

MUNICÍPIO DE TORRE DE MONCORVO

Regulamento n.º 432/2010

Regulamento municipal de urbanização e de edificação

Preâmbulo

Por força da experiência colhida nos seus anos de vigência do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Torre de Moncorvo, surgiu agora, a necessidade de o reformular, sobretudo para permitir um acesso e entendimento o mais transparente possível ao cidadão, nomeadamente através da clarificação de determinadas matérias, da introdução e ou alteração de algumas normas regulamentares, da sistematização de alguns procedimentos técnicos e administrativos e, por fim, da revisão de algumas taxas, que se encontravam desactualizadas.

Volvidos mais de cinco anos da sua vigência e atentas as alterações legislativas que se observaram, afigura-se este como o momento certo para se proceder à sua nova alteração, pois, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação sofreu profundas alterações com a entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, que nos cumpre acompanhar.

A Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e o Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, procederam à sexta e nona alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. O primeiro dos diplomas promoveu a reforma e a simplificação administrativa em matéria de urbanização e edificação exigida e pretendida pelo legislador nacional e o segundo dos diplomas clarificou, corrigiu e aperfeiçoou as soluções adoptadas no âmbito da reforma. Tais diplomas legais introduziram alterações significativas ao quadro jurídico normativo até então em vigor no que diz respeito aos procedimentos administrativos de controlo prévio das diversas operações urbanísticas, alterações essas que devem ser perspectivadas em dois planos de análise: o plano procedimental e o plano substantivo.

No plano procedimental, os diplomas em causa consagram um conjunto de medidas indispensáveis à simplificação da actuação da Administração no âmbito da aprovação das operações urbanísticas, salientando-se a consagração legal da figura do “gestor do procedimento”, o recurso às novas tecnologias de informação, implicando, a curto prazo, a desmaterialização dos procedimentos e a criação de um novo paradigma de relacionamento entre a Administração Municipal e a Administração Central em matéria de consulta a entidades externas, o encurtamento, sempre que possível, dos prazos procedimentais, a introdução de novas regras sobre notificações e comunicações e sobre a tramitação instrutória do procedimento.

No plano substantivo, a reforma introduzida no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação consagra modificações importantes no que diz respeito à lógica de aplicação dos mecanismos de controlo prévio, repousando agora o modelo de controlo prévio de aprovação das operações urbanísticas no regime da licença administrativa, enquanto procedimento geral, sendo certo que a comunicação prévia, agora substancialmente ampliada, passa a ocupar o espaço típico de intervenção da então denominada autorização administrativa, esta última circunscrita, agora, à concessão da utilização dos edifícios ou das suas fracções.

Considerando, que na senda do louvável intuito de simplificação procedimental subjacente ao preceituado no artigo 22.º n.º 2 do RJUE, ora se permite que mediante regulamento municipal, e em certas condições, o licenciamento de determinadas operações de loteamento seja dispensado de discussão pública, assim sendo o presente regulamento procurou estabelecer precisamente estas condições exigindo apenas discussão pública para as operações de loteamento que ultrapassem os limites impostos pelo referenciado artigo 22.º

Ainda com a cabal intenção de simplificação procedimental e da transparência almejada, cria-se a figura da consulta de viabilidade, que resulta de uma mescla entre o pedido de informação prévia e o direito de informação, também plasmados no RJUE, o que passa por dar a possibilidade ao Município de solicitar ao Município de forma simples e célere uma informação acerca da viabilidade da operação urbanística que pretenda levar a efeito, cuja resposta, pese embora não ser constitutiva de direitos, poderá sempre servir de orientação ao Município.

Ainda, e procurando uma maior proximidade junto do Município se adopta a figura do Gestor do procedimento, que irá, desde a entrada até à decisão do processo fazer o seu acompanhamento efectivo, o controlo e o cumprimento dos prazos.

Com relevância substantiva, o diploma ora publicado introduz ainda modificações dignas de destaque no que diz respeito ao dever de cedência gratuita ao Município das parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e das infra-estruturas que devam integrar o domínio municipal, podendo tal dever ter lugar em qualquer operação urbanística que, nos termos do regulamento

municipal, seja considerada como de impacte relevante, ficando, neste caso, tais operações urbanísticas sujeitas aos mesmos encargos previstos para as operações de loteamento.

Por último, tal reforma estabelece ainda uma alteração significativa ao próprio conceito de loteamento, ficando fora do seu âmbito de acção a alteração ao sistema fundiário decorrente do emparcelamento do solo, passando esta figura apenas a incluir a noção de loteamento em sentido clássico — constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulta da divisão de um ou vários prédios — e o reparcelamento do solo.

Ao nível das taxas urbanísticas, o presente regulamento consagra ainda uma importante inovação compreendida no esforço de clarificação de que se ocupou o Regime Geral das Taxas Locais, o qual permite agora alicerçar a conclusão de que a simples prática de actos administrativos se encontra sujeita a tributação destinada a compensar os elevados custos administrativos ou burocráticos da apreciação dos pedidos de prática de actos administrativos formulados pelos particulares, independentemente da circunstância de tal acto administrativo ser ou não favorável ao particular.

Determinando a lei que a simples prática de um acto administrativo está sujeita a tributação, é lógico concluir que essa tributação ocorrerá ainda que o acto administrativo final seja de indeferimento da pretensão, porquanto a autarquia não deixou de suportar os inerentes custos administrativos ou burocráticos da apreciação do pedido. Os custos administrativos ou burocráticos nos processos objecto de indeferimento são habitualmente mais elevados dos que são objecto de deferimento, por contemplarem mais fases processuais (a audiência dos interessados) e mais diligências instrutórias (solicitação de pareceres, exames, perícias e inquirição de testemunhas) que até legitimariam, em abstracto, o seu agravamento. É nessa linha de entendimento que se deve compreender a remissão operada no n.º 1 do artigo 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação para a alínea b) do artigo 6.º do Regime Geral das Taxas Locais. Trata-se de uma taxa devida pela prática do acto administrativo e não de uma taxa devida pela concessão da licença, como uma interpretação superficial e meramente literal do artigo levariam a supor.

As compensações devidas ao município pela ausência de cedências foram qualificadas e incluídas no presente regulamento como taxas urbanísticas, acompanhando, assim, a doutrina e a jurisprudência que as tem qualificado como verdadeiras taxas municipais e, como tal, sujeitando-as a idêntico regime legal.

Destaca-se ainda, a isenção de taxas para o licenciamento ou admissão de comunicação prévia para as obras de recuperação de edificações construídas antes da entrada em vigor do Decreto n.º 38382, de 07 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Nos termos do disposto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, os quais terão como principal escopo a concretização e execução das soluções normativas previstas no citado regime jurídico.

As modificações de natureza procedimental e substantiva acima sumariamente evidenciadas determinam, *de per si*, a necessidade de adaptação e alteração dos regulamentos municipais de regulamentos municipais de urbanização e de edificação em vigor garantindo-se a sua conformidade face às novas opções legislativas.

Optou-se, na presente proposta, de acordo com as boas regras de legislação formal, por uma revogação global do regulamento actualmente em vigor atento o número das alterações e a circunstância das novas soluções consagradas na Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, se encontrarem em oposição com o passado, mantendo-se, no entanto, as matérias tratadas no clausulado do regulamento revogado que se mostrem compatíveis com a filosofia das recentes alterações legislativas.

Em traços gerais, as inovações em relação ao mencionado regulamento municipal circunscrevem-se às seguintes áreas de intervenção, que integram o seu objecto: concretização e ampliação do conceito de obras de escassa relevância urbanística; determinação do regime de prestação de caução no âmbito da aprovação das diversas operações urbanísticas; regulamentação das condições de execução das operações urbanísticas, particularmente das que ficam sujeitas ao regime da comunicação prévia; definição e concretização do conceito de impacte relevante das operações urbanísticas em matéria de cedência de parcelas a favor do domínio municipal; reformulação das taxas urbanísticas de acordo com o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais e com a Lei das Finanças Locais; reforço de mecanismos de tutela da legalidade e de fiscalização da actividade de execução material de operações urbanísticas.

Indica-se, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, que a competência subjectiva e objectiva para a emissão do presente regulamento

se encontra prevista no seguinte conjunto de diplomas legislativos, os quais se procura também regulamentar:

a) Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro;

b) Regime de atribuições e competências das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 7/2003, de 15 de Janeiro, e pela Lei n.º 64-A/2007, de 31 de Dezembro;

c) Regime jurídico do funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias e respectivas competências, aprovado pela Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e pela Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro (Lei das Autarquias Locais);

d) Regime Jurídico das Taxas das Autarquias Locais aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, alterado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, e pela Lei n.º 117/2009, de 29 de Dezembro;

e) Lei das Finanças Locais aprovado pela Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, e alterada pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro;

f) Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pela Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, pela Lei n.º 18/2008, de 20 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Junho, e pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março;

g) Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, alterado pelo Decreto 38888, de 29 de Agosto de 1952; pelo Decreto-Lei n.º 44258, de 31 de Março de 1962; pelo Decreto-Lei n.º 45027, de 13 de Maio de 1963; pelo Decreto-Lei n.º 650/75, de 18 de Novembro, pelo Decreto-Lei n.º 463/85, de 4 de Novembro; pelo Decreto-Lei n.º 61/93, de 3 de Março, e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei n.º 64/90, de 21 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 409/98, de 23 de Dezembro; pelo Decreto-Lei n.º 410/98, de 23 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 414/98, de 31 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelo Decreto-Lei n.º 290/2007, de 17 de Agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 50/2008, de 17 de Agosto;

h) Regime Jurídico da instalação e o funcionamento dos recintos de espectáculo e de divertimento público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 309/2002, de 16 de Dezembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 268/2009, de 29 de Setembro;

i) Regime Jurídico do licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos do petróleo e postos de abastecimento de combustíveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 195/2008, de 6 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 389/2007, de 30 de Novembro;

j) Regime Jurídico do licenciamento de áreas de serviços a instalar na rede viária municipal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 260/2002, de 23 de Novembro;

k) Regime Jurídico da instalação, modificação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 234/2007, de 19 de Junho;

l) Regime Jurídico do exercício da actividade industrial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, e alterado Decreto-Lei n.º 24/2010, de 25 de Março;

m) Regime Jurídico da instalação, licenciamento, funcionamento e fiscalização da prestação de serviços e dos estabelecimentos de apoio social, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de Março;

n) Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro;

o) Regime Jurídico do exercício da actividade pecuária, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 214/2008, de 10 de Novembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2009, de 29 de Outubro;

p) Regime Jurídico das instalações desportivas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de Junho;

q) Regime Jurídico dos estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e alguns estabelecimentos de comércio não alimentar e de prestação de serviços que podem envolver riscos para a saúde e segurança das pessoas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 259/2007, de 17 de Julho;

r) Regime Jurídico da instalação das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro;

s) Regime Jurídico da instalação e da modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro;

t) Regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos,

pela fiscalização de obra e pela direcção de obra, aprovado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;

u) Regime Jurídico aplicável às construções de infra-estruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações electrónicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio;

v) Regime de manutenção e inspecção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às actividades de manutenção e de inspecção, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28 de Dezembro;

w) Regime Jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 183/2009, de 10 de Agosto;

x) Regime Jurídico da incineração e co-incineração de resíduos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 85/2005, de 28 de Abril;

y) Regime excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal, aprovado pela Lei n.º 91/95, de Setembro, alterado pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, e pela Lei n.º 10/2008, de 2 de Fevereiro;

z) Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro;

aa) Regime Jurídico da ficha técnica de habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março;

bb) Regime jurídico das acessibilidades aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

O presente projecto de regulamento foi, nos termos do quadro legal aplicável, submetido a um período de discussão pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação definitiva pelos órgãos municipais competentes nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 3.º, n.º 3 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do artigo 63.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro.

Assim:

Submete-se à aprovação da Câmara Municipal o presente projecto de Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação para que seja proposta a sua aprovação pela Assembleia Municipal do Concelho de [...] ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e pela Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro (Lei das Autarquias Locais).

Regulamento municipal de urbanização e de edificação

CAPÍTULO I

Disposições gerais

SECÇÃO I

Âmbito e objecto

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do Município de Torre de Moncorvo, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, plenamente eficazes, e de outros regulamentos de âmbito especial.

Artigo 2.º

Objecto

1 — O presente Regulamento estabelece os princípios e regras gerais aplicáveis à instrução e tramitação dos processos de licença e comunicação prévia da urbanização e da edificação e demais princípios e regras gerais aplicáveis à urbanização e à edificação.

2 — O presente regulamento regula ainda as relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas pela realização de operações urbanísticas.

3 — As disposições do presente regulamento são aplicáveis aos órgãos, serviços e organismos municipais e demais entidades que exerçam competências municipais em regime de delegação na área territorial do município e vinculam directa e imediatamente entidades públicas e privadas.

Artigo 3.º

Resolução de conflitos

1 — A resolução de conflitos referentes à aplicação do presente regulamento poderá ser resolvido pela intervenção de uma comissão arbitral

nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, desde que o interessado o requeira.

2 — O requerimento deve indicar o representante do interessado na comissão arbitral e a câmara municipal deverá nomear o seu representante no prazo máximo de um mês contado da data de apresentação do requerimento pelo interessado.

3 — O requerimento, tratando-se de litígios relacionados com a prática de actos administrativos ao abrigo do presente regulamento, deve ser apresentado dentro do prazo legal para intentar a respectiva impugnação judicial, atendendo-se, se houver prazos diferentes, ao que terminar em último lugar.

SECÇÃO II

Definições e siglas

Artigo 4.º

Interpretação normativa

1 — Na determinação do sentido das normas constantes do presente regulamento e em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis são observadas as regras e os princípios gerais de interpretação e aplicação das leis.

2 — Sempre que nas normas constantes do presente regulamento ou em instrumentos de gestão territorial aplicáveis se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, salvo se outro decorrer expressamente do texto da norma.

3 — Persistindo dúvida insanável sobre o exacto sentido das normas a aplicar, deve efectuar-se uma interpretação que seja conforme à aplicação dos conceitos técnicos gerais e correntes e de acordo com os usos e práticas comumente aceites como tecnicamente correctas entre os profissionais da área técnica ou áreas técnicas envolvidas.

4 — As normas de natureza tributária, proibitiva ou sancionatória, previstas no presente regulamento ou em instrumentos de gestão territorial, não são susceptíveis de integração analógica, admitindo, contudo, interpretação extensiva.

Artigo 5.º

Definições regulamentares

1 — Na interpretação de conceitos e expressões adoptados no presente regulamento que não constem expressamente indicados nos números seguintes deverá atender-se às definições legais e regulamentares aplicáveis, em especial, os conceitos técnicos estabelecidos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

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

a) «Edificação»: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

b) «Utilização»: o uso proposto para edifício, fracção autónoma ou unidade de ocupação, o qual pode compreender um uso para habitação, comércio, indústria, serviços públicos e privados ou exercício de culto religioso e a fruição cultural;

3 — Para efeitos da aplicação do disposto no presente regulamento encontram-se incluídas na alínea *a)* do n.º 1 todas as operações materiais de edificação às quais se aplique subsidiariamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ainda que sejam objecto de regulamentação específica em regulamento ou lei especial.

4 — Para efeitos da aplicação do disposto no presente regulamento encontram-se incluídas na alínea *b)* do n.º 1 todas as operações materiais de utilização às quais se aplique subsidiariamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ainda que sejam objecto de regulamentação específica em regulamento ou lei especial.

Artigo 6.º

Siglas

RJUE: Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março);

PMOT: Plano Municipal de Ordenamento do Território;

RPDM: Regulamento do Plano Director Municipal;

RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Decreto n.º 38382, de 07 de Agosto de 1951, com a redacção actual).

Artigo 7.º

Interpretação gráfica

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

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

3 — Havendo conflito entre as peças escritas e as peças desenhadas e demais elementos gráficos que constituam parte integrante do mesmo projecto ou instrumento de gestão territorial prevalece o disposto nestas últimas, excepto nos casos em que a parte afectada pela desconformidade seja objecto de alteração em momento prévio à sua aprovação.

Artigo 8.º

Interpretação autêntica

1 — Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das disposições e peças desenhadas constantes do presente regulamento ou em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios referidos nos artigos anteriores podem ser objecto de interpretação autêntica por parte dos órgãos competentes, desde que sejam observados os procedimentos e formalidades legais previstos para a sua elaboração e aprovação.

2 — As orientações sobre casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das disposições e peças desenhadas constantes do presente regulamento ou em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis que não obedeçam ao disposto no número anterior apenas podem ser dotados de eficácia interna.

SECÇÃO III

Isenções e obras de escassa relevância

Artigo 9.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Para efeitos do disposto na alínea *i)* do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação e de demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico.

2 — Integram este conceito, designadamente:

a) As edificações, com altura não superior a 2,60 m ao beirado, ou em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 30 m² e que não confinem com a via pública, destinadas a apoio das funções inerentes à edificação principal, tais como, arrumos, estacionamento de veículos, guarda de alfaias e ou produtos agrícolas;

b) Edificações não habitacionais fora dos perímetros urbanos e que não excedam 30 m² e com altura inferior a 4 m ao beirado;

c) A edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m, a contar da cota do terreno mais baixa, que não confinem com a via pública ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

d) A edificação de muros de vedação confinantes com a via pública sem função de suporte de terra, que decorram de obras de construção ou alargamento da via e quando tenha havido lugar a doação de terreno à Câmara Municipal para os devidos efeitos (devidamente comprovado), com a obtenção prévia da definição do alinhamento fornecido pelos serviços competentes;

e) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m², bem como outras estufas fora de espaço urbano, de estrutura leve, sem recurso a quaisquer fundações permanentes, destinadas a exploração agrícola, desde que a ocupação do solo não exceda 50% da área total do prédio;

f) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público, tais como pavimentação e ajardinamento;

g) As rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitectónicas, quando realizadas nos logradouros dos edifícios;

h) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal;

i) As estruturas para grelhadores, se a altura relativamente ao solo não exceder 2 m e a sua área não exceder 6 m², desde que localizadas a tardo da edificação principal;

j) Abrigos para animais de estimação, de caça, de guarda ou de criação, cuja área não seja superior a 4 m² e desde que se destinem a alojar até quatro animais e se localizem no logradouro de prédios particulares;

k) Tanques de rega, eiras e espigueiros, com área igual ou inferior a 20 m², localizados dentro de prédios particulares, distando mais de 10 m da via pública;

l) Poços para captação de água, desde que não ultrapassem a profundidade de 20 m ou potência de captação de 5 CV, localizados em prédios particulares, a mais de 10 m da via pública;

m) Cabines de motor, cuja área não seja superior a 10 m²;

n) Jazigos localizados em cemitérios e de acordo com a regulamentação específica, quando exista;

o) A demolição total ou parcial das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de outras construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, decorrente de decisão tomada ao abrigo dos artigos 89.º e 90.º do RJUE.

3 — As edificações referenciadas nos números anteriores não estão isentas do cumprimento da legislação aplicável, nomeadamente, no que respeita aos índices de ocupação de solo definidos nos instrumentos de gestão urbanística aplicável aos locais em causa, bem como a obtenção de licenças, autorizações ou pareceres favoráveis de entidades externas ao município quando legalmente exigíveis.

SECÇÃO IV

Regras gerais da urbanização e da edificação

Artigo 10.º

Compatibilidade de usos e actividades

As utilizações, ocupações ou actividades a instalar não podem:

a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afectem de forma significativa as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, quando na proximidade de áreas habitacionais;

b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas correctivas necessárias;

c) Acarretar riscos de incêndio ou explosão;

d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitectónico, paisagístico ou ambiental;

e) Corresponder a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

Artigo 11.º

Anexos

1 — Por anexo entende-se edifício, existente ou a edificar, afecto a uma edificação principal e destacado desta, com utilização complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público.

2 — Não possui título de propriedade autónoma, nem constitui unidade funcional independente.

3 — A altura máxima admissível para os anexos definidos nos números anteriores é a correspondente a um piso acima da cota de soleira.

Artigo 12.º

Muros

1 — Os muros de vedação no interior dos terrenos não podem exceder 2 metros de altura, contados da cota natural dos terrenos que vedam, salvo casos devidamente justificados em que poderão ser permitidas vedações com altura superior, em sebes vivas, grades ou arame, ou outros elementos não opacos e vazados, até à altura máxima de 3 metros a contar do solo, incluindo muro caso exista.

2 — Quando o muro de vedação separe terrenos situados em cotas diferentes, a altura será contada a partir da cota natural mais elevada, não sendo considerados eventuais aterros que alterem as cotas naturais.

3 — Os muros de vedação adjacentes à via pública e os muros laterais na parte correspondente ao logradouro frontal da edificação, quando este existir, não poderão ter altura superior a 1,80 metros, medida a partir da cota do passeio ou do arruamento, caso aquele não exista, quando se trate de jardins ou logradouros.

4 — Poderá a Câmara Municipal em operações urbanísticas ou em áreas de salva guarda, impor uma altura inferior à prevista no número anterior.

5 — Não é permitido o uso de arame farpado em vedações, nem a aplicação de fragmento de vidro, lanças, picos e materiais similares no coroamento das vedações confinantes com a via pública ou com logradouro de prédio vizinho.

6 — Poderá a Câmara Municipal excepcionalmente aceitar outras soluções que não respeitem os limites previstos nos números anteriores, desde que sejam devidamente justificadas.

Artigo 13.º

Fossa séptica

1 — Sempre que se torne indispensável a construção de fossa séptica, esta dever-se-á implantar sempre dentro do lote correspondente à edificação e a uma distância mínima de 3 m dos limites do mesmo, e deverá ser preparada para futura ligação ao colector público.

2 — Sempre que se mostre impossível a construção prevista no número anterior, poderá a Câmara Municipal, excepcionalmente aceitar outras soluções, desde que, devidamente justificadas.

Artigo 14.º

Garagens e Aparcamentos

1 — As garagens em edifícios de habitação colectiva e ou mistos, comércio e prestação de serviços, devem ter, como dimensões mínimas interiores, 2,50 m de largura e 5 m de comprimento.

2 — As garagens colectivas deverão possuir um ponto de fornecimento de água e sistema eficaz para a respectiva drenagem, sistemas de segurança contra risco de incêndio, ventilação natural ou forçada, marcação e numeração no pavimento dos respectivos lugares e pintura em todas as paredes e pilares de uma barra amarela em tinta iridescente com a largura de 0,20 m situada a 0,90 m do solo.

3 — Os aparcamentos, cobertos ou descobertos, de edifícios de habitação unifamiliar, colectiva e ou mistos, comércio e prestação de serviços, devem ter, como dimensões mínimas em planta, 2,30 m de largura e 5 m de comprimento.

4 — Os estacionamentos para veículos de a criar em operações de loteamento ou equivalentes regem-se pela legislação aplicável à data do licenciamento, designadamente no que respeita ao estacionamento para deficientes motores que se regerá pela lei da Mobilidade.

Artigo 15.º

Rampas de acesso a estacionamentos

1 — As rampas de acesso a estacionamentos no interior das construções não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento nas vias, passeios e nos espaços públicos.

2 — Sempre que o acesso seja directo para a via pública, deve prever-se junto a esta uma zona de espera com a inclinação da rua.

3 — A zona de espera só pode ser dispensada se for tecnicamente comprovada a inviabilidade da sua construção.

Artigo 16.º

Estendais, aparelhos de ar condicionado, ventiladores e afins

1 — Os projectos de arquitectura de habitação colectiva e ou mistos devem prever, na organização dos fogos, um espaço para estendais, aparelhos de ar condicionado, ventiladores e afins.

2 — A sua colocação no interior das varandas, nos terraços ou nas fachadas dos edifícios, é permitida desde que prevista com o respectivo elemento de ocultação e devidamente licenciadas pelo município.

Artigo 17.º

Guarda-corpos de varandas e similares

1 — A altura mínima do guarda-corpos será 1,00 m, e terá uma distância máxima entre elementos paralelos de 0,11 m.

2 — Não poderão ser constituídos por elementos na horizontal abaixo de 0,45 m (escaláveis por crianças), a inserção de ornamentos abaixo de 0,45 m exigirá a instalação de painel de protecção, para impedir a escalada.

3 — Os guarda-corpos deverão aplicar-se em desníveis superiores a 0,40 m, mesmo que em talude, se a inclinação for superior a 33 %.

Artigo 18.º

Relação dos edifícios com a via pública

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

2 — Nas zonas rurais a Câmara determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, encanamento de águas pluviais, etc.

3 — Poderá a Câmara, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de baías ou zonas de estacionamento, nos termos do presente Regulamento ou com outros índices.

4 — Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em Plano Municipal de Ordenamento do Território e ou noutros regulamentos em vigor.

CAPÍTULO II

Procedimento das operações urbanísticas

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 16.º

Disposições comuns

1 — O procedimento relativo às operações urbanísticas obedece ao disposto no RJUE e deve ser instruído de acordo com o disposto nos artigos 9.º, 10.º, 35.º e 63.º do mesmo regime e com os elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, ou a que lhe suceder.

2 — Para além dos elementos referidos no número anterior, os pedidos devem ainda ser acompanhados de outros elementos exigíveis por força de legislação específica aplicável, consoante o tipo de operação urbanística a que respeite.

3 — Devem, ainda, ser juntos aos pedidos os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 11.º do RJUE.

4 — Os pedidos de informação prévia, licença e de comunicação prévia devem ser instruídos com um, acrescido de mais um exemplar por cada entidade exterior a consultar e ainda um em formato digital.

5 — Nas situações de consulta a entidades externas, que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão de localização, nos termos do artigo 13.º-A do RJUE, devem os pedidos ser instruídos em triplicado e em formato digital.

6 — Os pedidos de informação prévia, licença devem ser instruídos em formato digital (DOC, PDF, DXF, DWG e DWF) em suporte adequado (CD, DVD ou email).

7 — Os projectos de engenharia das especialidades são instruídos com os seguintes exemplares:

- a) Um exemplar, quando a aprovação é da competência do município;
- b) Três exemplares ou mais, quando a aprovação deva ser requerida pelo município a entidades exteriores.

8 — Os originais dos documentos comprovativos da legitimidade, bem como os originais dos extractos das plantas adquiridas na Câmara Municipal, ambos exigíveis nos termos da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, devem acompanhar um dos exemplares apresentados.

9 — Os pedidos de realização de operações urbanísticas devem ser elaborados com um índice contendo a enumeração exaustiva e sequencial de todas as peças escritas e desenhadas.

10 — Com a apresentação de novos elementos, deve ser feita referência ao número das peças escritas e desenhadas alteradas e, quando exigido, deve ser entregue, um novo, ordenado e completo processo correspondente à sua versão final.

11 — A simples apresentação do requerimento inicial dirigido à prática dos actos referidos no número anterior implica o pagamento imediato da taxa devida pela apreciação dos pedidos ou no prazo máximo de três dias úteis contados da recepção da notificação da liquidação quando por qualquer motivo não imputável ao requerente não seja possível promover a imediata liquidação da taxa.

12 — O não pagamento da taxa nos termos previstos no número anterior determina que o procedimento seja arquivado e declarado deserto por facto imputável ao particular nos termos do artigo 111.º do Código de Procedimento Administrativo.

13 — O requerente, de modo a permitir a liquidação pelos serviços das taxas previstas no n.º 11 do presente artigo, deve instruir os pedidos com uma declaração de acordo com o modelo constante do anexo II ao presente regulamento, no qual identificará os elementos de facto essenciais à liquidação da taxa devida pela apreciação dos pedidos.

14 — Os interessados que mencionem no requerimento inicial a existência de uma isenção legal ou regulamentar e juntem com o mesmo documento comprovativo da atribuição de uma isenção total das taxas municipais ou apresentem documento comprovativo de terem requerido a isenção das taxas nos termos do n.º 4 do artigo 9.º do Regulamento Geral de Taxas Municipais, ficam dispensados de proceder ao pagamento prévio das taxas pela apreciação dos pedidos a que se alude no n.º 11 do presente artigo.

Artigo 19.º

Pedido referente a vários tipos de operações urbanísticas

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 9.º do RJUE, quando o pedido diga respeito a vários tipos de operações urbanísticas, deve ser instruído com os elementos previstos no presente Regulamento e na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, para cada uma das operações constantes da pretensão, salvo quanto aos elementos comuns a todas elas.

SUBSECÇÃO I

Dos procedimentos em geral

Artigo 20.º

Gestor do Procedimento

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

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

Artigo 21.º

Instrução

1 — Sem prejuízo da junção dos elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março os projectos de arquitectura devem ser instruídos com planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico geo-referenciado, com a indicação dos limites do prédio e uma faixa envolvente de, pelo menos 20 metros contados dos limites do mesmo, a apresentar em formato digital (DXF ou DWG) em suporte adequado (CD, DVD ou email), juntamente com o processo, podendo tal ser dispensado a requerimento do interessado, em casos devidamente justificados.

2 — A planta de implantação que instrua pedidos de licença ou de comunicação prévia de edificações deve conter a indicação dos seguintes elementos:

- a) Os limites e orientação do terreno;
- b) As confrontações do terreno pela forma como estejam indicadas no título de propriedade;
- c) O alinhamento e perímetro dos edifícios;
- d) As cêrceas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, bem como a cota de soleira do edifício;
- e) A área de implantação;
- f) A área de construção e a volumetria dos edifícios;
- g) A localização e o dimensionamento das construções anexas;
- h) A indicação do uso a que se destinam as edificações a construir e os seus afastamentos;
- i) A indicação dos lugares de estacionamento descobertos;
- j) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública que colidam com o terreno.

3 — A equipa técnica, deve subscrever um termo de responsabilidade, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 10.º do RJUE, e deve rubricar todas as peças escritas e desenhadas que compõem o projecto da operação de loteamento, à excepção das seguintes:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização das obras;
- b) Certidão da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio onde pretende executar as obras.

4 — Nos casos em que seja dispensada a constituição de equipa técnica multidisciplinar, cabe ao técnico autor do projecto da operação de loteamento subscrever todas as peças escritas e desenhadas do projecto que acompanha o pedido.

5 — Todas as peças escritas e desenhadas dos projectos que acompanham os pedidos de licença ou comunicação prévia são assinadas

pelo seu autor, quer se trate de projecto de arquitectura ou de projecto de engenharia das especialidades.

6 — O técnico autor do projecto de arquitectura deve rubricar, igualmente, os extractos das plantas oficiais adquiridas na Câmara Municipal e que instruem os pedidos de licença e comunicação prévia, após nelas ter assinalado correctamente a localização da pretensão, bem como deve subscrever todas as restantes peças escritas que instruem o pedido.

7 — Os projectos relativos a obras de alteração e ampliação devem conter, para além dos elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, peças desenhadas de sobreposição (amarelos e vermelhos).

Artigo 22.º

Normas de apresentação gráfica e aspecto dos projectos

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

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

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

c) Todas as peças do projecto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a 180 dias, contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente fixado em legislação específica;

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

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

2 — Nos projectos de alterações, ampliações, recuperações e reconstruções os desenhos devem ser representados:

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

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

Artigo 23.º

Peças desenhadas

1 — Sem prejuízo do disposto na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, o projecto de arquitectura referido na sua alínea a) do n.º 8 do artigo 3.º deverá conter, no mínimo, as seguintes peças desenhadas:

a) Planta de implantação, em levantamento topográfico, à escala 1/200 ou superior com representação da cobertura.

b) Planta de relação do interior do edifício com o logradouro ou via pública.

c) Plantas dos vários pisos com indicação da função dos compartimentos bem como as áreas dos mesmos.

d) Plantas dos vários pisos com representação do mobiliário fixo de cozinhas e instalações sanitárias bem como mobiliário dos compartimentos de acordo com a seguinte descrição:

d1) Quartos — Cama, mesas de cabeceira, uma cadeira e uma cómoda;

d2) Salas — Uma mesa com seis cadeiras, um sofá de três lugares e dois sofás de um lugar e uma estante;

d3) Nos demais compartimentos deverá ser representado o mobiliário julgado necessário à boa percepção do espaço em causa.

e) Plantas cotadas dos vários pisos.

f) Planta de cobertura.

g) Dois cortes longitudinais, com representação obrigatória, em pelo menos um deles, da caixa de escadas caso exista e de uma casa de banho.

h) Dois cortes transversais, com representação obrigatória em pelo menos um deles, da caixa de escadas caso exista e de uma casa de banho.

i) Cortes cotados.

j) No caso de edificações em frentes urbanas devem ser apresentados alçados com a representação fiel dos edifícios confinantes numa extensão nunca inferior a 5 metros.

2 — Os elementos referidos em c) e b) poderão ser representados em simultâneo.

3 — Nos cortes devem ser representados os seguintes elementos:

a) Corrimão das escadas

b) Portas e janelas com representação de aros e mata juntas nas portas interiores.

c) Mobiliário fixo das cozinhas e casas de banho.

4 — Nos projectos de alterações, ampliações, recuperações e reconstruções deve apresentar-se o seguinte:

a) Levantamento do existente (plantas cortes e alçados).

b) Plantas, cortes e alçados explicativos das alterações a realizar representados nos termos do artigo 20 n.º 2.

c) Explicação do resultado final que se pretende, de acordo com o n.º 1 do presente artigo.

Artigo 24.º

Proposta de decisão

1 — O gestor do procedimento deve verificar, em sede de proposta de decisão, se a liquidação das taxas efectuada nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º se encontra correcta, devendo, consoante os casos, propor uma liquidação adicional das taxas, dando conhecimento desse facto aos serviços de fiscalização do município ou propor sua restituição quando tenham sido cobradas em excesso.

2 — A proposta de decisão que seja desfavorável à pretensão do particular deve ser fundamentada e o gestor do procedimento deve notificar o requerente para se pronunciar em sede de audiência do interessado indicando, quando possível, as alterações a efectuar ao pedido que permitam a alteração da proposta de decisão em sentido favorável à pretensão.

3 — Sempre que a proposta de decisão seja favorável à pretensão do particular, o gestor do procedimento deve, sendo o caso, propor eventuais condicionamentos ao deferimento do pedido e efectuar a liquidação das taxas que sejam devidas pelo deferimento do pedido.

Artigo 25.º

Actos administrativos

1 — A prática de actos administrativos que defiram pedidos de informação prévia, de licença administrativa, de autorização de utilização e demais actos administrativos expressos que confirmam direitos, vantagens ou removam obstáculos jurídicos implica, simultaneamente, uma declaração de concordância com os condicionamentos e com a liquidação das taxas a que se alude no artigo anterior.

2 — A extinção do procedimento pela tomada de uma decisão final desfavorável à pretensão do requerente, bem como por qualquer dos outros factos previstos na lei, não determina a restituição da taxa paga aquando da apresentação do requerimento, nos termos do n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º do presente regulamento, sempre que o pedido tenha sido objecto de efectiva apreciação pelos serviços municipais.

Artigo 26.º

Alvarás e certidões

1 — Os alvarás e certidões não podem ser entregues aos interessados sem que se mostrem pagas todas as taxas que sejam devidas pela sua emissão e pela prática do acto administrativo que titulam.

2 — Sempre que os projectos 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 respectivo regulamento.

3 — As alterações aos actos administrativos titulados por alvará devem ser objecto de averbamento ao respectivo alvará nos casos não sujeitos à emissão de um aditamento ou a emissão de um novo alvará.

Artigo 27.º

Caducidade

1 — A caducidade dos actos administrativos que tenham determinado o pagamento das taxas devidas pela realização de infra-estruturas urbanística 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.

SUBSECÇÃO II

Licença ou comunicação prévia de operação de loteamento e obras de urbanização

Artigo 28.º

Alterações a licença ou comunicação prévia de operação de loteamento

1 — Nos pedidos de alteração da licença de operação de loteamento, cabe ao requerente a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os proprietários dos lotes constantes do respectivo alvará e respectivas moradas, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória do Registo Predial, para efeitos de notificação para pronúncia, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE.

2 — Identificados os proprietários dos lotes, nos termos do número anterior, são estes notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de recepção, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis.

3 — Dentro do prazo referido no número anterior, podem os interessados consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação, edital ou site da autarquia.

4 — Nos casos em que aos requerentes seja impossível a identificação de todos os proprietários ou nos casos em que, em função do seu número, seja inconveniente à Câmara Municipal outra forma de notificação, são os mesmos notificados por edital a afixar nos locais de estilo, no site da autarquia ou em anúncio a publicar em jornal local.

5 — A alteração de operação de loteamento admitida objecto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação, de acordo com o previsto no artigo 48.º-A do RJUE.

6 — Para os efeitos previstos no número anterior, o interessado deve apresentar declaração subscrita por esses proprietários, acompanhada de documentos comprovativos das titularidades relativas aos respectivos lotes.

7 — O cálculo da maioria dos proprietários dos lotes, para efeitos da aplicação do previsto nos artigos 27.º n.º 3 e 48.º-A do RJUE, tem por base a correspondência de um voto por cada lote.

8 — Em caso de edifício constituído em propriedade horizontal, a maioria deve ser atestada por acta da Assembleia de Condóminos.

SUBSECÇÃO III

Emissão de certidão de destaque

Artigo 29.º

Instrução

Os pedidos de emissão de certidão de destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial, para os efeitos do disposto nos números 4 e 5 do artigo 6.º do RJUE, são instruídos, em duplicado, com os seguintes elementos:

1 — Requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, no qual se identifique o prédio que irá ser alvo da operação de destaque, bem como a parcela a destacar, indicando as áreas e confrontações respectivas.

2 — Certidão da descrição predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio objecto do destaque;

3 — Planta de localização oficial, a adquirir na Câmara Municipal, à escala 1:10.000 e 1:2.000 ou 1:1.000, com a indicação precisa do local onde se localiza o prédio alvo da operação de destaque;

4 — Extracto da planta de síntese do plano municipal de ordenamento válido para o local, assinalando correctamente a localização do prédio;

5 — Planta do destaque, elaborada à escala 1:200, 1:500 ou 1:1000, sobre levantamento topográfico, devidamente geo-referenciado e em formato digital, definindo:

- Os limites e a orientação do prédio alvo da operação de destaque;
- As confrontações do terreno pela forma como estejam indicadas no título de propriedade;
- A delimitação da parcela a destacar;

- A indicação da área total do prédio e da parcela a destacar;
- Os arruamentos, estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio.

SUBSECÇÃO IV

Propriedade Horizontal

Artigo 30.º

Pedido de certificação

1 — Os pedidos de certificação pela Câmara Municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para constituição em regime de propriedade horizontal devem conter os seguintes elementos:

- Requerimento;
- Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- Certidão da descrição predial e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial;
- Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias fracções e partes comuns e valor relativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permissão do valor total do prédio;
- Peças desenhadas identificando as várias fracções, de acordo com o projecto aprovado, com letra maiúscula, incluindo a existência de arrumos, garagens, aparcamentos, terraços e logradouros, e com a delimitação a cores de cada fracção e das zonas comuns.

2 — No caso de edificações construídas antes da entrada em vigor do RGEU, sem que tenha havido processo de licenciamento de obras, a certificação dos requisitos legais para constituição em regime de propriedade horizontal deve ser atestada pelo técnico responsável pela apreciação do pedido, mediante visita ao local.

3 — O pedido de certificação pela Câmara Municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para constituição em regime de propriedade horizontal deve ser acompanhado de um exemplar em formato digital (DOC), em suporte adequado para ser copiado para o certificado a emitir.

Artigo 31.º

Convenção de direito e esquerdo

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

Artigo 32.º

Designação alfabética das fracções

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

Artigo 33.º

Designação dos pisos

1 — Rés-do-chão — será o piso cujo pavimento ou sobrado fique à cota do passeio adjacente ou directamente relacionado com a cota natural do terreno, enquanto condicionante da sua implantação, acrescida da altura da soleira da entrada e, se assim for pretendido, do diferencial das cotas do passeio nos dois extremos da frente do prédio, até ao máximo de 2 metros, medido no extremo mais baixo. Poderá este piso descer até 1 metro da cota do passeio.

1.1 — Todavia, nos prédios cujo rés-do-chão seja destinado a habitação, a sua cota poderá atingir até 1 metro, em qualquer ponto, acima da cota do passeio. Nos prédios recuados em relação ao arruamento e por razões topográficas, a altura do rés-do-chão será definida nas condições anteriores em relação à cota do passeio adjacente.

2 — Cave — será o piso imediatamente abaixo do rés-do-chão.

3 — Andar — será qualquer piso (no caso de não introdução da sobreloja) acima do rés-do-chão ou, no caso de este não existir, qualquer piso cujo pavimento ou sobrado esteja situado mais de 2 metros acima da cota de soleira.

4 — Água-furtada ou sótão — será qualquer piso resultante do aproveitamento do vão do telhado.

5 — No caso de, no mesmo edifício, haver mais de uma cave, designar-se-á cada uma delas por 1.ª cave, 2.ª cave, etc., a partir do rés-do-chão e para baixo; se existir mais de um andar, designar-se-á cada um deles por 1.º andar, 2.º andar, etc., a partir do rés-do-chão para cima.

SUBSECÇÃO V

Emissão de certidão sobre constituição de compropriedade ou ampliação do número de compartes de prédio rústico

Artigo 34.º

Instrução

1 — Os pedidos de emissão de certidão de parecer favorável, nos termos do artigo 54.º da Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, deverão ser apresentados em duplicado, com os seguintes elementos:

a) Requerimento contendo a identificação dos contraentes, do prédio objecto do negócio jurídico e a percentagem respectiva na compropriedade;

b) Certidão da Conservatória do Registo Predial, salvo situações excepcionais;

c) Planta de localização oficial, a adquirir na Câmara Municipal, à escala 1:10.000 e 1:2.000 ou 1:1.000, assinalando devidamente os limites do prédio;

d) Extractos da planta de ordenamento, das cartas da REN, da RAN e condicionantes do Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor para o local, assinalando nelas todas a área objecto da operação.

SECÇÃO II

Procedimentos e situações especiais

Artigo 35.º

Obras isentas de procedimento de controlo prévio

A realização das operações urbanísticas isentas de controlo administrativo prévio está sujeita à observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de Plano Municipal e Plano Especial de Ordenamento do Território e as normas técnicas de construção, de acordo com o previsto no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE.

Artigo 36.º

Consulta pública

1 — Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos pressupostos previstos no artigo 22.º n.º 2 do RJUE.

2 — Para efeitos de aplicação da alínea c) do artigo 22.º n.º 2 do RJUE, considera -se como aglomerado urbano a Freguesia em que se insere o loteamento, correspondendo a respectiva população à que constar do último censo ou actualização devidamente comprovada pelo Instituto Nacional de Estatística.

3 — Quando o loteamento se implantar em mais de uma Freguesia, o censo ou actualização a considerar será o da Freguesia mais populosa.

Artigo 37.º

Procedimento de consulta pública

1 — Nos casos enquadráveis no artigo anterior, a aprovação do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública, a efectuar nos termos dos números seguintes.

2 — A consulta pública tem por objecto o projecto de loteamento, acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços técnicos municipais, depois de emitidos todos os pareceres, autorizações ou aprovações pelas entidades exteriores ao município.

3 — A consulta pública deve ser anunciada através do portal de serviços da autarquia na Internet, quando disponível, edital a afixar nos locais de estilo com uma duração mínima de 15 dias e anúncio a publicar no boletim municipal ou num jornal local.

4 — Neste período, qualquer interessado pode consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões, a fim de, em fase ulterior, serem apreciadas e ponderadas pelo executivo municipal.

Artigo 38.º

Pressupostos da dispensa de consulta pública

É dispensada a consulta pública sempre que não se verifiquem os pressupostos do artigo 22.º n.º 2 do RJUE.

Artigo 39.º

Consulta de viabilidade

1 — Qualquer interessado pode consultar o município, a título prévio, solicitando informações sobre a viabilidade de realizar determinada

operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas directamente relacionadas, bem como sobre os respectivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cércuas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2 — A informação prestada ao abrigo do número anterior não vincula o município, sendo estas meramente indicativas.

3 — A consulta de viabilidade terá lugar através da apresentação de requerimento onde o interessado explique a sua pretensão, acompanhada dos extractos das plantas de localização oficiais, e pelos elementos escritos e desenhados que este entenda necessários ao correcto entendimento da sua pretensão.

Artigo 40.º

Impacte urbanístico relevante

1 — Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 44.º e do artigo 57.º do RJUE, consideram-se de impacte urbanístico relevante ou impacte semelhante a loteamento:

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

b) Edifícios contíguos, apesar de construídos apenas num único lote ou parcela de terreno, cujo acesso às suas fracções autónomas se efectue por acessos independentes entre si a partir directamente da via pública, ou seja que se constitua por blocos ou módulos passíveis de utilização independente ou autónoma seja para que uso for;

c) Todas as construções e edificações que, comprovadamente, originem uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas existentes e ou nas condições ambientais nomeadamente em vias de acesso, no tráfego, no estacionamento de veículos automóveis e no ruído exterior.

Artigo 41.º

Licença parcial para construção da estrutura

Para a realização das obras de edificação sujeitas a licença parcial para construção da estrutura nos termos do artigo 23.º n.º 6 do RJUE é devida caução cujo montante será o correspondente a 5% do valor da estimativa apresentada do custo total da obra.

Artigo 42.º

Demolição, escavação e contenção periférica

1 — De acordo com o previsto no artigo 81.º do RJUE, quando o procedimento de licença haja sido precedido de informação prévia favorável que vincule a Câmara Municipal, pode o Presidente da Câmara Municipal, a requerimento do interessado, permitir a execução de trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica/modelação do terreno, no caso de edificação, até à profundidade do piso de menor cota, logo após a correcta instrução do processo, desde que seja prestada caução para a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos.

2 — A decisão referida no número anterior, a requerimento do interessado, é igualmente aplicável a obras sujeitas a licença, podendo ser proferida em qualquer momento após a aprovação do projecto de arquitectura.

3 — O requerimento referido nos números anteriores deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Plano de demolições;
- b) Projecto de estabilidade;
- c) Projecto de escavação e contenção periférica/modelação de terreno;
- d) Livro de obra;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pela direcção técnica da obra;
- f) Depósito de caução em numerário ou garantia bancária de montante de 5% do valor estimado dos trabalhos a realizar;

4 — O montante da caução a prestar é o resultante do somatório do cálculo das parcelas indicadas nas alíneas seguintes, consoante o caso aplicável:

- a) Demolições de edificações — 10 €/m² de área de construção, aplicável a todos os pisos a demolir;
- b) Escavação e contenção periférica/modelação de terreno — 15 €/m³ do volume da escavação medido até à base de fundação do piso de menor cota.

Artigo 43.º

Utilização e ocupação do solo

1 — A utilização ou ocupação do solo está sujeita a controlo prévio municipal, nas formas de procedimento definidas no RJUE, ainda que

com carácter temporário, desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água.

2 — Encontram-se abrangidas pelo disposto no número anterior todas as utilizações com carácter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e ou exposição, incluindo estaleiros, ainda que se trate de áreas que constituam o logradouro de edificações.

CAPÍTULO III

Compensações e cedências

Artigo 44.º

Compensações

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, segundo os parâmetros para o dimensionamento que estiverem definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território, e demais legislação em vigor, as operações urbanísticas descritas nas alíneas seguintes:

- a) Operações de loteamento;
- b) As operações urbanísticas que respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento.

Artigo 45.º

Cedências

1 — Os interessados e demais titulares de direitos reais sobre prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 — É da competência da Câmara Municipal decidir, em cada caso, e ponderadas as condicionantes e nos termos da lei, se no prédio a lotear deve ou não haver lugar a cedências para os fins referidos no presente artigo.

3 — As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará ou, nas situações previstas no artigo 44.º do RJUE, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da Câmara Municipal.

4 — No momento da recepção, deve a Câmara Municipal definir as parcelas a afectar ao domínio público e ao domínio privado municipal.

Artigo 46.º

Características das áreas a ceder

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos, a ceder à Câmara Municipal, destinadas à promoção de actividades de recreio e lazer, devem ter acesso directo a vias ou espaços públicos ou integrar áreas que já possuam esse acesso, bem como forma adequada.

2 — Os espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos devem constituir áreas, cuja localização, dimensão, implantação e demais características, favoreça o estabelecimento de relações de vizinhança e sociabilidade e uma integração harmoniosa no conjunto onde se insere.

3 — Sempre que existam áreas para espaços verdes e de utilização colectiva a afectar ao domínio público municipal, esta área deve ser projectada de forma a respeitar os seguintes princípios e normas:

- a) Rega automática, separada da rede de abastecimento de água;
- b) Nas áreas ajardinadas é determinante a adopção de medidas que diminuam os encargos com a sua manutenção;
- c) Espécies arbóreas e vegetais adaptadas às condições ecológicas e climáticas do local e características de escala apropriadas ao meio urbano onde se inserem;
- d) Mobiliário urbano com a colocação de bancos e papeleiras, ou outro tipo de equipamento considerado necessário.
- e) Condições de acessibilidade em cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;

4 — A Câmara Municipal pode não aceitar as áreas de cedência propostas, nos casos em que estas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente quando as mesmas, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, não permitam uma efectiva fruição por parte da população residente ou pelo público em geral.

CAPÍTULO IV

Condições de execução das operações urbanísticas

SECÇÃO I

Obras de urbanização

Artigo 47.º

Condições de execução de obras sujeitas a licença

1 — Com a deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, prevista no artigo 26.º do RJUE, o órgão competente para o licenciamento das obras de urbanização estabelece as condições de aprovação e de execução das mesmas.

2 — Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à celebração de acordos de cooperação ou contrato de concessão do domínio municipal, os quais devem fixar para o futuro as condições de execução, manutenção e gestão de obras de urbanização, bem como da instalação de equipamento no espaço público.

Artigo 48.º

Condições de execução de obras sujeitas a comunicação prévia

1 — A admissão da comunicação prévia para a realização de obras de urbanização titulada ou não por alvará único fica sujeita às seguintes condições:

a) O prazo de execução (das obras de urbanização não tituladas por alvará único) corresponde ao proposto pelo interessado, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE;

b) Salvaguarda do cumprimento do disposto no Regime da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, constante da legislação em vigor, bem de como toda a regulamentação aplicável;

c) Concluídas as obras (de urbanização), o dono das mesmas fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da recepção provisória dessas obras, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

2 — 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.

SECÇÃO II

Obras de edificação

Artigo 49.º

Condições de execução de obras sujeitas a licença

1 — A Câmara Municipal fixa as condições a observar na execução da obra com o deferimento do pedido de licenciamento das obras referidas nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

2 — O prazo de execução das obras de edificação (sujeitas a licença) é fixado com o deferimento do pedido de licenciamento, em conformidade com a programação proposta pelo requerente.

3 — A Câmara Municipal reserva -se o direito de alterar o prazo proposto, de acordo com o previsto no disposto no n.º 4 do artigo 58.º do RJUE.

Artigo 50.º

Condições de execução de obras sujeitas a comunicação prévia

A admissão de comunicação prévia para a realização de obras de edificação fica sujeita às seguintes condições:

a) O prazo de execução das obras corresponde ao proposto pelo interessado, sem prejuízo das prorrogações previstas no artigo 58.º do RJUE;

b) Na execução das obras deverá ser assegurado o cumprimento das disposições do Capítulo “Ocupação do Espaço Público” deste Regulamento;

c) Salvaguarda do cumprimento do disposto no Regime da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, constante da legislação em vigor, bem como de toda a regulamentação aplicável;

d) Finda a execução da obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE.

CAPÍTULO V

Execução das operações urbanísticas

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 51.º

Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos

1 — O início da execução dos trabalhos e a identificação da pessoa singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos, devem ser comunicados à Câmara Municipal com a antecedência mínima de cinco dias, independentemente da sujeição dos mesmos a prévio licenciamento, admissão de comunicação prévia ou isenção de controlo prévio, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 80.º-A e artigo 93.º do RJUE.

2 — Para efeitos do previsto no n.º 1 e no caso de comunicação prévia, antes do início dos trabalhos deverá ser liquidada a respectiva taxa se a ela houver lugar.

3 — Após a informação do início da execução dos trabalhos e a identificação da pessoa singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos, nos termos previstos, esta é remetida à fiscalização de obras, acompanhada do respectivo processo de obras, caso tenha sido precedida de controlo prévio administrativo.

Artigo 52.º

Obras inacabadas

1 — Quando as obras já tenham atingido um avançado estado de execução, mas a licença ou comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão ou ser apresentada a comunicação prévia para o mesmo efeito.

2 — O pedido deve ser devidamente fundamentado e instruído com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a facultade da realização da operação;
- b) Certidão da descrição predial e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Memória descritiva do estado actual da obra;
- d) Estimativa dos trabalhos necessários à conclusão da obra de edificação, por valor global/Orçamento das obras de urbanização por especialidade e global;
- e) Prazo de execução pretendido para a conclusão da obra;
- f) Termo de responsabilidade subscrito pelo director técnico da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Declaração das habilitações do técnico emitida pela Associação Pública Profissional;
- i) Cópia do certificado de classificação industrial de construção civil válido, com exibição do original do mesmo, ou, se for o caso, cópia do registo na actividade de construção civil;
- j) Apólice de seguro de acidentes de trabalho do industrial de construção civil ou do titular de registo;
- k) Original do título da operação urbanística.
- l) Documento comprovativo da prestação da caução, no caso de obras de urbanização.

3 — Nos termos do n.º 3 do artigo 88.º do RJUE, a Câmara Municipal pode conceder uma licença especial ou admitir comunicação prévia especial, para a conclusão da obra, quando seja reconhecido o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

4 — A licença ou admissão de comunicação prévia especial dá lugar a aditamento ao alvará ou aditamento ao recibo de admissão.

SECÇÃO II

Obras de urbanização

Artigo 53.º

Início dos trabalhos

1 — A realização de quaisquer obras de urbanização sujeitas a licença só pode iniciar-se após a emissão do competente alvará, excepto quando tenha sido autorizada a realização de trabalhos de demolição ou escavação para efeitos de modelação do terreno, de acordo com

o previsto no artigo 81.º RJUE, e salvo o disposto no artigo 113.º do mesmo regime jurídico.

2 — A execução das obras e trabalhos sujeitos ao regime de comunicação prévia só pode iniciar-se depois de pagas as taxas respectivas mesmo que ocorra a não rejeição da comunicação prévia prevista no n.º 1 do artigo 36.º do RJUE.

Artigo 54.º

Redução parcial do valor da caução

Durante o decorrer das obras de urbanização e em conformidade com o andamento dos trabalhos, pode o loteador requerer a redução do valor da caução prestada para garantia de execução daquelas obras, até um máximo de 90% do seu montante inicial, devendo o requerimento respectivo ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Auto de medição dos trabalhos executados, elaborado pelo técnico responsável pela direcção técnica das obras de urbanização, por tipo de projecto;
- b) Declaração do técnico responsável pela direcção técnica das obras de urbanização atestando que as obras já realizadas e incluídas no auto de medição referido na alínea a) obedeceram aos projectos aprovados e eventuais alterações aprovadas pela Câmara Municipal;
- c) Caso o auto de medição dos trabalhos contemple trabalhos executados nas Infra-Estruturas Eléctricas, Infra-Estruturas de Telecomunicações e Rede de Distribuição de Gás, estes valores só poderão ser objecto de redução quando a sua execução seja confirmada pelas entidades competentes ou através da apresentação dos competentes certificados, caso se encontrem totalmente concluídas.

SECÇÃO III

Obras de edificação

Artigo 55.º

Início dos trabalhos

1 — A execução de quaisquer obras de edificação sujeitas a licença nos termos do RJUE só pode iniciar-se após a emissão do competente alvará, excepto quando tenha sido autorizada a realização de trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica, de acordo com o previsto no artigo 81.º do RJUE, e salvo o disposto no artigo 113.º do mesmo regime jurídico.

2 — A comunicação prévia para a realização de operações urbanísticas em área abrangida por operação de loteamento só pode ter lugar antes de efectuada a recepção provisória das respectivas obras de urbanização, quando:

- a) A caução a que se refere o artigo 54.º do RJUE seja suficiente para assegurar a execução das obras de urbanização em falta, o que deve ser expressamente reconhecido;
- b) Os arruamentos, as infra-estruturas de água e saneamento e a rede de distribuição de energia eléctrica, iluminação pública, gás e telecomunicações, que servem o lote em causa, se encontrem em adiantado estado de execução;
- c) Os lotes confinantes se apresentem devidamente piquetados, através da colocação de marcos em cimento devidamente chumbados.

Artigo 56.º

Prorrogação de prazo de execução

1 — Os pedidos de prorrogação de prazo para a conclusão das obras previstos, respectivamente, nos n.ºs 3 e seguintes do artigo 53.º e nos n.ºs 5 seguintes do artigo 58.º do RJUE, são requeridos antes do termo do prazo em curso.

2 — Os pedidos de prorrogação deverão ser acompanhados dos seguintes documentos:

- a) Cópia do certificado de classificação industrial de construção civil válido, com exibição do original do mesmo, ou, se for o caso, cópia do registo na actividade de construção civil;
- b) Apólice de seguro de acidentes de trabalho do industrial de construção civil ou do titular de registo;
- c) Original do título da operação urbanística.

CAPÍTULO VI

Conclusão e recepção dos trabalhos

Artigo 57.º

Limpeza da área e reparação de estragos

1 — Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o Regime

da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição nela, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas.

2 — O cumprimento do disposto no número anterior é condição da emissão do alvará de autorização de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada, em prazo a fixar pela Câmara Municipal, caução para garantia da execução das operações referidas no mesmo número.

Artigo 58.º

Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

1 — Compete à Câmara Municipal deliberar sobre a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização após a sua conclusão e depois de decorrido o correspondente prazo de garantia, respectivamente, a requerimento do interessado, instruído com os elementos indicados no artigo seguinte.

2 — A recepção é precedida de vistoria realizada por uma comissão, da qual fazem parte, além do interessado, ou um seu representante, em representação da Câmara Municipal três elementos, dois dos quais habilitados a executar projectos no âmbito da obra a receber.

3 — Deve ainda participar na vistoria o técnico responsável pela direcção técnica das obras, mas sem direito a voto.

4 — Para efeitos de recepção provisória, os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados, por meio de marcos de cimento devidamente fixados ao solo.

Artigo 59.º

Instrução dos pedidos de recepção

1 — O requerimento solicitando a recepção provisória das obras de urbanização deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Declaração do técnico responsável pela direcção técnica das obras de urbanização, atestando que as obras realizadas obedeceram aos projectos aprovados e eventuais alterações aprovadas pela Câmara Municipal;

b) Livro de obra, devidamente encerrado pelo técnico responsável pela direcção técnica das obras;

c) Declaração atestando que as infra-estruturas eléctricas foram recebidas provisoriamente pela empresa responsável pelo fornecimento de energia, quando aplicável;

d) Certificado de conformidade das infra-estruturas de telecomunicações (ITED), quando aplicável;

e) Autorização de exploração das redes e ramais de distribuição de combustíveis gasosos, concedida pela DRME — Direcção Regional do Ministério da Economia, quando aplicável;

f) Certificado de Inspecção emitido por entidade inspectora EIG, quando aplicável;

g) Licença de Exploração, de instalação de armazenamento de produtos derivados do petróleo, quando aplicável;

h) Exemplar das telas finais do projecto da operação de loteamento e das obras de urbanização, acrescido de um exemplar em suporte informático, sempre que possível.

2 — O requerimento solicitando a recepção definitiva das obras de urbanização deve ser instruído com a Declaração atestando que as infra-estruturas eléctricas foram recebidas definitivamente pela empresa responsável pelo fornecimento de energia (quando aplicável).

CAPÍTULO VII

Ocupação do espaço público

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 60.º

Procedimento de licenciamento

1 — O pedido de ocupação do espaço público decorrente directa ou indirectamente da execução de operações urbanísticas, sujeitas ou não a licenciamento ou comunicação prévia, está sujeito a prévio licenciamento municipal, nos termos previstos no presente Capítulo.

2 — O pedido é dirigido ao Presidente da Câmara, sob a forma de requerimento escrito, e nele devem constar, para além da identificação e domicílio ou sede do requerente, as seguintes indicações:

a) Área a ocupar;

b) Duração da ocupação;

c) Natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio.

3 — No caso de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, o pedido é acompanhado do plano de ocupação e constituído por peças desenhadas que, no mínimo, contenham a seguinte informação:

a) Declaração do requerente, responsabilizando-se pelos danos causados na via pública, em equipamentos públicos ou aos respectivos utentes;

b) Planta de localização oficial, a adquirir na Câmara Municipal, à escala 1:10.000, 1:2.000 ou 1:1.000, com a indicação precisa do local onde se pretende efectuar a ocupação do espaço público;

c) Esquema de implantação do tapume, quando exigido, e do estaleiro, quando necessário, mencionando expressamente a localização dos depósitos de materiais, dos andaimes, das instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e contentores de recolha de entulho, as características do arruamento, o comprimento do tapume, a localização de sinalização, candeeiros de iluminação pública, árvores, bocas ou sistemas de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública.

4 — Quando a ocupação do espaço público decorra da necessidade de realização de operações urbanísticas sujeitas a licença, o respectivo pedido deve ser efectuado simultaneamente com a apresentação dos projectos de especialidade.

5 — Quando a ocupação do espaço público decorra da necessidade de realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, o respectivo pedido deve acompanhar a comunicação prévia.

6 — Quando a ocupação do espaço público decorra da necessidade de realização de operações urbanísticas isentas de controlo administrativo prévio, o respectivo pedido deve acompanhar a informação sobre o início dos trabalhos, nos termos do previsto no artigo 80.º-A do RJUE.

7 — Compete ao Presidente da Câmara Municipal decidir sobre o pedido de licença de ocupação do espaço público, no âmbito do procedimento respectivo.

8 — Nas situações previstas no n.º 6, o Presidente da Câmara Municipal decide sobre o pedido no prazo de 10 dias, a contar da sua recepção.

9 — O exercício da ocupação de espaço público é titulado por alvará e está sujeito ao pagamento das taxas devidas e constantes do presente Regulamento, sem o qual não poderá ser efectuada a ocupação efectiva.

10 — O prazo previsto para a ocupação do espaço público não pode exceder o prazo previsto para a execução da respectiva operação urbanística e só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados.

11 — A conclusão da obra que originou a ocupação do espaço público implica a caducidade da respectiva licença, pelo que toda a ocupação que se mantenha após a conclusão dos trabalhos é, para todos os efeitos, considerada como não licenciada e sujeita às consequências previstas na Secção “Sanções Administrativas”.

12 — Sempre que se verifique a circunstância de obstrução total ou parcial da via pública, devido à concessão de licença para ocupação, serão afixados editais nas imediações do local, com a antecedência mínima de 5 dias, só podendo ocorrer a ocupação autorizada decorrido aquele prazo.

Artigo 61.º

Obrigações decorrentes da ocupação

1 — O licenciamento da ocupação do espaço público tem como objectivo garantir a segurança dos utentes da via pública, assegurar o mínimo de prejuízos para os espaços públicos ocupados e garantir a reparação desses mesmos espaços, bem como de equipamentos ou infra-estruturas deterioradas em consequência da ocupação.

2 — Independentemente das obrigações estabelecidas nas leis e regulamentos aplicáveis, a ocupação da via pública implica a observância das seguintes condicionantes:

a) A ocupação do espaço público deve exercer-se da forma menos gravosa para o trânsito na via pública, quer de veículos, quer de peões, sendo devidamente sinalizada e tomando-se as precauções necessárias no sentido de minimizar os inconvenientes de ordem estética e urbanística;

b) Deverão ser prontamente acatadas as directrizes ou instruções que, a cada momento, os Serviços Municipais, considerem ser necessário respeitar para minimizar os prejuízos ou incómodos dos demais utentes desses locais públicos;

c) Deve ser efectuada a reposição imediata das vias e locais utilizados no seu estado anterior, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;

d) Deve efectuar-se a reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos ou decorrentes directa ou indirectamente da sua ocupação ou utilização.

Artigo 62.º

Validade da licença

1 — O prazo de validade da licença de ocupação do espaço público pode ser prorrogado a requerimento do interessado, desde que se mantenha válida a licença ou a admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas que originaram a ocupação ou se mantenha a realização de trabalhos não sujeitos a licença ou comunicação prévia, sempre que tal se justifique.

2 — A licença para ocupação da via pública é sempre concedida com carácter precário, não sendo a Câmara Municipal obrigada a indemnizar, seja a que título for, no caso de, por necessidade expressa ou declarada, dar por finda as ocupações licenciadas.

Artigo 63.º

Recusa de licenciamento

Por decisão do Presidente da Câmara Municipal, pode ser recusado o licenciamento sempre que:

a) Da ocupação requerida resultem graves prejuízos, quer para a utilização e 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 Municipal, quer por qualquer outra entidade com competência para tal;

c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 64.º

Caução

1 — Sempre que se considere necessário a emissão de alvará de licença de ocupação de via pública fica condicionada à prestação de caução no valor necessário à reparação de eventuais estragos ou deteriorações que venham a ser causados em infra-estruturas públicas.

2 — O montante da caução prevista no número anterior é calculado em função das infra-estruturas públicas existentes dentro da área a ocupar e dos valores estipulados no artigo 16.º da tabela de taxas anexa a este regulamento, que dele faz parte integrante.

SECCÃO II

Formas de ocupação do espaço público

Artigo 65.º

Tapumes e Balizas

1 — Em todas as obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução, de grande reparação em coberturas ou fachadas e outras operações urbanísticas, confinantes com o espaço público, é obrigatória a construção de tapumes, cuja distância à fachada será fixada pelos Serviços Municipais, com base na largura do arruamento e no seu tráfego automóvel.

2 — Independentemente do referido no número anterior, é igualmente obrigatória a construção de tapumes quando a área total de espaço público a ocupar seja superior a 10 m².

3 — Os tapumes devem ser constituídos por painéis com a altura mínima de 2,20 m, executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave, devendo as cabeceiras ser pintadas com faixas alternadas reflectoras, nas cores convencionais, e com portas de acesso a abrir para dentro.

4 — Os tapumes devem ser mantidos em bom estado de conservação e apresentar um aspecto estético cuidado.

5 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como os andaimes, o amassadouro e depósito de entulhos, ficarão situados no interior do tapume, quando este seja exigido.

6 — É expressamente proibido utilizar o espaço exterior ao tapume para a colocação de materiais e ou equipamentos de apoio à obra, salvo casos excepcionais devidamente licenciados, reservando-se a Câmara Municipal o direito de ordenar a sua remoção, a expensas do titular da licença.

7 — Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatória a colocação de balizas ou baias pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2,00 m. Estas balizas serão, no mínimo, duas e distarão, no máximo, 10 m entre si e ligadas por fita sinalizadora de riscas vermelhas.

8 — No caso de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados e protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1 m de largura e 2,20 m de altura.

9 — Nas ruas onde existam bocas de rega, de incêndio e as sarjetas, os tapumes são construídos de modo a que aquelas fiquem totalmente acessíveis da via pública.

10 — Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, devem efectuar-se resguardos que impeçam quaisquer estragos nos mesmos.

Artigo 66.º

Amassadouros, andaimes e materiais

1 — Os amassadouros não podem assentar directamente sobre pavimentos construídos.

2 — Os andaimes devem ser fixados ao terreno ou às paredes dos edifícios, sendo expressamente proibido o emprego de andaimes suspensos.

3 — Os andaimes devem ser providos de rede de malha fina ou tela apropriada que, com segurança, impeçam a projecção ou queda de materiais, detritos ou quaisquer outros elementos para fora da respectiva prumada.

Artigo 67.º

Depósitos de entulhos e materiais

1 — Os entulhos provenientes das obras devem ser devidamente acondicionados em contentores, quando exigido, tendo em conta, designadamente, o local ou o tipo de obra, de forma a garantir a salubridade da zona envolvente.

2 — Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, a sua remoção deve ser feita por meio de condutas fechadas com descarga em contentores.

3 — Não é permitido vazar entulhos nos contentores de recolha de lixo.

SECCÃO III

Sanções administrativas

Artigo 68.º

Apreensão

1 — A Câmara Municipal pode proceder à remoção e apreensão de quaisquer objectos ou materiais que estejam a ocupar espaço público sem licença ou autorização.

2 — A remoção e apreensão só são efectuadas pela Câmara Municipal se o infractor, notificado para o efeito, não cessar, dentro do prazo fixado, a ocupação ou não desencadear os procedimentos necessários e indispensáveis para a legalização da situação.

3 — Atenta a gravidade ou a natureza da ocupação, ou os prejuízos por esta causados, pode a Câmara Municipal proceder à remoção e apreensão sem dependência daquela notificação.

Artigo 69.º

Reposição da situação inicial

1 — Após a conclusão das obras, o espaço público deve ser devidamente limpo e reposto nas condições iniciais anteriores à ocupação, com especial atenção para a reposição de pavimentos, valetas e sarjetas eventualmente danificadas, podendo a Câmara Municipal, sempre que tal não ocorra, substituir-se ao infractor, debitando -lhe posteriormente as despesas efectuadas.

2 — A concessão da autorização de utilização dos edifícios para cuja construção foi efectuada a ocupação do espaço público está dependente do cumprimento da obrigação descrita no n.º 1.

Artigo 70.º

Contra-ordenações

1 — De acordo com o disposto no presente Capítulo, constituem contra-ordenações:

a) A ocupação não licenciada do espaço público com quaisquer objectos ou materiais destinados ou resultantes da construção.

b) O incumprimento das condições referidas nos artigos 57.º, 61.º, 62.º e 63.º do presente Regulamento, bem como de quaisquer outras condições que venham a ser impostas na licença.

2 — A contra-ordenação prevista na alínea a) do n.º 1 é punível com uma coima graduada de € 375 até ao máximo de € 2.500, no caso de pessoa singular, e de € 750 até € 40.000, no caso de pessoa colectiva.

3 — A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de € 250 até € 2000 no caso de pessoa singular, e de € 750 até € 40.000, no caso de pessoa colectiva.

4 — A tentativa e a negligência são puníveis.

CAPÍTULO VIII

Utilização e conservação de edifícios

SECÇÃO I

Utilização de edifícios

Artigo 71.º

Pedido de autorização de utilização

1 — Os pedidos de autorização de utilização de edifícios, suas fracções ou unidades independentes são instruídos com os elementos referidos no artigo 63.º do RJUE, supletivamente com os da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e ainda com os seguintes:

- a) Telas finais do projecto de arquitectura, caso tenham ocorrido alterações efectuadas durante a execução da obra, enquadráveis no n.º 2 do artigo 83.º do RJUE, acompanhadas do respectivo termo de responsabilidade;
- b) Telas finais dos projectos de especialidades, excepto nos casos em que, em função das alterações efectuadas na obra e sob proposta fundamentada do autor do projecto, sejam consideradas dispensáveis;
- c) Certificado de conformidade das infra-estruturas de telecomunicações (ITED), quando aplicável;
- d) Certificado de exploração da rede eléctrica, quando aplicável;
- e) Certificado de controlo final da instalação de elevadores, quando aplicável;
- f) Certificado de conformidade acústica, quando aplicável;
- g) Certificado de conformidade emitido pela Autoridade Nacional de Protecção Civil, nos casos previstos na lei e quando exigido;
- h) Certificado emitido pela entidade inspectora da rede de gás;
- i) Cópia do termo de responsabilidade emitido pela entidade instaladora da rede de gás, atestando que a execução da mesma se encontra de acordo com o projecto aprovado e a regulamentação em vigor;
- j) Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior, quando exigível;
- k) Plano de emergência e organização de segurança, quando aplicável;
- l) Demais elementos exigíveis por força da legislação específica aplicável, consoante o tipo de operação urbanística a que respeite, nomeadamente nos casos de licenciamentos especiais.

2 — No caso de constituição do edifício em regime de propriedade horizontal, a autorização de utilização e respectivo alvará podem ser concedidos para uma ou mais fracções autónomas quando as partes comuns dos edifícios em que se integram estejam também em condições de ser utilizadas, situação que deve ser expressa no livro de obra.

3 — O disposto no número anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios compostos por unidades susceptíveis de utilização independente, que não estejam sujeitos ao regime de propriedade horizontal.

Artigo 72.º

Vistorias

1 — Devem ser ordenadas vistorias municipais, para efeitos de concessão da autorização de utilização de edifícios, suas fracções ou unidades independentes, nos seguintes casos:

- a) Quando se verifique algumas das situações previstas no n.º 2 do artigo 64.º do RJUE;
- b) Quando se trate de edificações construídas antes da entrada em vigor do RGEU, sem que tenha havido processo de licenciamento de obras;
- c) Sempre que, por razão fundamentada, nos pedidos de autorização de utilização não for possível ao requerente apresentar os termos de responsabilidade ou livro de obra.

2 — Podem participar na vistoria o requerente, os autores dos projectos e o técnico responsável pela direcção técnica da obra, sem direito a voto, sendo para o efeito convocados pela Câmara Municipal, através de convocatória única a enviar ao requerente.

3 — No caso das vistorias referidas na alínea b) do n.º 1, o requerente deve comprovar o ano de construção do edifício, quer através da respectiva caderneta predial, quer através de atestado emitido pela Junta de Freguesia da área em que se localiza o edifício.

4 — Na situação prevista na alínea b) do n.º 1, a vistoria, na impossibilidade de comprovar a conformidade da obra com o projecto aprovado, serve para comprovar a aptidão do edifício para a utilização pretendida, verificadas as condições de segurança e salubridade.

Artigo 73.º

Comissão de vistorias

As vistorias determinadas ao abrigo do n.º 2 do artigo 64.º do RJUE são realizadas por uma comissão composta pelos seguintes elementos:

- a) Dois técnicos superiores a nomear pela Câmara Municipal, com formação e habilitação legal para assinar projectos correspondentes à obra objecto de vistoria;
- b) Um técnico responsável pelo sector de fiscalização de obras ou o fiscal de obras.

CAPÍTULO IX

Taxas urbanísticas

Artigo 74.º

Aplicação subsidiária

As taxas urbanísticas previstas no presente capítulo aplica-se subsidiariamente, na falta de regulamentação específica prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o disposto no Regulamento Geral de Taxas Municipais.

Artigo 75.º

Liquidação das taxas urbanísticas

1 — A liquidação das taxas urbanísticas é feita pelos serviços municipais, mediante solicitação do interessado, podendo ocorrer a autoliquidação sempre que normas legais ou regulamentares expressamente a prevejam.

2 — As taxas devidas pela realização de infra-estruturas urbanísticas e as devidas a título de compensação pela ausência de cedências são objecto de autoliquidação quando estejam em causa operações urbanísticas sujeitas ao regime da comunicação prévia e sempre que o requerente pretenda ver reconhecido a seu favor a existência de um acto tácito de deferimento.

3 — A concessão tácita de licenças, autorizações e de outros actos administrativos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação é aplicável o disposto nas tabelas de taxas anexas não podendo, em qualquer caso, as quantias liquidadas exceder os valores previstos para a prática de acto expresso de igual conteúdo.

Artigo 76.º

Pagamento por documento de cobrança

1 — O pagamento das compensações, das taxas pela realização de infra-estruturas e das taxas devidas pela emissão de alvarás, quando objecto de deferimento expresso, deverá ser efectuado até ao momento da entrega ao interessado do alvará ou outro título que ateste a existência do acto ou, na falta de título, no prazo de dez dias contados da notificação do deferimento.

2 — O pagamento das taxas a que se alude no número anterior deverá ser pago mediante documento de cobrança emitido pelo sistema informático, o qual deve ser enviado ao interessado com a notificação do deferimento do pedido e no qual seja indicado o valor da liquidação, a base de incidência com referência ao disposto no presente regulamento, os meios de pagamento e de defesa para reagir contra a liquidação.

Artigo 77.º

Pagamento por autoliquidação

1 — O pagamento das taxas que sejam objecto de autoliquidação deve ser efectuado em momento prévio ao início dos trabalhos, da utilização ou à realização das demais operações urbanísticas, sob pena de, consoante os casos, serem desencadeados os procedimentos de tutela da legalidade urbanística previstos na lei e no presente regulamento ou os meios de cobrança coerciva previstos no Código de Procedimento e Processo Tributário.

2 — O pagamento por autoliquidação apenas pode ser efectuado por transferência ou depósito em instituição de crédito à ordem do município que for indicada e publicitada no website e na tesouraria do município, devendo ser junto ao processo administrativo o documento comprovativo do pagamento conjuntamente com o preenchimento de uma declaração justificativa e discriminativa da quantia liquidada.

3 — Em alternativa ao pagamento a que se alude no número anterior o interessado pode provar que se encontra garantido o pagamento da quantia mediante prestação por montante indeterminado ou pelo montante previsto no presente regulamento, mediante a junção ao processo administrativo de documento comprovativo da caução prestada conjuntamente com o preenchimento de uma declaração justificativa e discriminativa da quantia liquidada.

Artigo 78.º

Dação e pagamento em prestações

1 — As taxas pela realização de infra-estruturas urbanística e as compensações podem ser pagas através de dação em cumprimento mediante deliberação favorável da câmara municipal, caso tal seja compatível com o interesse público.

2 — Mediante deliberação favorável da câmara municipal ou decisão do órgão a quem a competência for delegada o subdelegada, as taxas urbanísticas devidas podem ser pagas em prestações, desde que aceites as seguintes condições:

a) O prazo para o pagamento integral não poderá exceder o prazo fixado para a realização da operação urbanística fixado no respectivo alvará ou na comunicação prévia, nem prolongar-se para além da data posterior à da emissão do alvará de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, consoante os casos;

b) Tratando-se de procedimento de licenciamento, a primeira prestação será liquidada com a emissão do respectivo alvará e, tratando-se de procedimento de comunicação prévia, a primeira prestação será liquidada no prazo de 10 dias após a comunicação do deferimento do pagamento em prestações, não podendo o requerente iniciar a obra sem o pagamento da primeira prestação;

c) Deverá ser prestada caução sobre os valores em dívida e a falta de pagamento de qualquer das prestações nos prazos acordados implicará o vencimento imediato de todas as prestações em dívida, acrescidas de juros de mora à taxa legal em vigor e o accionamento da caução prestada.

Artigo 79.º

Taxa pela apreciação de pedidos

1 — A taxa pela apreciação de pedidos é devida pela prática de actos administrativos e de outros actos instrumentais previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sendo dirigida à compensação dos custos administrativos inerentes à apreciação de pedidos e requerimentos.

2 — Encontra-se sujeita ao pagamento de taxa pela apreciação de pedidos a apreciação de pedidos de informação prévia, de licença administrativa, de autorização de utilização e de comunicação prévia e quaisquer outros a que haja lugar no âmbito das situações contempladas pelo presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 — A taxa pela apreciação de pedidos, quando incida sobre operações de loteamento e obras de edificação, é composta por uma parte fixa e uma parte variável em função da complexidade da apreciação de acordo com os usos e a área bruta de construção contemplada na operação urbanística em apreciação.

4 — A taxa pela apreciação de operações urbanística é reduzida a metade tratando-se de pedidos de informação prévia e de pedidos de renovação de licença ou comunicação prévia que entretanto haja caducado, desde que, neste último caso, o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data de caducidade desde que esse pedido de redução seja formulado no respectivo requerimento.

5 — A taxa pela apreciação de pedidos é devida pela entidade que subscrever o respectivo requerimento e não é objecto de restituição em caso de alteração superveniente do requerente.

6 — As obras de recuperação de edificações construídas antes da entrada em vigor do Decreto n.º 38382, de 07 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, encontram-se isentas de taxas pela apreciação de pedidos, isenção que tem por objectivo a recuperação e a reabilitação urbana das edificações construídas no município antes da referida data.

Artigo 80.º

Taxa pelo deferimento dos pedidos

1 — As taxas pelo deferimento dos pedidos são devidas pela emissão de documentos e prestação de serviços administrativos em matéria conexa com as actividades de urbanização e edificação, pela realização de infra-estruturas urbanísticas e pela ausência de cedências ao domínio público municipal, sendo dirigidas a servir de contrapartida pelos custos de disponibilização, prestação e conservação de tais bens e serviços.

2 — Encontra-se sujeita ao pagamento de taxa pelo deferimento dos pedidos:

a) A elaboração, emissão ou autenticação de quaisquer documentos, nomeadamente de informações escritas, autos, registos, alvarás, atestados, certidões, cópias autenticadas e outros títulos em matéria conexa com as actividades de urbanização e edificação;

b) O deferimento de pedidos que dêem origem à liquidação da taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas ou da taxa devida a título de compensação pela ausência de cedências ao domínio público municipal nos termos previstos nos dois artigos seguintes.

3 — A emissão de alvará definitivo referente a operação urbanística para a qual já tenha sido emitido o alvará de licença parcial a que se refere o n.º 6 do artigo 23.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação encontra-se isenta do pagamento da taxa pelo deferimento dos pedidos.

Artigo 81.º

Taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas

1 — A taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas é devida pela realização de operações urbanísticas, sendo dirigida a servir de contrapartida pelos custos de realização, manutenção ou reforço de infra-estruturas urbanísticas inerentes à realização de operações urbanísticas.

2 — Encontra-se sujeita ao pagamento de taxa de infra-estruturas urbanísticas a prática de actos que determinem nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação:

a) O deferimento do pedido de licença administrativa de loteamento, de licença administrativa de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento e a prática de acto tácito favorável que produza efeitos análogos aos actos expressos previstos na presente alínea;

b) A admissão da comunicação prévia de operação de loteamento, obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento.

3 — A taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas possui o valor resultante da fórmula de cálculo expressa no Anexo I-A ao presente regulamento, o qual procede à adequação dos valores de acordo com os custos que lhes estão inerentes

4 — O valor da taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas é objecto de isenção ou redução proporcional ao valor do encargo que o interessado se disponha a suportar na realização, manutenção ou reforço de infra-estruturas ou serviços gerais em sede de reapreciação do pedido de decisão do indeferimento do pedido de licença administrativa.

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 mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro, seguro-caução, ou garantia real sobre bens imóveis.

6 — A taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas 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 82.º

Compensações

1 — A compensação é devida pela ausência de cedências ao domínio público municipal de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas, sendo dirigida a servir de contrapartida pelo valor das parcelas que em abstracto deveriam ser objecto de cedência.

2 — A compensação a efectuar poderá ser paga em numerário ou em espécie, caso em que poderá ser efectuada através da cedência de parcelas de terrenos susceptíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo município, os quais serão integrados no seu domínio privado.

3 — O valor da compensação em numerário a pagar ao município pelo requerente será determinado em função da localização da operação urbanística que determinou a compensação e de acordo com o estabelecido no Anexo I-B ao presente regulamento.

4 — A compensação não será devida nos casos de renovação de licença ou de comunicação prévia que haja caducado, desde que seja junto ao pedido de renovação o comprovativo do seu pagamento no âmbito do procedimento anterior.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 83.º

Licenciamentos industriais

Nos procedimentos de licenciamento industrial no qual o município seja a entidade coordenadora:

a) 15 % da taxa devida pela realização de vistorias a estabelecimentos industriais será destinado às entidades públicas que intervêm nos actos de vistoria a estabelecimentos industriais;

b) 5 % da taxa devida pela realização de registo de estabelecimentos industriais será destinado à entidade responsável pela plataforma de interoperabilidade.

Artigo 84.º

Fundamentação económico-financeira

A fundamentação económico-financeira do valor das taxas, de acordo com o artigo 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, consta do Anexo III ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.

Artigo 85.º

Revisões e alterações

1 — O presente regulamento deverá ser objecto de revisão de três em três anos, como o propósito de verificar a correspondência entre o valor das taxas municipais e o custo ou valor das prestações tributadas e a justificação das isenções em vigor.

2 — A alteração do valor das taxas urbanísticas que seja feita de acordo com critérios diferentes dos referidos no número e no artigo seguinte exige uma modificação do presente regulamento, que deverá ser acompanhada da justificação económico-financeira prevista no regime geral das taxas das autarquias locais e da fundamentação exigida no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 — A criação ou modificação de isenções, totais ou parciais, das taxas urbanísticas exige modificação do presente regulamento que seja acompanhada da fundamentação prevista na alínea d) do n.º 2 do artigo 8.º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais.

4 — A criação ou modificação de isenções, totais ou parciais, das taxas urbanísticas pode inserir-se no âmbito da aprovação de um plano municipal de ordenamento do território que contemple formas de perequação compensatória dos benefícios e encargos não previstas na justificação económico-financeira que presidiu à elaboração do presente regulamento.

Artigo 86.º

Actualizações

1 — O valor das taxas municipais pode ser actualizado anualmente, em correspondência com a taxa de inflação, por ocasião da aprovação do orçamento municipal, procedendo-se à publicitação da nova tabela em conformidade com o disposto no artigo seguinte.

2 — A actualização ou alteração de valor referida no número anterior deve ser feita com arredondamento à dezena de centimos.

3 — O Presidente da Câmara Municipal pode fazer aprovar por simples despacho, em face da existência de alterações legislativas ou regulamentares supervenientes à entrada em vigor do presente regulamento, tabelas de equiparação e de actualização da legislação legal e regulamentar enunciada e referida no Anexo I.

Artigo 87.º

Publicidade

O presente regulamento, incluindo os anexos que o integram, bem como todas as alterações ou actualizações que se lhe introduzam, é objecto de publicação na página electrónica do município e encontra-se sujeito às demais formas de publicidade exigidas por lei.

Artigo 88.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogados todos os regulamentos e posturas municipais aprovados pelos órgãos do município em matéria de urbanização e edificação e que regulem as relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas pela realização de operações urbanísticas, bem como os despachos internos de orientação que com ele estejam em contradição.

Artigo 89.º

Normas transitórias

1 — O presente regulamento não é aplicável aos requerimentos que derem entrada nos serviços do município antes da sua entrada em vigor.

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 presente regulamento.

Artigo 90.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia 01 de Maio de 2010.

Torre de Moncorvo, 05 de Maio de 2010. — O Presidente da Câmara, Aires Ferreira.

ANEXO I

Tabela de taxas urbanísticas

Código	Descrição	Valor	Base
	CAPÍTULO I		
	Taxas pela apreciação de pedidos		
1	Taxa devida pela apreciação de pedidos:		
	1.1 — Operações de loteamento com discussão pública	643,07	Acto
	1.2 — Operações de loteamento sem discussão pública	483,58	Acto
	1.3 — Obras de edificação	364,14	Acto
	1.4 — Obras de demolição	89,58	Acto
	1.5 — Obras de urbanização	476,30	Acto
	1.6 — Operações de destaque	114,34	Acto
	1.7 — Trabalhos de remodelação dos terrenos	114,34	Acto
	1.8 — Constituição e alteração de propriedade horizontal	29,86	Acto
	1.9 — Utilização de edifícios ou das suas fracções	84,48	Acto
	1.10 — Alterações à utilização de edifícios ou das suas fracções	84,48	Acto
	1.11 — Autorização de localização	84,48	Acto
	1.12 — Prorrogações de prazo	84,48	Acto
	1.13 — Prestação de caução	84,48	Acto
	1.14 — Recepção provisória e definitiva de obras de urbanização	436,97	Acto
	1.15 — Classificação de empreendimentos turísticos	84,48	Acto
	1.16 — Registo de estabelecimento industrial	84,48	Acto
	1.17 — Registo do alojamento local	84,48	Acto
	1.18 — Averbamentos em matéria de urbanização e edificação	16,02	Acto
	1.19 — Vistoria para marcação de alinhamentos de muros e outras edificações confinantes com via pública	120,17	Acto
	1.20 — Outras vistorias em matéria de urbanização e edificação não contempladas no número anterior	4,31	Acto
	1.21 — Depósito da ficha técnica de habitação e de declarações prévias	8,01	Acto
	1.22 — Conclusão de obras inacabadas	16,17	Acto
	1.23 — Demolição, escavação e contenção periférica	10,78	Acto
	1.24 — Construção da estrutura	10,78	Acto
	1.25 — Informações escritas em matéria de urbanização e edificação	16,17	Acto
	1.26 — Operações e outros pedidos não previstos nos números anteriores em matéria conexa com urbanização e edificação	145,66	Acto
	1.27 — Parte variável a acrescer à taxa prevista em 1.1 — e 1.2.:	—	—
	1.27.1 — Por área bruta de construção afecta a habitação prevista na operação de loteamento ou objecto de ampliação em sede de alteração	0,73	m ²
	1.27.2 — Por área bruta de construção afecta a outro uso que não habitação prevista na operação de loteamento ou objecto de ampliação em sede de alteração	1,46	m ²
	1.28 — Parte variável a acrescer às taxas previstas de 1.3 — :	—	—
	1.28.1 — Por área bruta de construção, reconstrução, ampliação de edificações afectas a habitação	0,73	m ²
	1.28.2 — Por área bruta de construção, reconstrução, ampliação de edificações afectas a outro uso que não habitação	1,46	m ²

Código	Descrição	Valor	Base
	1.29 — Parte variável a acrescer às taxas previstas de 1.8 — a 1.10 — :	—	—
	1.29.1 — Por área bruta de utilização afecta a habitação objecto de apreciação sempre que seja obrigatório a realização de vistoria	0,73	m ²
	1.29.2 — Por área bruta de utilização afecta a outro uso que não habitação objecto de apreciação sempre que seja obrigatório a realização de vistoria	1,46	m ²
CAPÍTULO II			
Taxas pelo deferimento de pedidos			
2	Taxa devida pelo deferimento:	—	—
	2.1 — Emissão de autos, alvarás e certidões e outros documentos análogos em matéria conexa com urbanização e edificação	91,04	Acto
	2.2 — Efectivação de registos, averbamentos, aditamentos e outras diligências semelhantes em matéria conexa com urbanização e edificação	91,04	Acto
	2.3 — Informações escritas em matéria de urbanização e edificação	59,72	Acto
	2.4 — Realização de infra-estruturas urbanísticas	Anexo I-A	Acto
	2.5 — Compensações Urbanísticas	Anexo I-B	Acto

ANEXO I-A

Taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, corresponde à contrapartida pelo investimento municipal na realização e manutenção das infra-estruturas gerais e equipamentos, e é fixada em função do montante previsto no programa plurianual de investimentos municipais, tendo ainda em conta a utilização e a tipologia das edificações, sua localização em áreas geográficas diferenciadas, em função da área a construir, de acordo com a fórmula seguinte:

$$TRIU = M1 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

a) TRIU — Valor da taxa devida ao Município (em euros) pelo investimento municipal na realização, reforço e manutenção das infra-estruturas urbanísticas.

b) M1 — Área de construção nova ou objecto de ampliação (em metros quadrados).

c) K1 — Valor da TRIU por metro quadrado, calculado com base no programa plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$K1 = (\beta1/\beta2) \times \beta3$$

c.1) $\beta1$ — Corresponde ao valor da amortização anual do investimento municipal na realização, reforço e manutenção de infra-estruturas; o cálculo deste valor baseou-se no PPI realizado no ano mais coerente com a realidade das Câmaras Municipais envolvidas neste estudo e num prazo médio de vida útil dos investimentos municipais realizados nesse ano (PPI/anos vida útil).

c.2) $\beta2$ — Área total de construção nova ou ampliação (em metros quadrados) realizado no ano mais coerente com a realidade das Câmaras Municipais em estudo, tendo em conta uma taxa de crescimento prevista do mesmo, para os anos subsequentes ($M^2 \times (1 + \text{taxa crescimento})$).

c.3) $\beta3$ — Corresponde a seguinte ponderação: PPI/(PPI + IMI + IMT)

d) K2 — Coeficiente correspondente às áreas geográficas distintas do Município e assume os valores constantes no Quadro I do Mapa VII da fundamentação económica.

e) K3 — Coeficiente que traduz as diversas infra-estruturas disponíveis no Município e assume os valores constantes no Quadro II do Mapa VII da fundamentação económica.

f) K4 — Coeficiente que permite diferenciar as várias tipologias de edificação e assume os valores constantes no Quadro III do Mapa VII da fundamentação económica.

ANEXO I-B

Compensações

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município será determinado de acordo com a fórmula seguinte:

$$C = X \times Y \times K$$

em que:

C — Corresponde ao valor do montante total da compensação devida ao município pela ausência de cedências para espaços verdes, de utilização colectiva e estacionamento;

X — Corresponde a 20% do valor do montante fixado anualmente em Janeiro, pela portaria a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril;

Y — Corresponde ao valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva ou de equipamentos de utilização colectiva, de acordo com o disposto no respectivo plano municipal de ordenamento do território ou na portaria subsidiariamente aplicável;

K — Corresponde ao factor variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, da compensação devida ao município pela ausência de cedências para espaços verdes, de utilização colectiva e estacionamento;

O factor variável K assume os seguintes valores:

	K
i) Torre de Moncorvo	1
ii) Larinho, Felgar e Carviçais	0,75
iii) Restantes aglomerados delimitados na planta de ordenamento do PDM	0,50
iv) Restantes aglomerados não delimitados na planta de ordenamento do PDM	0,25

ANEXO II

Ficha de liquidação

DECLARAÇÃO SOBRE COMPROMISSO DE HONRA	
F. (a), declara, sob compromisso de honra, para os efeitos do disposto no n.º 8 do artigo 13.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, que o pedido relativo a (b), apresenta as características discriminadas na ficha de liquidação de taxas anexa.	
O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a prática da contra-ordenação prevista e punida na al. b) do n.º 1 do art. 36.º do Regulamento Geral de Taxas Municipais, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.	
_____ (c)	_____ (d)
Instruções de preenchimento: (a) Indicação do nome ou denominação e morada ou sede do requerente. (b) Indicação sumária da natureza da pretensão. (c) Local e data (d) Assinatura conforme documento de identificação.	
Taxas pela apreciação de pedidos	
Assinale com uma cruz a operação urbanística que requer a apreciação:	
A. Beneficia de isenção total ou parcial no montante de _____ %	<input type="checkbox"/>
B. Solicitou isenção e invocou urgência ou manifesta necessidade	<input type="checkbox"/>
1. Apreciação de pedidos:	Valor
1.1. (...)	<input type="checkbox"/>
1.2.	