados ou em que os interessados sejam desconhecidos

1 — Na falta de representante comum, em procedimentos administrativos no âmbito da urbanização e edificação com interessados ou

requerentes em número igual ou superior a 20, estes são notificados por correio eletrónico ou outro meio de transmissão eletrónica de dados, caso existam, e, na primeira notificação, por carta registada; em diante, são notificados por edital afixado nos lugares de estilo do Município de Alvaiázere, do que os interessados ou requerentes serão informados na primeira notificação.

2 — As notificações por correio eletrónico ou outro meio de transmissão eletrónica de dados são acompanhadas da documentação respetiva, salvo por excesso de capacidade do correio eletrónico.

3 — Em procedimentos administrativos no âmbito da urbanização e edificação com interessados desconhecidos, estes são notificados por apenas por edital afixado nos lugares de estilo do Município de Alvaiázere.

4 — O Município de Alvaiázere disponibilizará nos seus serviços aos interessados e requerentes, para consulta e extração de certidões ou fotocópias, a documentação nos procedimentos em que se apliquem os números anteriores.

Artigo 92.º

Contraordenações

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

2 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação, a realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o disposto no presente Regulamento.

3 — A contraordenação prevista no número anterior é punível com coima graduada, definida no n.º 3 do artigo 98.º do RJUE.

4 — 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.

Artigo 93.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes.

Artigo 94.º

Normas transitórias

1 — O RMUE não é aplicável aos requerimentos que derem entrada nos serviços do Município de Alvaiázere anterior da sua entrada em vigor, regendo-se, neste caso, pelos regulamentos e posturas municipais referidos no artigo anterior.

2 — A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor se aplique o regime constante do RMUE.

Artigo 95.º

Entrada em vigor

O RMUE entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.