



MUNICÍPIO da BATALHA

Aviso

Proposta de alteração ao Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas (RMOU)

Raul Miguel de Castro, Presidente da Câmara Municipal da Batalha, torna público que, por deliberação tomada pela Assembleia Municipal em reunião realizada a 25 de fevereiro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal vertida na deliberação n.º 2022/0080/DOT, tomada na reunião realizada em 14 de fevereiro de 2022, foi aprovada a alteração ao Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas – RMOU (Regulamento n.º 1037/2016).

Neste sentido, e dando cumprimento ao estatuído no artigo 99.º e nos números 1 e 2 do artigo 101.º, ambos do Código de Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro (na sua redação vigente), submete-se a proposta de alteração ao citado Regulamento a consulta pública, por um período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões, documento que a seguir se publica.

Mais faz saber que a proposta de regulamento se encontra disponível na página eletrónica do Município de Batalha em <http://www.cm-batalha.pt/regulamentos> sendo ainda publicitada no Boletim Digital Municipal.

Batalha, 23 de março de 2022. O Presidente Câmara Municipal da Batalha, Raul Miguel de Castro.

Proposta de alteração do Regulamento n.º 1037/2016

Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas (RMOU)

TÍTULO I

Operações urbanísticas

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objeto

- 1 — O presente Regulamento é aplicável a todo o Município da Batalha
- 2 — O presente Regulamento estabelece princípios aplicáveis à atividade da urbanização e da edificação, as regras gerais referentes às taxas devidas pela realização de operações urbanísticas, pela emissão de alvarás e admissão de comunicação prévia, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como às compensações e cedências a efetuar ao Município.

Artigo 2.º

Definições

- 1 — Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:
 - 1.1) Aglomerado Urbano: conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais, desenvolvido segundo uma rede viária estruturante, que dispõe de todas ou quase todas as infraestruturas urbanísticas básicas, a que corresponde um nome ou designação de lugar, constantes do apuramento efetuado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) (2001);
 - 1.2) Afastamento posterior: considera-se o afastamento da edificação no alçado oposto ao acesso à via pública ou

arruamento público;

1.3) Alpendre: coberto saliente da edificação, normalmente, suspenso por colunas, ao nível do solo;

1.4) Alteração de uso: considera-se alteração de uso, quando a atividade corresponde a uma secção de Classificação da Atividade Económica (CAE) diferente, ou quando o uso esteja legislado por normas legais ou regulamentares diferentes do pedido inicial;

1.5) Altura: dimensão de qualquer edificação ou elemento medida na perpendicular desde a extremidade inferior do terreno até ao cimo da cobertura;

1.6) Anexo: construção destinada ao uso complementar da construção principal, nomeadamente garagens, arrumos ou apoio à fruição do respetivo logradouro, não constituindo unidade funcional ou título de propriedade autónomo;

1.7) Área de impermeabilização: valor numérico expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente, em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros;

1.8) Arruamento ou rua: zona de circulação, podendo ser qualificado como automóvel, ciclável e pedonal ou misto, conforme o tipo de utilização. Inclui a(s) via(s) de tráfego, zonas de estacionamento, passeios, bermas, separadores ou áreas ajardinadas ao longo das faixas de rodagem;

1.9) Baía de estacionamento: espaço destinado ao estacionamento de veículos, situado ao longo de um arruamento e a ele adjacente;

1.10) Beirado: parte do telhado saliente até 0,80 metros da parede da edificação;

1.11) Corpo balançado: elemento construído, habitável, avançado, relativamente aos planos das fachadas de um edifício;

1.12) Cota de soleira: demarcação altimétrica do nível do pavimento na entrada principal do edifício;

1.13) Edifícios contíguos e funcionalmente ligados: edifícios que possuam espaços de utilização comum, que todos utilizam para aceder à sua fração, designadamente, estacionamento coberto comum, portaria comum, átrio comum, ou outros devidamente identificados;

1.14) Envolvente: porção de espaço, construído ou não, que rodeia ou envolve um monumento, edifício, conjunto de edifícios, espaços ou localidades;

1.15) Estudo urbanístico: proposta desenhada de ocupação do solo que, na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, integra os projetos de operações urbanísticas;

1.16) Faixa de rodagem: parte do arruamento constituída por uma ou mais vias de tráfego;

1.17) Frente urbana: extensão definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre dois arruamentos sucessivos que nela concorrem;

1.18) Infraestruturas gerais: as que tendo um carácter estruturante servem, ou visam servir, mais que uma operação urbanística;

1.19) Infraestruturas locais: as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta e ainda as de ligação às infraestruturas gerais, da responsabilidade do promotor da operação urbanística;

1.20) Obras de reconstrução obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas», as quais estão genericamente sujeitas ao procedimento de comunicação prévia.

1.21) Obras em estado avançado de execução: considera-se, para os efeitos previstos no regulamento do RJUE, aquelas que:

-- No caso de edificações, tenham a estrutura de betão armado executada e falte concluir outras obras como paramentos, pinturas e limpezas no interior dos edifícios, arranjos dos logradouros e de espaços públicos adjacentes ao edifício ou lote;

-- No caso de obras de urbanização só falem executar as pavimentações;

1.22) Obras em fase de acabamentos: aquelas que, no caso das obras de urbanização, apenas falte executar as pavimentações dos passeios se, no caso das edificações, apenas falte executar as pinturas e acabamentos interiores;

1.23) Parcela: terreno legalmente constituído, correspondente a uma unidade registral e matricial ou cadastral,

confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação. Pode haver mais de uma edificação, se existir relação funcional entre si.

1.24) Saliências: elementos construídos ou equipamentos que colocados no paramento de uma parede são salientes relativamente ao plano da fachada;

1.25) Telas finais: peças escritas e desenhadas que correspondam, em rigor, à obra executada;

1.26) Terraço: plataforma constituída por uma laje, que tem um espaço ocupado por baixo, limitada por guardas na sua periferia;

1.27) Unidade de ocupação: edifício ou parte de edificação, destinada a comércio, habitação ou outros, com saída própria para uma parte comum da edificação, logradouro ou via pública;

1.28) Unidade funcional: cada um dos espaços de um edifício, associado a uma determinada utilização, agregando os lugares de estacionamento privado, os arrumos ou outros elementos, não autonomizáveis, que prolonguem e complementam essa utilização;

1.29) Vão: abertura numa fachada com mais de 15 cm de largura e 15 cm de altura;

1.30) Varanda: espaço total ou parcialmente aberto, adjacente aos compartimentos interiores de um edifício e complementares do uso daqueles, com piso sobrelevado em relação ao solo, com parapeito, peitoril ou guarda de proteção;

1.31) Zona de visibilidade: considera-se zona de visibilidade as áreas definidas conforme artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 agosto de 1961.

1.32) Kitchenette: É permitida a instalação de equipamentos de confeção de alimentos em espaços únicos e não autónomos de espaços de estar, desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade, ventilação e iluminação natural e extração de gases ou fumos.

1.33) Pérgula: Proteção vazada, apoiada em colunas ou em balanço, composta por elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, betão, metálicas, etc., as quais não serão contabilizadas para efeitos de cálculo de índices urbanísticos nos termos do disposto no regulamento de PDM

2 — Para as demais definições não abrangidas pelo número anterior, são consideradas as definições constantes da publicação de organismo da administração central competente na área do planeamento territorial, nomeadamente os conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, na sua versão atualizada.

CAPÍTULO II

Procedimentos

Artigo 3.º

Instrução do pedido

1 — O pedido de informação prévia, comunicação prévia, autorização e licença relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto nos artigos 8.º, 8.º-A e 9.º do RJUE, e é instruído com os elementos instrutórios referidos nos artigos seguintes daquele diploma.

2 — Nos termos do art.º artigo 8.º- A do RJUE, os pedidos devem ser entregues através de plataforma eletrónica, nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais e do ordenamento do território, ou com recurso a outros suportes digitais, ou papel, nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

3 — A instrução dos pedidos abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril (iniciativa «Licenciamento Zero»), na redação vigente, deve cumprir com as normas disponibilizadas no Portal da Empresa e os pedidos devem ser entregues através do portal do licenciamento zero ou através do atendimento presencial na Câmara Municipal da Batalha.

4 — A forma de apresentação e instrução dos pedidos através da plataforma eletrónica, é fixada por decisão do executivo do Município da Batalha, e devidamente publicitada na página da net do município.

Artigo 4.º

Requerimento

Os pedidos são formulados mediante a apresentação de requerimento, disponibilizado na página da net do município.

Artigo 5.º

Autores dos projetos

- 1 — Os projetos relativos a operações urbanísticas devem ser elaborados por técnicos que tenham, segundo a legislação em vigor, qualificação para o efeito.
- 2 — Os técnicos autores de projetos devem elaborá-los obedecendo às normas técnicas e disposições regulamentares em vigor, tanto as de âmbito nacional, como as específicas deste município.

Artigo 6.º

Normas de apresentação dos projetos

- 1 — As peças escritas e desenhadas devem ser numeradas e ordenadas e incluir um índice que refira o número de páginas e documento apresentados.
- 2 — Todas as peças escritas e desenhadas devem ser datadas.
- 3 — As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotação.
- 4 — Em desenhos de alteração e sobreposição (plantas e alçados) devem ser representados:
 - a) A preto, os elementos a conservar;
 - b) A vermelho, os elementos a construir;
 - c) A amarelo ou azul, os elementos a demolir.
 - d) A azul, os elementos existentes não licenciados.
- 5 — Não se aceitam peças rasuradas.

Artigo 7.º

Normas para apresentação de ficheiros

1. — A instrução de processos deve ter em conta as normas fixadas por decisão do executivo do Município da Batalha, e devidamente publicitada na página da net do município
2. — As normas para formatação de ficheiros CAD de levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projetos de loteamento e de obras de urbanização constam do Anexo 1 ao presente Regulamento.

Artigo 8.º

Elementos adicionais

A Câmara Municipal pode solicitar, em cada fase do procedimento, a entrega de elementos adicionais quando considerados necessários à apreciação dos pedidos.

Artigo 9.º

Deficiente instrução, correção ou apresentação de novos elementos

- 1 — Os pedidos devem ser instruídos de acordo com o RJUE e com o presente Regulamento devendo possuir a informação e os projetos um nível de qualidade adequado ao procedimento em causa.
- 2 — A correção de processos deficientemente instruídos está sujeita ao pagamento da taxa geral prevista no Título II do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.
- 3 — Caso o requerente solicite a reapreciação do processo, por motivo fundamentado devido a lapso que tenha ocorrido por parte da câmara municipal, não fica este requerimento sujeito à taxa prevista no número anterior.

Artigo 10.º

Estimativa orçamental das obras

Para efeitos de instrução de processos de obras de edificação, a estimativa do custo de obras de edificação deve ser elaborada com base nas estimativas orçamentais fixadas por deliberação do órgão executivo do Município da Batalha.

Artigo 11.º

Identificação do uso

Todos os pedidos devem identificar o uso pretendido, e caso se destine a atividades económicas, devem identificar o número de CAE, número de trabalhadores e respetivo sexo.

Artigo 12.º

Plantas de localização

A instrução de qualquer processo nos termos do previsto no presente Regulamento, deve incluir plantas de localização para efeitos de instrução do processo, disponibilizadas pela câmara municipal. Contudo a marcação dos limites da parcela é da responsabilidade do promotor da operação urbanística.

Artigo 13.º

Planta de implantação

A planta de implantação deve conter a seguinte informação: indicação do Norte, escala, marcação do limite da parcela, desenho do arruamento ou via de acesso, incluindo cotagem da largura da faixa de rodagem, valetas e identificação dos revestimentos, áreas impermeabilizadas e respetivos materiais, implantação das edificações vistas da cobertura, cotagem dos afastamentos às extremas e ao eixo do caminho e infraestruturas existentes e área da parcela.

Artigo 14.º

Arredondamento

Nas medições que sejam executadas para aplicação dos parâmetros urbanísticos, aplicam-se os seguintes critérios:

- 1 — Unidades, no caso do número de estacionamento, o arredondamento é efetuado para a unidade superior;
- 2 — Unidades, no caso do número de fogos, o arredondamento é efetuado para a unidade inferior;
- 3 — Áreas ou volumes, o arredondamento é efetuado com duas casas decimais.

CAPÍTULO III

Operações Urbanísticas

SECÇÃO I

Formas de procedimento

Artigo 15.º

Obras isentas de controlo prévio

As obras isentas de controlo prévio nos termos do artigo 6.º RJUE constante do RJUE, podem ser comunicadas à câmara municipal com a antecedência mínima de 30 dias, através do preenchimento de um requerimento tipo com a indicação da data prevista para o início das obras e planta de localização.

Artigo 16.º

Operações urbanísticas, abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, na redação vigente

1. O procedimento de comunicação prévia previsto no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, relativo à instalação de um estabelecimento poderá ser tramitado através do «Balcão do Empreendedor», conforme previsto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, e nos termos definidos pela Portaria n.º 239/2011, de 21 de junho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.
2. Aplica-se o regime da mera comunicação prévia às operações urbanísticas previstas no número anterior nas situações identificadas em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais, da economia, do ambiente e do ordenamento do território.
3. A mera comunicação prévia prevista no número anterior, consiste numa declaração que permite ao interessado proceder imediatamente à realização da operação urbanística, após o pagamento das taxas de-vidas.

Artigo 17.º

Escassa relevância urbanística

1 — São consideradas de escassa relevância urbanística as operações urbanísticas sem prejuízo das que se encontrem legalmente previstas no artigo 6.º-A do RJUE, aquelas que, pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, tenham escasso impacte urbanístico.

2 — Integram o conceito de escassa relevância urbanística as seguintes operações urbanísticas:

- 2.1) Estufas de jardins, arrumos, abrigos para animais de estimação, domésticos, de caça ou de guarda, com a área de implantação máxima de 20 m² e altura máxima de 3 m;
- 2.2) Outros equipamentos ou estruturas de jardim de apoio a habitações, com altura máxima de 2 m;
- 2.3) As pequenas obras de arranjos exteriores e melhoramento paisagístico no interior da parcela que não afetem o domínio público;
- 2.4) Muros confinantes com a via pública resultantes da execução de obras de empreitada de obras públicas, nomeadamente de alargamento, beneficiação ou construção de vias municipais;
- 2.5) Demolições de muros, exceto os que tenham altura superior a 1,8 m e confinem com espaço do domínio público ou abrangidos por servidão administrativa;
- 2.6) Demolições de edifícios não contíguos a outros desde que não confinem com espaço público;
- 2.7) Instalações de abastecimento de combustíveis líquidos e gasosos e outros derivados do petróleo, sujeitas ao licenciamento simplificado ou não sujeitas a licenciamento, nos termos da legislação específica dos combustíveis e desde que a parcela não confine com a rede viária nacional;
- 2.8) Instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo, sujeitas ao licenciamento simplificado ou não sujeitas a licenciamento, nos termos da legislação específica dos combustíveis;
- 2.9) Instalações sanitárias e vestiários de apoio aos estabelecimentos de comércio e serviços que necessitem de adaptação a legislação específica, com a área máxima de 6 m²;
- 2.10) Instalações sanitárias e vestiários de apoio a equipamento lúdico, com a área máxima de 6 m²;
- 2.11) Grelhadores/churrasqueiras com cobertura até 3 m² (com chaminé 0,5 m acima da cobertura), com uma frente aberta; altura da cumeeira — máxima de 3 m; afastamento ao eixo de qualquer via rodoviária — mínimo 15 m; afastamento aos limites laterais e a tardoz — mínimo 10 m desde que não afetem a estética da edificação onde se inserem;
- 2.12) Tanques de rega e piscina pré-fabricada, descoberta até 25 m³ com máximo de 1,2 m acima do solo, construções com máximo de 1 m acima do solo;
- 2.13) Instalação de redes de gás nos edifícios, desde que apresente previamente o comprovativo de aprovação da entidade competente para a inspeção;
- 2.14) Instalação ou renovação das redes prediais de abastecimento de água ou saneamento;

- 2.15) Rampas de acesso para deficientes motores e eliminação de barreiras arquitetônicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios;
- 2.16) Pavimentação e ajardinamento de logradouros, cuja área impermeabilizada não seja ultrapassada em 50 % e não se preveja o abate de árvores;
- 2.17) Reposição no estado inicial ou da legalidade violada, de operações urbanísticas embargadas;
- 2.18) Demolições necessárias ao início de uma operação urbanística;
- 2.19) Demolição de operações urbanísticas embargadas nos termos da lei;
- 2.20) Demolição de edificações que ameacem ruína ou constituam perigo para a saúde pública, se não forem de manter e recuperar, por deliberação da câmara municipal;
- 2.21) Demolição de cobertos ou alpendres com proteção de fibrocimento e chapa ou outros materiais de características precárias.
- 2.22) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada à edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha um raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- 2.23) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- 2.24) Muros confinantes com a via pública até 10m,
- 2.25) Alteração de muros, na sua aparência cor e revestimentos fora de áreas de servidão administrativa, incluindo alteração de altura até ao máximo definido no art.º 35,
- 2.26) Vedações em sebe arbustiva, em rede, estacas de madeira, betão ou metálica desde que não apoiadas sobre qualquer murete em alvenaria de pedra, tijolo ou outro material; qualquer dessas vedações ainda que confinante com a via pública, devem respeitar as distâncias regulamentares de afastamento ao eixo
- 2.27) Abertura de portas e/ou portões em muros existentes ou a edificar.
- 2.28) Alterações de cor de edifícios e materiais de fachada, e outros meramente estéticos desde que não abrangidas por servidão administrativa de proteção a património classificado;
- 2.29) A abertura de poços;
- 2.30) A instalação de estufas para fins de produção agrícola, cujo solo não seja impermeabilizado e possua coberturas amovíveis;

3 — Nas situações de demolição os resíduos de demolição deverão ser encaminhados para destino final licenciado.

4 — As operações de escassa relevância urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor, e estão sujeitas a fiscalização, a processo de contraordenação, e às medidas de tutela da legalidade urbanística prevista no RJUE.

5 — A extensão, áreas e volumes indicados, referem-se exclusivamente à área objeto do pedido, em caso de repetição considera-se o somatório dessas áreas construídas ao abrigo do presente artigo.

6 — As obras de escassa relevância urbanística identificadas no n.º 2 caso sejam comunicadas à câmara municipal devem sê-lo com a antecedência mínima de 30 dias e acompanhadas dos elementos de instrução;

7 — A instalação de geradores eólicos, referida na alínea v) do n.º 2 é precedida de notificação à câmara municipal e deve ser instruída com memória descritiva e justificativa, onde se faça menção ao número do processo administrativo da construção e onde conste:

- 7.1) A localização do equipamento, juntando, para o efeito, duas fotografias a cores da construção, obtidas de ângulos opostos ou complementares e com a indicação nas mesmas do local previsto para o equipamento;
- 7.2) A cêrcea e o raio do equipamento;
- 7.3) O nível de ruído produzido pelo equipamento;
- 7.4) O termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 18.º

Alteração significativa da topografia dos terrenos existentes

Considera-se que um pedido altera significativamente a topografia do terreno existente, quando a diferença altimétrica é superior a 2 m.

Artigo 19.º

Equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal

Para os efeitos do RJUE, considera-se equipamento lúdico ou de lazer, aquele que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, se integre nos seguintes limites:

- a) Parques ou equipamentos infantis, instalados em espaços ou logradouros privados;
- b) Campos de jogos, instalados em espaços ou logradouros privados

Artigo 20.º

Consultas a entidades externas ao município

A consulta às entidades externas segue, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 13.º, 13.º-A e 13.º-B do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual (RJUE).

Artigo 21.º

Procedimento de Legalização

- 1 — O procedimento de legalização de operações urbanísticas obedece ao previsto no disposto no Artigo 8.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atual com as necessárias adaptações.
- 2 — Sempre que seja necessário executar obras de correção ou adaptação, a execução destas obras deverá obedecer ao procedimento previsto para o licenciamento ou comunicação prévia, com as necessárias adaptações.
- 3- Nos termos do número 5 do artigo 102.º-A do RJUE e para efeitos de comprovação da data da execução da obra, serão admissíveis entre outros, os seguintes documentos: Caderneta predial; Certidão da CRP; Escrituras; Provas periciais; Fotografias datadas; Cartografia; Declarações de entidades públicas;

Artigo 22.º

Reposição da legalidade urbanística

Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do Artigo 102.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atual, designadamente:

- a) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;
- b) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;
- d) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia;
- e) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, esta medida só é aplicável se as operações urbanísticas realizadas se encontrarem em conformidade com as disposições legais e regulamentares à data da sua construção ou, se for possível assegurar a conformidade das operações urbanísticas realizadas com as disposições legais e regulamentares em vigor, mediante a realização de trabalhos de correção ou adaptação.

3 — Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir (como por exemplo em matéria de acústica, térmica, acessibilidades, etc.), desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, compete ao requerente apresentar documentos que comprovem de forma inequívoca a data da realização da operação urbanística em causa.

Artigo 23.º

Dispensas no Procedimento de Legalização

- 1 — Nas situações previstas no n.º 3, do art.22, o requerente apresenta Termo de responsabilidade de técnico habilitado pela coordenação dos projetos, justificando a dispensa das especialidades;
- 2 - A dispensa dos projetos de estabilidade e contenção periférica, projeto de gás e projeto de segurança contra incêndios, deve ser acompanhada por termo de responsabilidade de técnico habilitado a realização dos projetos em causa que ateste as condições de segurança e solidez, acompanhado de seguro e documento de inscrição em associação pública; Quando estiverem em causa as especialidades de energia elétrica, telecomunicações, redes prediais de água e saneamento, o pedido de dispensa tem de ser acompanhado de comprovativo da utilização das redes públicas de abastecimento, através de recibos de pagamento emitidos pela entidade gestora respetiva ou certificação, nos casos em que a legislação específica o exija.
- 3 — Pode a câmara Municipal solicitar elementos adicionais ao pedido de dispensa que fundamentem as condições de segurança e/ou outras consoante as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 4- Os pedidos de legalização que não envolvam a realização de obras de correção para reposição da legalidade, podem integrar no mesmo processo administrativo, o pedido da respetiva utilização.

Artigo 24.º

Simplificação de procedimentos

- 1 - Podem ser abrangidas por processo de simplificação as operações urbanísticas que, não isentas de controlo prévio, tenham impacto reduzido na envolvente urbana, atendendo às suas dimensões, localização ou simplicidade, designadamente:
 - a) Legalização de operações urbanísticas nos termos do artigo 102º-A do RJUE;
 - b) Alterações de materiais e cores nas fachadas que correspondam a embelezamento da edificação;
 - c) A execução de marquises;
 - d) A alteração de implantação decorrentes de incorretas implantações ou falta de rigor de levantamento topográfico à data, como por exemplo alteração de limites de lotes em parcelas, alteração de cotas de soleira em loteamentos antigos cujas cotas topográficas se mostrem desadequadas, alteração e rotação de polígonos de implantação em edificações antigas;
2. A simplificação procedimental prevista no presente artigo não desobriga o requerente do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente: as constantes de planos, programas, e a obtenção dos pareceres de entidades que devam em razão da localização ou da utilização, emitir parecer.

Artigo 25.º

Alterações a licenças ou comunicações prévias

- 1 — Os pedidos de alteração a licença ou alteração a comunicação prévia abrangidas pelo art.27 do RJUE, podem ser dispensados elementos que tenham sido apresentados no processo inicial;
- 2— Nas situações previstas no número anterior, e no que se refere aos projetos da engenharia das especialidades necessários ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia da obra de edificação, desde que o requerente faça prova, através de recibos atualizados, de que a edificação se encontra devidamente ligada às referidas redes e infraestruturas, poderão ser dispensados os projetos abaixo indicados:
 - a) Redes prediais de águas e esgotos;
 - b) Instalação de infraestruturas de telecomunicações;
 - c) Alimentação e distribuição de energia elétrica;
 - d) Instalação de gás.

3—Pode ser simplificado o procedimento de alteração relativos a processos anteriores a 1995, e nos quais se verifique a alteração de implantação decorrentes de levantamentos incorretos ou falta de rigor de levantamento topográfico à data. Para o efeito deve ser apresentado levantamento com a implantação atualizada;

4—Os títulos emitidos que identifiquem usos pouco claros assim como usos específicos são alterados através de simples averbamento ao alvará:

- a) O uso de loja, ou os usos específicos de atividades comerciais é entendido com o uso de comércio;
- b) Os usos de específicos de atividades de serviços é entendido com o uso genérico de serviços;
- c) O uso de barracão é considerado como o uso de armazém, salvo se o projeto identifique o uso de oficina, indústria ou outro.

Artigo 26.º

Dispensas no Procedimento de Autorização utilização

1 — Para procedimentos instruídos em formato digital é dispensada a apresentação da tela final com vista à concessão de Autorização de Utilização, desde que, o Diretor Técnico da Obra declare que não foram realizadas qualquer alteração em obra, ao projeto licenciado ou comunicação prévia apresentada.

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

3 — No caso de cedências ao domínio municipal de edificações e/ou parcelas de terreno, deve ser apresentado processo com cópia dos manuais de funcionamento e manutenção dos equipamentos e outros dispositivos de maquinaria especiais aplicados.

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

5 - Não estão sujeitos ao procedimento de autorização de utilização as obras de alteração que tenham sido precedidas de licenciamento ou comunicação prévia, desde que cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Da operação de obras de alteração, não decorra a modificação das características da utilização antecedente (exemplo – alteração do número de fogos ou unidades de funcionamento)
- b) No âmbito do licenciamento ou da comunicação prévia, as obras de alteração não tenham sido sujeitas à apresentação de aditamentos aos projetos de especialidades, ou quando aplicável à sua isenção

6- Não estão ainda sujeitos ao procedimento de autorização de utilização as obras de ampliação que tenham sido precedidas de licenciamento ou comunicação prévia, desde que cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Ampliação de moradias unifamiliares e anexos à mesma e que disponham de título de utilização.

7- Os pedidos de legalização que não envolvam a realização de obras de correção para reposição da legalidade, podem integrar no mesmo processo administrativo, o pedido da respetiva utilização

SECÇÃO II

Instrução

Artigo 27.º

Operações urbanísticas

1 — A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia ou comunicação, ou autorização de utilização.

2 — A comunicação prévia, permite ao interessado realizar de imediato as operações urbanísticas pretendidas,

após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.

3 — A comunicação prévia é o regime regra, não obstante, pode o interessado optar por sujeitar a operação urbanística a licença.

Artigo 28.º

Instrução dos procedimentos de tramitação simplificada

1 - As operações urbanísticas sujeitas a procedimento de tramitação simplificada estão sujeitas à apresentação de requerimento, comprovativo de legitimidade, e deve ser instruído conforme o tipo de pedido, com os seguintes documentos:

a) Legalização de operações urbanísticas nos termos do artigo 102º-A do RJUE;

i. O requerimento a disponibilizar no site do município;

b) Licenciamento de marquises nas fachadas, desde que fiquem contidas dentro dos limites da projeção vertical das varandas ou outros corpos salientes existentes nos pisos superiores:

i. - Ata da assembleia de condóminos com a anuência da totalidade dos condóminos;

ii. - Termo de responsabilidade de técnico habilitado;

iii. - Memória descritiva;

iv. - Planta de enquadramento do pedido;

v. - Fotografias;

vi. - Alçados;

vii. - Planta da fração/unidade suscetível de utilização independente;

c) Alteração da implantação do edificado e alteração dos limites da parcela ainda que com identificação matricial e registral distintas das anteriores:

i. Termo de responsabilidade de técnico

ii. Memória descritiva

iii. Levantamento topográfico, contendo todas as edificações existentes na parcela;

2 – Para as situações previstas nas alíneas no número anterior será averbado ao título de Utilização existente ou em simultâneo ao pedido de Autorização de Utilização quando tal alteração se venha constatar;

Artigo 29.º

Comunicação Prévia

1 — As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia observam as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as relativas às normas técnicas de construção e o disposto nos instrumentos de gestão territorial.

2 — Sempre que seja obrigatória a realização de consultas externas nos termos previstos na lei, a comunicação prévia pode ter lugar quando tais consultas já tenham sido efetuadas no âmbito de pedido de informação prévia, de aprovação de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, ou se o interessado instruir a comunicação prévia com as consultas por ele promovidas nos termos do artigo 13.º-B do RJUE.

Artigo 30.º

Instrução do requerimento de comunicação prévia

1 — A comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal e efetuada através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A e 9.º do RJUE nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o mesmo número.

2 — Na comunicação prévia o interessado indica o prazo de execução das obras.

3 — Os elementos instrutórios da comunicação prévia são regulados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da administração local, neles se incluindo obrigatoriamente o termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — As operações urbanísticas objeto de comunicação prévia são disponibilizadas diariamente através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A do RJUE, que emite o comprovativo eletrónico da sua apresentação.

5 — O comunicante pode solicitar aos serviços municipais que seja emitida, sem dependência de qualquer despacho, certidão na qual conste a identificação da operação urbanística objeto de comunicação prévia bem como a data da sua apresentação.

6 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a câmara municipal deve, em sede de fiscalização sucessiva, inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística, quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares, ou que estas não tenham sido precedidas de pronúncia, obrigatória nos termos da lei, das entidades externas competentes, ou que com ela não se conformem.

7 — O dever de fiscalização previsto no número anterior caduca 10 anos após a data de emissão do título da comunicação prévia.

Artigo 31.º

Instrução do requerimento de licenciamento e autorização de utilização

A realização de operações urbanísticas dependentes de licença ou autorização de utilização, devem ser requeridas nos termos estabelecidos no artigo 8.º-A e 9.º do RJUE, instruídas com os documentos exigidos em Portaria que estipula os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas, e adicionalmente a memória descritiva, onde se caracterize devidamente o uso proposto, as características construtivas de acordo com as normas regulamentares da atividade proposta.

Artigo 32.º

Instrução de Operações Urbanísticas, abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 48/2011 na redação vigente

1 — Os elementos instrutórios referentes às comunicações prévias previstas no Decreto-Lei n.º 48/2011, na redação vigente, a entregar no «Balcão do Empreendedor» encontram-se definidos na Portaria n.º 239/2011, de 21 de junho, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16/01.

2 — Os pedidos de informação prévia, de licenciamento e de autorização e a comunicação prévia relativos a operações urbanísticas obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE e, salvo em situações especiais previstas noutros diplomas legais, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, e portarias complementares, serão instruídos com os elementos exigidos pelas Portarias n.º 216-E/2008, de 3 de março, e n.º 113/2015, de 22 de abril.

Artigo 33.º

Sujeição a consulta pública da alteração à licença de operação de loteamento

Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 27.º do RJUE são sujeitas a prévia consulta pública as alterações à licença de loteamento que se traduzam na variação das áreas de ocupação, de utilização ou de variação do número de unidades funcionais igual ou superior a 20 %.

Artigo 34.º

Procedimento consulta pública

1 — A consulta pública prevista nos artigos anteriores, no n.º 2 do artigo 22.º e no n.º 2 do artigo 27.º do RJUE observa as seguintes disposições:

- a) É anunciada e divulgada através do portal do município na internet, por edital a afixar nos lugares de estilo e por aviso publicado num jornal local, quando o número de lotes for inferior a 20, ou num jornal de âmbito nacional, quando o número de lotes for igual ou superior àquele valor, com início 5 dias após a sua publicitação no portal do município, não podendo a sua duração ser inferior a 15 dias;
- b) Tem por objeto a proposta de operação de loteamento ou de alteração à licença de operação de loteamento, que deve ser acompanhada da informação técnica elaborada pelos Serviços Municipais, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao Município;
- c) No prazo previsto na alínea a) os interessados podem consultar o processo, entregar reclamações, sugestões ou observações, por escrito, no local indicado no respetivo Aviso.

2 — Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, os proprietários dos lotes são notificados pela Câmara Municipal, por aviso postal, para se pronunciarem sobre a alteração da licença da operação de loteamento, no prazo de 15 dias.

3 — A notificação referida no número anterior, poderá ser efetuada por edital a divulgar através do portal do município na internet e a afixar nos lugares de estilo, se os interessados forem desconhecidos ou, em tal número, que tornem inconveniente a forma de notificação referida no número anterior.

Artigo 35.º

Caução para garantia de reposição de infraestruturas em loteamentos

Aquando da emissão do título da comunicação prévia para as edificações em área abrangida por operação de loteamento deve ser prestada caução para garantia de reposição de infraestruturas do espaço público confinante com o lote de acordo com o valor definido pelo executivo e publicitado na página da net do Município.

Artigo 36.º

Operações urbanísticas de utilização ou ocupação do solo

A instrução de procedimentos no âmbito do RJUE é feita através de requerimento ou comunicação, nos termos estabelecidos no artigo 8.º-A e 9.º do citado diploma, instruídas com os documentos exigidos em Portaria que estipula os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas acompanhadas dos documentos e projetos definidos naquele regime jurídico e nas respetivas Portarias, acompanhada de:

- a) Identificação do requerente ou comunicante, incluindo domicílio ou sede;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente à parcela ou parcelas abrangidas;
- d) Extratos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação do plano municipal de ordenamento do território vigente e das respetivas plantas de condicionantes e planta de síntese da operação de loteamento, quando exista, bem como planta à escala de 1/2500, ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a operação;
- e) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal ou à escala de 1:25000, quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- f) Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;
- g) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão;
- h) Projeto da operação;
- i) Estimativa do custo total da operação;
- j) Calendarização da execução da operação;
- k) Cópia da notificação da câmara municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia,

quando esta existire e estiver em vigor;

- l) Projetos da engenharia de especialidades necessários à execução da operação, quando aplicável;
- m) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- n) Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação urbanística.

Artigo 37.º

Operações urbanísticas de escassa relevância urbanística

As operações de escassa relevância urbanística que careçam de comunicação prévia, devem ser comunicadas através de requerimento ou comunicação, nos termos estabelecidos no artigo 8.º-A e 9.º do RJUE, instruídas com os documentos exigidos em Portaria que estipula os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas acompanhados dos documentos e projetos definidos naquele regime jurídico e nas respetivas Portarias, acompanhada de:

- a) Identificação do requerente ou comunicante, incluindo domicílio ou sede;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- c) Planta da implantação à escala de 1/2500 ou superior com referência aos polígonos existentes e propostos;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala 1/25000;
- e) Plantas de Ordenamento e Condicionantes do Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT);
- f) Planta síntese do loteamento (se aplicável).

Artigo 38.º

Informação prévia

A instrução dos pedidos de informação prévia relativos a todas as operações urbanísticas deverá cumprir o disposto na Portaria que estipula os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas.

Artigo 39.º

Instrução do pedido de autorização de utilização e de alteração de utilização

1 — Os pedidos de autorização de utilização e de alteração de utilização, devem ser instruídos com os elementos referidos na Portaria que estipula os elementos instrutórios dos pedidos de realização de operações urbanísticas, e de acordo com o definido no artigo 63.º do RJUE.

2 — O pedido de autorização de utilização deve ser acompanhado com os certificados de conformidade relativos a cada especialidade, nos casos previstos na lei.

3 — A utilização de um edifício ou de suas frações para efeitos de instalação de um estabelecimento e respetivas alterações de uso podem ser solicitadas ao Município da Batalha no «Balcão do Empreendedor», nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, na redação vigente.

Artigo 40.º

Instrução do pedido de alteração de utilização

1 — Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, na redação vigente, o pedido de autorização de alteração de utilização deve ser instruído em conformidade com a portaria regulamentar devendo ser apresentados, adicionalmente, os seguintes elementos:

- a) Planta com a representação dos equipamentos à escala adequada 1/100 ou 1.200, quando o pedido respeite a atividades económicas;

b) Memória descritiva que caracterize devidamente o uso proposto, com a indicação do número de trabalhadores e respetivo sexo, o número de CAE, as características construtivas, de acordo com as normas regulamentares da atividade proposta;

c) Caso a atividade a exercer esteja sujeita a legislação específica, podem ser entregues os pareceres das respetivas entidades externas que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre a pretensão.

2 — Os pedidos efetuados através do Portal da Empresa devem cumprir com as normas definidas no portal e regulamentos municipais em vigor.

Artigo 41.º

Pedido de dispensa de requisitos

Os pedidos de dispensa de requisitos, relativo a atividades abrangidas pelo «licenciamento zero», serão apreciados caso a caso, salvaguardando as condições de segurança contra incêndios, ambiente e normas alimentares.

Artigo 42.º

Averbamentos

A prática do ato administrativo que aprecia o requerimento dos averbamentos discriminados no n.º 10 do artigo 9.º do RJUE, deve ser instruído com certidão da conservatória do registo predial e documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação.

SECÇÃO III

Emissão de certidões

Artigo 43.º

Propriedade horizontal

1 — A requerimento do interessado pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal.

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

- a) Planta de implantação à escala de 1/200 ou 1/500;
- b) Plantas de todos os pisos à escala de 1/100 ou 1/200, com a delimitação a cor diferenciada das diferentes frações e partes comuns;
- c) Memória descritiva com a constituição da propriedade horizontal, com a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor representativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

3 — Para além dos requisitos previstos no regime da propriedade horizontal consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

- a) O prédio estar legalmente constituído;
- b) Não ser necessário a sua divisão através de um processo de loteamento;
- c) Não se verificar a existência de obras não licenciadas;
- d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou possa vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
- e) As garagens ou os lugares de estacionamento privado devem ficar integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;
- f) As garagens em número para além do exigido nas normas legais, podem constituir frações autónomas.

Artigo 44.º

Constituição de compropriedade

O requerimento relativo ao pedido de parecer favorável à constituição de compropriedade deve ser acompanhado obrigatoriamente, nomeadamente, dos seguintes elementos:

- a) Documento Matricial (Caderneta Predial Urbana ou Certidão ou Certidão de Teor da Repartição de Finanças);
- b) Título de Registo de Propriedade (certidão da Conservatória do Registo Predial), devidamente atualizada;
- c) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, ou das Plantas de Zonamento e Condicionantes (assinalando devidamente o prédio identificado no requerimento)
- d) Plantas atualizadas à escala 1/1000 ou 1/2000, com a delimitação e identificação dos prédios
- e) Descrição da compropriedade, conforme o modelo a disponibilizar pelos serviços

Artigo 45.º

Certidão de confrontações

O pedido de certidão de confrontações de uma parcela, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento indicando as confrontações que pretenda certificar;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial com a indicação das confrontações da parcela em vigor;
- c) Planta de localização à escala 1/25000, com a delimitação da parcela em vigor;
- d) Planta de localização à escala 1/2000, com a indicação precisa da delimitação da parcela em vigor;
- e) Levantamento topográfico à escala 1/1000, ou superior, com a indicação precisa da delimitação da parcela e com a respetiva marcação do caminho(s) confinante(s) com a parcela.

Artigo 46.º

Certidão de parcela atravessada por caminho

O pedido de certidão de confrontações de uma parcela atravessada por caminho público, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento indicando as confrontações que pretenda certificar;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial com a indicação das confrontações da parcela em vigor;
- c) Planta de localização à escala 1/25000, com a delimitação da parcela em vigor;
- d) Planta de localização à escala 1/2000, com a indicação precisa da delimitação da parcela em vigor;
- e) Levantamento topográfico à escala 1/1000, ou superior, com a indicação precisa da delimitação da parcela e com a respetiva marcação do(s) caminho(s) confinante(s) com a parcela e que atravessa(m) a parcela.

Artigo 47.º

Certidão de isenção de licença de ocupação

O pedido de certidão em como a construção é anterior a 1951, assim como o pedido de certidão em como à época não era exigida a licença de habitabilidade, fora do perímetro urbano da Vila da Batalha, em data de edificação anterior a 1983, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Fotocópia do Bilhete de Identidade e Contribuinte/Cartão de Cidadão;
- b) Certidão de teor matricial;
- c) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- d) Fotografias;
- e) Certidão da Junta de Freguesia a atestar que o prédio urbano é anterior a 1951 ou a 1983, conforme os casos;
- f) Planta de localização.

Artigo 48.º

Certidão de limite do espaço público

O pedido de certidão do limite do espaço público, nas situações em que é confinante com a parcela do requerente, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial com a indicação das confrontações do prédio/parcela em vigor ou caderneta predial emitida pelo Serviço de Finanças;
- b) Plantas de localização à escala 1/2000 ou superior e 1/25000 com a indicação precisa da delimitação da parcela bem como das parcelas e caminho(s) público(s) confinante(s);
- c) Declaração dos confinantes, em como não se opõem à área do prédio/parcela ou à sua retificação, com os respetivos documentos de legitimidade (Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial).

Artigo 49.º

Certidão de direito de preferência

O requerimento relativo ao pedido em como a câmara municipal não pretende exercer o direito de preferência, deve ser acompanhado, obrigatoriamente, entre outros, de planta de localização à escala 1/2000 ou superior e 1/25000, com a indicação precisa da delimitação do prédio/parcela.

SECÇÃO IV

Condicionantes à edificação

Artigo 50.º

Condicionantes patrimoniais, ambientais e arqueológicas

- 1 — A implantação e volumetria das edificações, a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal, devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e naturais do local.
- 2 — A câmara municipal pode impedir por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais, paisagísticas a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

Artigo 51.º

Muros e vedações

- 1 — Os muros de delimitação dos prédios/parcelas que confinem com a via pública, arruamentos, ou espaços públicos, não podem exceder 1,60 m de altura, com exceção dos muros que se situem em zona de visibilidade, cuja altura deve ser definida de forma a não prejudicar a visibilidade conforme o Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais.
- 2 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, podem ser permitidas vedações com altura superior, em sebes vivas, gradeamentos metálicos, ou outro material que se considere adequado, desde que se enquadrem no local, até um máximo de 2 m de altura.
- 3 — Os muros que confinem com espaços privados, não podem exceder 3 m de altura, podendo ser encimados com sebes ou grades até um máximo de 3 m.
- 4 — Nos muros de suporte de terras, a altura indicada nos pontos anteriores é medida na cota altimétrica superior das terras. Caso o muro apresente alturas superiores a 3 m, pode a câmara municipal solicitar soluções alternativas, nomeadamente, realização de socalcos ou soluções em taludes de forma a enquadrar melhor a intervenção.

5 — Os muros devem apresentar material e cor semelhante às edificações existentes na parcela, salvo a opção por acabamento rebocado a branco que é sempre admissível.

6 — Nos muros e vedações confinantes com vias municipais, os alinhamentos a adotar são paralelos ao eixo dessas vias, exceto em curva, e, sem prejuízo das zonas urbanas consolidadas, devem distar 5 m ao eixo das estradas municipais e 4 m ao eixo dos caminhos municipais, devendo ser salvaguardada a largura livre de 1,5 m entre os muros e a faixa de rodagem.

7 — Em estradas nacionais que foram desclassificadas, os muros devem seguir os alinhamentos do local, com o mínimo de 5 m ao eixo do caminho.

Artigo 52.º

Condições gerais de acesso e circulação

1 — No licenciamento ou comunicação prévia de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser sempre asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões.

2 — Com exceção das zonas urbanas consolidadas, as edificações devem ser servidas preferencialmente por arruamentos com uma faixa de rodagem mínima de 5 m, ladeada por zona que permita o acesso e circulação de peões com a largura mínima livre de 1,50 m.

3 — As edificações servidas por arruamentos em impasse devem prever uma zona de manobra e inversão de marcha de viaturas de emergência com a largura mínima de 5 m por 7 m de profundidade.

Artigo 53.º

Alinhamentos das edificações

A implantação das edificações confinantes com a via pública e outros espaços de utilização coletiva é definida:

- a) Em zonas urbanas consolidadas, de acordo com os alinhamentos existentes no local;
- b) Em caminhos municipais e arruamentos municipais, com o afastamento de 6 m ao eixo do caminho;
- c) Em estradas municipais, com o afastamento de 8 m ao eixo da estrada;
- d) Em estradas nacionais que foram desclassificadas em zonas de aglomerado com mais de 150 m devem manter-se os alinhamentos das construções do local. Fora destas zonas devem manter-se os afastamentos de 12 m ao eixo do caminho, no mínimo de 10 m da faixa de rodagem;
- e) No caso de reconstruções ou ampliações podem ser aprovados outros alinhamentos, desde que sejam garantidas as zonas de visibilidade.

Artigo 54.º

Postos de transformação

É proibida a instalação de postos de transformação de energia em caves, de modo a evitar que, em caso de inundações, ponha em perigo o próprio edifício e afete a distribuição de energia a outros edifícios.

Artigo 55.º

Impermeabilizações de logradouros de edificações

1 — Sempre que no terreno a cota altimétrica seja inferior ao arruamento confinante, deve ser garantida a drenagem para o logradouro, sendo apenas permissível pavimentos que possibilitem as infiltrações no solo.

2 — No caso da parcela, objeto do pedido estar a cota superior ao arruamento, cuja drenagem para a via pública é inerente, devem ser aplicados pavimentos permeáveis e deve ser minimizada a afluência de águas para a via pública, através da execução de poços drenantes, sempre que não seja possível a ligação a aqueduto ou a linha de água.

Artigo 56.º

Empenas laterais

Os paramentos das empenas devem ter tratamento adequado, nomeadamente, no que se refere à impermeabilização e aspetos estéticos.

Artigo 57.º

Corpos balançados

Nas fachadas dos edifícios contíguos a espaço público, é proibida a utilização do espaço aéreo público por corpos balançados utilizáveis, nomeadamente, varandas, com exceção dos corpos balançados sobre passeios com altura superior a 3 m, acima da cota do passeio.

Artigo 58.º

Saliências

As saliências e os corpos balançados devem ser localizados na zona superior da fachada, 3 m acima da cota do passeio ou berma, não sendo admissíveis saliências que se situem em cota inferior a 2,5 m de espaços de circulação privados ou públicos.

Artigo 59.º

Colocação de equipamentos nas fachadas e coberturas dos edifícios

A fim de eliminar progressivamente as tubagens à vista, os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração dos edifícios devem prever espaços para colocação de equipamentos de infraestruturas, nomeadamente, aparelhos de ar condicionado, exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, de forma a que, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.

Artigo 60.º

Tubos de queda e caleiras

- 1 — A instalação de tubos de queda deve obedecer às seguintes condições:
 - a) É proibida a utilização de material plástico, exceto das séries DIN, devendo, neste caso, o último troço, de altura relacionada com a altura das portas ou outro alinhamento relevante, ser metálico ou protegido por tubagem metálica, devidamente fixada à parede;
 - b) Devem ficar ligados às sarjetas ou coletores, através de caixas de pavimento ou, no caso de não existir passeio, através de curva do tubo, que encaminhe as águas no sentido do escoamento.
- 2 — A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício.
- 3 — Na ausência de rede coletora na via pública e sempre que as condições topográficas o permitam, as águas pluviais devem ser conduzidas para o logradouro não impermeabilizado.

Artigo 61.º

Acesso e estacionamento

- 1 — O acesso viário ao estacionamento localizado no interior dos edifícios deve ser independente do acesso pedonal e obedecer às seguintes condições:
 - a) Localizar-se à maior distância possível de gavetos;
 - b) Localizar-se no arruamento de menor intensidade de tráfego;
 - c) Permitir a manobra de veículos sem invasão da outra via de circulação;
 - d) Evitar situações de interferência com obstáculos situados na via pública, nomeadamente, semáforos, árvores, candeeiros.

2 — No dimensionamento dos estacionamento, das vias de acesso no interior dos parques de estacionamento, devem verificar-se as regras impostas pelo Regulamento de Segurança Contra Incêndios e as Normas Técnicas sobre Acessibilidade.

3 — As rampas de acesso ao estacionamento no interior das parcelas, não podem desenvolver-se no espaço e via públicos, incluindo passeios.

4 — Para garantir a visibilidade dos condutores devem ser construídas zonas de espera, junto à via pública, com o comprimento mínimo de 3,00 m e inclinação máxima de 2 %.

5 — Os acessos aos parques de estacionamento das edificações devem possuir portões, não devendo o movimento de abertura ou fecho atingir o espaço público.

6 — As rampas exteriores de acesso aos parques de estacionamento devem ter as seguintes inclinações máximas, a identificar em corte à escala do projeto:

a) 15 % em garagens de habitação plurifamiliar;

b) 20 % em garagens de habitação unifamiliar.

7 — As garagens coletivas devem ter ventilação natural mínima correspondente a 8 % da sua área, ou ventilação forçada, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.

Artigo 62.º

Estacionamento coberto

1 — O acesso ao estacionamento coberto deve permitir o fácil acesso aos respetivos lugares, nomeadamente:

a) Quando exista uma única fila de estacionamento, a faixa de acesso deve ter a largura mínima de 4 m;

b) Quando exista uma fila dupla de estacionamento, a faixa de acesso deve ter a largura mínima de 5 m;

c) Não são contabilizados lugares que possuam pilares na delimitação do espaço de estacionamento.

2 — Os lugares de estacionamento referidos no número anterior devem ter as seguintes dimensões mínimas:

a) Garagem privativa 5,0 m × 3,0 m;

b) Lugar de estacionamento delimitado em garagem coletiva no interior de edifício 5 m × 2,5 m;

c) Lugar de estacionamento descoberto 5,0 m × 2,5 m.

3 — As rampas interiores de acesso ao parqueamento não devem ter uma inclinação superior a 15 % e uma largura inferior a 3 m, devendo nos casos de desenvolvimento em curva estar assegurado um raio de giração mínimo de 4 m ao eixo.

4 — Quando o estacionamento se situe em cave de edifício, deve ficar assegurado o seu acesso de peões por escada interior e por elevador, se este existir, para além da rampa de acesso de viaturas.

5 — Nos projetos a apresentar para aprovação devem ser indicados e cotados os lugares de estacionamento, bem como os acessos e elementos construtivos que condicionem a sua acessibilidade.

Artigo 63.º

Plano de acessibilidades

O plano de acessibilidades de edificações deve conter os seguintes elementos:

a) Planta de implantação com a marcação do percurso acessível, cotas altimétricas e larguras livre cotadas;

b) Plantas dos pisos acessíveis, com cotagem de todas as dimensões do percurso acessível;

c) Pormenores cotados a escala adequada, de átrios, soleiras, portas, escadas e degraus, guardas e corrimão, rampas, comandos e controlos, alcances, caixas de correio, instalações sanitárias com os respetivos equipamentos e espaços livres de acesso.

CAPÍTULO IV

Loteamentos e Obras de Urbanização

SECÇÃO I

Instrução

Artigo 64.º

Destaque

- 1 — Da pretensão relativa ao destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial, devem constar, sem prejuízo de outros que, no caso concreto, se mostrem necessários, os seguintes elementos:
- a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara com a identificação do requerente, pela indicação do nome, número de contribuinte, profissão, residência, número de bilhete de identidade, data e respetivo serviço emissor, contacto telefónico, endereço eletrónico, e que deve incluir o seguinte:
 - b) Descrição do prédio objeto de destaque, da parcela a destacar e da parcela sobrança; Identificação caso pretendam, da cada construção a erigir ou erigida na área do prédio inicial, com designação do número do processo de obras, alvará de construção ou admissão de comunicação prévia e autorizações de utilização, caso exista;
 - c) Certidão da Conservatória de Registo Predial;
 - d) Planta de localização e enquadramento à escala 1/25000;
 - e) Extratos das plantas de PMOT;
 - f) Planta de situação à escala 1/2500 ou superior, com indicação precisa:
 - i) Da parcela original, com indicação precisa dos confrontantes;
 - ii) Limite da área do destaque;
 - iii) Limite da área sobrança;
 - iv) Implantação rigorosa das edificações existentes com o(s) número(s) do(s) processo(s) respetivo(s), bem como das previstas, com indicação do uso.
- 2 — Quando o destaque incida em áreas situadas fora do perímetro urbano, o requerente deve, ainda, apresentar declaração de técnico credenciado, que classifique o tipo de terreno de forma a permitir a definição da unidade de cultura nos termos da lei.
- 3 - Os atos que tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.os 4 ou 5, do artigo 6.º do RJUE, consoante a localização da parcela a destacar, ou, se também ela se situar em perímetro urbano e fora deste, consoante a localização da área maior.
- 4 — O destaque deve permitir o adequado desenvolvimento urbanístico das povoações, contribuindo para a sua valorização ambiental e patrimonial.

Artigo 65.º

Instrução de operações de loteamento

- 1 — As operações de loteamento devem ser instruídas com os elementos previstos em Portaria.
- 2 — A instrução dos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações de loteamento, deve ainda ser instruída com uma planta síntese simplificada 1/1000 ou superior, Planta de síntese I, com a indicação das redes de distribuição de água para abastecimento, de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações, incluindo a delimitação e a numeração dos lotes. Esta informação não deve constar da planta síntese conforme Portaria.
- 3 — A planta síntese exigida na Portaria, Planta de síntese II, deve ser apresentada sem a representação das redes de infraestruturas.

4 — O pedido deve incluir perfis longitudinais e transversais, contemplando as edificações, limites de lotes e arruamentos, e sempre que se justifique vistas parciais e/ou foto montagem da operação de loteamento.

SECÇÃO II

Formas de procedimento

Artigo 66.º

Dispensa de discussão pública

- 1 — Só estão sujeitas a discussão pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:
 - a) 4 hectares;
 - b) 100 fogos;
 - c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
- 2 — Para efeitos do presente artigo entende-se por aglomerado urbano o definido na alínea a) do artigo 2.º do presente Regulamento.

Artigo 67.º

Prazo da discussão pública

Para efeitos do disposto no artigo 22.º do RJUE, a discussão pública de operações de loteamento prevista no artigo anterior, efetua-se nos termos do artigo 50.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, através de aviso a publicar no *Diário da República* e a divulgar através da comunicação social e respetiva página da Internet, devendo ser anunciada com o mínimo de 5 dias de antecedência e respeitar a duração de 20 dias.

Artigo 68.º

Equipa técnica multidisciplinar

- 1 — Os projetos de operações de loteamento urbano são elaborados por equipas multidisciplinares, que devem incluir pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil, ou engenheiro técnico civil, e um arquiteto paisagista.
- 2 — As equipas multidisciplinares de projetos de operações de loteamento dispõem de um coordenador técnico designado de entre os seus membros.
- 3 — Qualquer loteamento em zona de proteção a edifícios classifica- dos deve ser elaborado por um arquiteto ou por equipa multidisciplinar, consoante a área esteja ou não abrangida por plano de urbanização, de pormenor ou de salvaguarda.

Artigo 69.º

Obras com impacto semelhante a uma operação de loteamento

Nos termos e para os efeitos previstos na parte final do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se geradoras de impactos semelhantes a uma operação de loteamento, qualquer obra de construção que resulte em mais de quatro unidades de ocupação, bem como as obras de alteração que resultem num aumento do número de unidades de ocupação superior a quatro.

Artigo 70.º

Impacte relevante

- 1 — Para efeitos do estatuído do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, considera-se gerador de um impacte relevante as edificações ou utilizações em que seja previsível qualquer uma das seguintes situações:

- a) Superfície de pavimento, superior a 2500 m²;
 - b) Disponham de mais de 10 unidades de ocupação;
 - c) Provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído ou outras;
 - d) Que contenham unidades hoteleiras com mais de oitenta quartos.
- 2 — Exclui-se da aplicação deste artigo as edificações ou utilizações destinadas a indústrias.

Artigo 71.º

Dimensões da área de cedência

As áreas de cedência devem, sempre que for possível, agrupar-se de forma a permitir uma melhor utilização e manutenção futuras.

Artigo 72.º

Dimensionamento dos espaços verdes de utilização coletiva

- 1 — As áreas destinadas aos espaços verdes devem, preferencialmente, ser agrupadas num único local, sendo a área mínima aceitável de 50 m².
- 2 — Os canteiros devem apresentar formas geométricas adequadas a uma fácil manutenção, em especial no que se refere à cobertura do sistema de rega.
- 3 — Devem evitar-se situações de taludes com pendentes muito acentuados, de difícil estabilização e manutenção, como forma de resolver desníveis. Os taludes devem apresentar inclinações estáveis de cerca de 1/3 e serem convenientemente revestidos com espécies vegetais adequadas

Artigo 73.º

Alteração de operação de loteamento sujeita a consulta pública

Na alteração da licença de operação de loteamento precedida de consulta pública são aplicáveis as normas constantes do presente Regulamento.

Artigo 74.º

Alteração de operação de loteamento

- 1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, o pedido de alteração da licença de operação de loteamento, é divulgado na página da Internet, para que os proprietários dos lotes ou frações se pronunciem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões na câmara municipal.
- 2 — No pedido de alteração da licença de operação de loteamento, o requerente pode indicar à câmara municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória do Registo Predial, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia.
- 3 — Identificados os proprietários dos lotes são notificados, por via postal com aviso de receção, de acordo com o disposto no número anterior, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação, edital ou página da Internet da autarquia.
- 4 — Caso seja impossível a identificação dos interessados, ou quando em função do número dos interessados se mostre inadequada outras formas de notificação são notificadas, nos termos do 112.º, n.º 1, alínea d) do Código do Procedimento Administrativo, por edital a afixar nos locais habituais e página da Internet da autarquia.

SECÇÃO III

Instrução de Obras de Urbanização

Artigo 75.º

Instrução de obras de urbanização

As obras de urbanização devem ser instruídas com os elementos previstos em Portaria.

Artigo 76.º

Instrução do projeto paisagístico

O projeto paisagístico deve incluir os seguintes elementos:

- a) Planta de arranjos exteriores à escala 1/1000 ou superior;
- b) Plano de plantação e rede de rega e indicação do marco para contador de água;
- c) Memória descritiva que inclua o plano de manutenção.

Artigo 77.º

Plano de acessibilidades

O plano de acessibilidades de operações de loteamento deve conter os seguintes elementos:

- a) Planta de acessibilidades com a marcação do percurso acessível, cotas altimétricas e larguras livres cotadas, e em cada troço do percurso acessível deve ser indicada a inclinação respetiva;
- b) Pormenores cotados a escala adequada, de todas as situações que necessitem de pormenorização, nomeadamente: de acessos, passeios, lancis, escadas e degraus, rampas, guardas e corrimão (se necessário).

Artigo 78.º

Orçamentos Obras de Urbanização

O pedido de obras de urbanização deve ser acompanhado por descrição dos trabalhos, com mapa de quantidades, valores unitários e orçamento por projeto de especialidade e orçamento total, sobre o qual se efetua a apresentação da caução ou garantia bancaria.

SECÇÃO IV

Condicionantes em loteamentos e obras de urbanização

Artigo 79.º

Obras de urbanização

Nas situações previstas no artigo 34.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições:

- a) Concluídas as obras, o proprietário fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, sendo o cumprimento destas obrigações condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE;
- b) Sem prejuízo do disposto no artigo 56.º do RJUE, as obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelos interessados, o qual não pode exceder um ano, quando o valor estimativo seja igual ou inferior a 25000€, ou no prazo de 2 anos quando de valor superior;
- c) O requerente deve instruir o pedido com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para efeitos de obtenção do valor de caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras. O valor da caução a prestar é calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada

- especialidade prevista, acrescido de 5 % destinado a remunerar encargos de administração;
- d) Do contrato de urbanização, se for caso disso, deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente à execução das obras de urbanização e o respetivo prazo.

Artigo 80.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

- 1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 44.º do RJUE, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos:
- a) As operações de loteamento ou suas alterações;
 - b) As operações urbanísticas que determinem impactes relevantes;
 - c) As operações urbanísticas consideradas como geradoras de um impacto semelhante a loteamento.
- 2 — As áreas referidas no número anterior devem obedecer aos parâmetros definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território aplicável à realização da operação urbanística.
- 3 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva devem ter acesso direto por arruamento.
- 4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e identificáveis. Tanto quanto possível deve privilegiar-se a concentração e continuidade dessas áreas de cedência.
- 5 — As zonas das áreas de cedência, que não confrontem com passeios e arruamentos, devem estar modeladas, piquetadas e assinaladas por meio de marcos.

Artigo 81.º

Execução e gestão dos espaços verdes e de utilização coletiva

- 1 — A execução, dos espaços verdes e de utilização coletiva, referida no n.º 1 do artigo anterior é da responsabilidade do promotor da operação urbanística.
- 2 — A execução prevista no n.º 1 sujeita-se às condições impostas pela câmara municipal, em conformidade com o projeto de intervenção paisagística, que deve ser elaborado de acordo com os princípios estabelecidos no presente capítulo.
- 3 — As condições de conservação e manutenção dos espaços verdes e de utilização coletiva são fixadas aquando do licenciamento ou autorização da operação urbanística, podendo abranger a celebração de acordos de cooperação ou de contratos de concessão, no caso dos espaços cedidos ao município.

Artigo 82.º

Infraestruturas nos espaços verdes e de utilização coletiva

- 1 — Os projetos para os espaços verdes de utilização coletiva devem obrigatoriamente contemplar um plano de rega.
- 2 — Sempre que existam áreas para espaços verdes e de utilização coletiva a afetar ao domínio público, essa área deve estar dotada das seguintes infraestruturas, a executar pelos respetivos loteadores:
- a) Rede de rega, que deve ser automática e ligada à rede de distribuição de água para abastecimento público, com a colocação de um contador e programador e respetivos acessórios;
 - b) A rede de rega é separada da rede de distribuição de água para abastecimento público;
 - c) Mobiliário urbano, colocação de bancos e papeleiras resistentes ao vandalismo ou outro tipo de equipamento considerado necessário.
- 3 — Nas árvores de alinhamento deve ser previsto um sistema de rega gota-a-gota, com dois gotejadores por caldeira, inserido no passeio.
- 4 — Independente dos sistemas de rega automática, devem prever-se pontos de adução de água, para regas

pontuais.

Artigo 83.º

Acordos de cooperação e contratos de concessão

Com vista a promover uma participação mais ativa e empenhada das populações na qualificação do espaço urbano, com reflexos na sua qualidade de vida, a gestão dos espaços verdes pode ser confiada a moradores ou a grupos de moradores das zonas loteadas ou urbanizadas, mediante a celebração com o município de acordos de cooperação ou de contratos de concessão.

Artigo 84.º

Criação de espaços verdes integrados em obras de urbanização

Compete ao titular das obras de urbanização assegurar a substituição de todo o material vegetal «morto» ou «doente», bem como de todos os equipamentos com defeito ou mau funcionamento, identificados pelos serviços municipais competentes durante o período de apreciação dos trabalhos para efeitos de receção definitiva.

Artigo 85.º

Espécies desaconselhadas

Dentro dos espaços urbanos deve ser evitada a plantação das seguintes espécies: Eucalipto (*eucalyptusglobulos*), Tília (*tília tomentosa*) e o Plátano (*platanusorientales*).

Artigo 86.º

Árvores de arruamento

Junto dos arruamentos ou áreas de estacionamento deve optar-se pela plantação das seguintes espécies: Bordo (*acerpseudoplatanus*), Catalpa, *Grevillea*, Lodão, *Melia*, podendo ser aceites outras espécies que constem em projeto paisagístico.

Artigo 87.º

Árvores de alinhamento

Recomenda-se a arborização junto dos percursos de circulação pedonal e dos locais de estacionamento, tornando-os mais amenos, proporcionando sombra, diminuindo a aridez e permitindo a sua integração paisagística.

Artigo 88.º

Rede viária

- 1 — As obras de urbanização que impliquem intervenção, mesmo que mínima, na rede viária onde se inserem devem assegurar a devida articulação com a mesma, ao nível do arruamento e infraestruturas.
- 2 — Os impasses devem ser evitados, admitindo-se a sua utilização em situações de acesso a estacionamento de apoio a edificações.
- 3 — Devem ser adotadas zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamentos.
- 4 — Os raios de curvatura na concordância entre arruamentos devem ter dimensão igual à largura do arruamento de maior dimensão, sendo medido no intradorso da curvatura.
- 5 — Deve ser proposta sinalização reguladora de trânsito, horizontal e vertical.

Artigo 89.º

Passeios

- 1 — Em todos os passeios, percursos pedonais e zonas em que sejam criadas passadeiras para atravessamento

de peões, o lancil deve ser rebaixado de forma a garantir a eliminação das “barreiras arquitetónicas”, devendo cumprir-se as Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada.

2 — Nos acessos a garagens, a cota do passeio não deve ser rebaixada, devendo unicamente o lancil ser sutado.

3 — Os passeios adjacentes aos arruamentos devem ter uma largura livre não inferior a 1,5 m, devendo a largura base do passeio ser no mínimo de 1,60 m.

4 — As regras definidas nos pontos anteriores devem ser adaptadas, nos casos em que a passeadeira seja integrada numa lomba.

5 — Em todos os passeios, percursos pedonais ou outras zonas exclusivamente pedonais devem cumprir-se as Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada no dimensionamento de caldeiras, sinalização de trânsito e mobiliário urbano.

Artigo 90.º

Materiais a utilizar nos passeios e lancis

1 — Nos passeios, zonas de circulação pedonal e áreas de estacionamento automóvel, devem ser privilegiados os pavimentados com pedra natural da região (calcário), o mesmo se aplicando aos lancis, a qual permita uma maior estabilidade, resistência e economia de conservação a longo prazo.

2 — Nos passeios, sem prejuízo de uma solução paisagística devidamente enquadrada e aprovada, deve utilizar-se pedra natural sob a forma de calçada portuguesa.

3 — É obrigatório o rebaixamento dos lancis nos locais estabelecidos para passeadeiras para peões, com um espelho máximo de 2 cm.

4 — Em percursos de jardim podem ser utilizados outros materiais, assegurando-se, no entanto, as zonas de acesso a pessoas com dificuldades de mobilidade.

5 — Em situações de continuidade ou de relação com preexistências, o material a aplicar é analisado caso a caso e aprovado pelos serviços técnicos municipais.

Artigo 91.º

Dimensões dos perfis transversais dos arruamentos e raios de curvatura

1 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, o dimensionamento dos perfis transversais dos arruamentos fica sujeito aos parâmetros de dimensionamento das infraestruturas viárias definidos nas demais normas legais.

2 — As dimensões mínimas dos raios dos lancis devem obedecer aos seguintes valores: raio da via principal 10 m, via de distribuição local 7,5 m, via de acesso local 5 m.

Artigo 92.º

Sinalização vertical

Os postes metálicos para a fixação de sinalização vertical devem ser alinhados, assegurando a largura livre mínima de 0,80 m, e cor de base deve ser a cinza escura.

Artigo 93.º

Iluminação

1 — Em todas as operações urbanísticas de loteamentos, obras de urbanização, geradoras de impacto relevante ou impacto semelhante ao de um loteamento, é obrigatória a instalação de sistemas de iluminação pública que contribuam para que os utilizadores se sintam em segurança no espaço público, mas igualmente, para que se criem ambientes urbanos atrativos.

2 — Os suportes e as luminárias devem ser escolhidos de acordo com os indicados pela autarquia e a cor base deve ser o cinza escuro.

Artigo 94.º

Equipamento e parques infantis

- 1 — As zonas de segurança dos parques infantis e juvenis devem ser em piso conforme Decreto-lei n.º 203/2015 de 17 de setembro
- 2 — Na zona de influência dos parques infantis ou juvenis devem contemplar-se bancos em número suficiente e proporcional à área geral e ainda, no mínimo, um bebedouro.
- 3 — Devem ser respeitados os regulamentos específicos e normas legais aplicáveis, nomeadamente o Regulamento que estabelece as Condições de Segurança a Observar na Localização, Implantação, Conceção e Organização Funcional dos Espaços de Jogo e Recreio, Respetivo Equipamento e Superfícies de Impacte.

Artigo 95.º

Ligação à rede pública de saneamento

- 1 — É obrigatória a ligação à rede pública de saneamento quando no local onde é erigida a edificação esteja disponível a respetiva rede pública.
- 2 — Na instrução do pedido de emissão de autorização de utilização é obrigatória a apresentação do comprovativo do pagamento da taxa de ligação de saneamento.

Artigo 96.º

Obrigatoriedade de instalação de reservatório e grupo sobressor

- 1 — Todas as edificações que se situem em zonas com condições deficitárias de abastecimento de água devem prever sistema sobressor, incluindo reservatório, com capacidade correspondente a um dia de consumo.
- 2 — O reservatório deve estar dotado de sistema de desinfeção da água.

Artigo 97.º

Contentores de resíduos sólidos urbanos

- 1 — Sem prejuízo de regulamentação especial, em todas as edificações com mais de 15 unidades de ocupação, ou com mais de 6 unidades de ocupação quando destinadas a atividades económicas, deve ser previsto um espaço destinado ao depósito e recolha de resíduos sólidos, dimensionado de acordo com o(s) tipo(s) de ocupação em causa.
- 2 — Em cada operação urbanística de loteamento deve ser previsto um espaço para a colocação de contentor de resíduos sólidos urbanos, sendo definido pela câmara municipal a quantidade.
- 3 — O espaço referido no número anterior deve garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos, devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar a salubridade e estética do local.
- 4 — Os contentores devem ser colocados apenas num dos lados da via pública de forma a simplificar a recolha dos resíduos sólidos urbanos.
- 5 — Os contentores devem ser colocados em reentrâncias próprias delimitadas no arruamento, sem redução da largura de passeio nem ocupação de lugares de estacionamento.
- 6 — As dimensões mínimas das reentrâncias são de 1,5 m x 1,0 m por contentor e devem possuir uma inclinação mínima de 2 % no sentido da via pública, para assegurar o escoamento superficial das águas pluviais.
- 7 — Em todas as operações urbanísticas de loteamentos, obras de urbanização e outras geradoras de impacte relevante pode a câmara municipal solicitar um espaço para instalação de um ecoponto.

Artigo 98.º

Movimentação de terras

- 1 — Durante a execução das obras de urbanização das operações de loteamento, a movimentação de terras

deve incluir a modelação dos lotes de acordo com o projeto aprovado, com exceção da respeitante aos pisos em cave.

2 — A movimentação de terras a efetuar deve limitar-se ao estritamente necessário, respeitando a legislação existente e salvaguardando a modelação do terreno envolvente.

Artigo 99.º

Muros de suporte de terras

1 — Durante a execução das obras de urbanização das operações de loteamento, a movimentação de terras deve incluir a execução dos muros de suporte, de acordo com o projeto aprovado.

2 — Nos limites das áreas a lotear ou a urbanizar, sempre que da movimentação de terras ou da diferença de cotas resultem diferenças altimétricas significativas, devem ser previstos muros de suporte.

Artigo 100.º

Cota de soleira

A cota de soleira das edificações, a definir na planta de síntese da operação de loteamento, não deve ultrapassar 1 m acima da cota do passeio.

SECÇÃO V

Execução de obras de urbanização

Artigo 101.º

Execução de obras de urbanização

1 — Na execução dos trabalhos de urbanização devem ser tomadas medidas que evitem perturbar a vida urbana na envolvente, para além do estritamente necessário.

2 — É da responsabilidade do promotor a correção e recuperação das infraestruturas públicas danificadas por força da execução das obras de urbanização.

3 — Antes do pedido de receção provisória das obras de urbanização devem ser entregues as telas finais que correspondem à execução das obras de urbanização e respetivas redes de infraestruturas.

4 — Após a conclusão dos trabalhos é solicitada à câmara municipal a receção provisória das obras de urbanização.

Artigo 102.º

Receção provisória das obras de urbanização

No momento da receção provisória das obras de urbanização, que é precedida de vistoria, devem verificar-se as seguintes condições:

- a) Os arruamentos e restantes infraestruturas, incluindo espaços verdes e sistemas de rega (programados e em funcionamento) e iluminação pública devem estar executados de acordo com o definido em alvará de loteamento ou contrato de urbanização;
- b) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados por meio de marcos;
- c) O mobiliário urbano deve estar instalado, sem prejuízo de circunstâncias excecionais devidamente justificadas e autorizadas pela câmara municipal.

Artigo 103.º

Receção de espaços verdes

No pedido de receção provisória das obras de urbanização, em casos devidamente fundamentados, pode ser solicitado a execução dos espaços verdes após a realização das edificações no loteamento, total ou parcialmente.

CAPÍTULO V

Procedimentos e Situações Especiais

Artigo 104.º

Operações urbanísticas de utilização ou ocupação do solo

A utilização ou ocupação do solo, designadamente, com armazenamento, transformação, comercialização e exposição de produtos ou bens está sujeita a licença ou comunicação prévia.

Artigo 105.º

Identificação de fogos ou frações

- 1 — Nos edifícios que possuam dois fogos ou frações por piso, com entrada comum, a designação de “esquerdo” cabe ao fogo ou fração que se situe à esquerda de quem acede ao patamar respetivo, pelas escadas.
- 2 — Se em cada piso houver três ou mais fogos ou frações, estes devem ser referenciados segundo a chegada ao patamar nos termos do número anterior, pelas letras do alfabeto, de A em diante, e no sentido horário.

Artigo 106.º

Áreas comuns em edifícios

- 1 — Os edifícios passíveis de virem a constituir-se em regime de propriedade horizontal, com seis ou mais fogos, devem possuir espaço comum, funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respetivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e manutenção de coisas comuns.
- 2 — Os espaços referidos no número anterior devem ter as seguintes condições:
 - a) Possuir um pé direito livre, no mínimo, de 2,4 m;
 - b) Possuir uma área mínima de 10 m², acrescida de 1 m² por fração quando exceder 10 fogos.
- 3 — Nestes edifícios deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir do mesmo, dotado de um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para a rede de águas residuais do edifício.

Artigo 107.º

Disponibilidade de água

Todas as edificações devem dispor de água para combate a incêndios, preferencialmente marco de água, à distância regulamentar. No caso da inexistência de rede, admite-se, para o mesmo fim, um tanque ou depósito dimensionado em função das unidades de ocupação, com uma ligação a um marco de água.

Artigo 108.º

Águas residuais domésticas

Em zonas coincidentes com formações cársicas, de elevada permeabilidade e vulneráveis à contaminação das águas subterrâneas, quando não exista rede de águas residuais domésticas, estas devem ser encaminhadas para fossa estanque.

Artigo 109.º

Águas residuais pluviais

- 1 — O acesso a arruamentos/estradas municipais deve prever soluções técnicas de recolha e ou encaminhamento das águas pluviais, as quais devem ser pormenorizadas na fase de especialidades, de forma a garantir a segurança do

espaço público e a ausência integral de escoamentos para as vias.

- 2 — Em relação à drenagem pluvial deve ser garantido o escoamento para logradouro não impermeabilizado.

Artigo 110.º

Infraestruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras

1 — As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias na execução de operações urbanísticas, ou ainda nas promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução.

2 — Nas operações urbanísticas, as redes de infraestruturas devem ser enterradas e os respetivos terminais ou dispositivos aparentes devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.

3 — Os postos de transformação elétricos ficam condicionados à apreciação da respetiva arquitetura.

4 — A execução de estações de telecomunicações deve compreender uma base/plataforma e um gradeamento com uma malha densa, capaz de ocultar os equipamentos necessários.

5 — Em casos excecionais, a câmara municipal reserva-se o direito de determinar a instalação das infraestruturas urbanísticas em galeria técnica subterrânea.

Artigo 111.º

Estabelecimentos de restauração e de bebidas

1 — Os pedidos de instalação ou alteração de uso para estabelecimentos de restauração, devem prever uma área de cozinha proporcional à capacidade do estabelecimento com o mínimo de 9 m², para estabelecimentos até ao máximo de 20 lugares; 15 m² para estabelecimentos até ao máximo 40 lugares; 20 m² para estabelecimentos até ao máximo de 60 lugares. Nos estabelecimentos com áreas superiores às indicadas, o espaço destinado à cozinha deve ser adequado.

2 — A área de armazenagem deve ser proporcional à área do estabelecimento, com o mínimo de 6 m² para estabelecimentos até 20 lugares, 9 m² para estabelecimentos até 40 lugares, 12 m² para estabelecimentos até 60 m². Nos estabelecimentos com áreas superiores às indicadas, o espaço de armazenagem deve ser adequado.

Artigo 112.º

Níveis máximos de ruído admitidos

O licenciamento, informação prévia e comunicação prévia das operações urbanísticas está sujeito às condições especiais relativas ao ruído previstas no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 113.º

Arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou frações não licenciados

O pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial com a indicação das confrontações do prédio em vigor;
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular;
- c) Plantas de localização à escala 1/25000 ou superior;
- d) Planta à escala 1/100 com a delimitação do edifício ou fração.

CAPÍTULO VI

Execução e Conservação

SECÇÃO I

Execução das operações urbanísticas

Artigo 114.º

Comunicação do início das obras

O início da edificação, remodelação de terrenos, obras de urbanização e utilização ou ocupação do solo devem ser comunicadas à câmara municipal com a antecedência mínima de 5 dias úteis.

Artigo 115.º

Avisos

1 — Os avisos de obras que, nos termos legais, sejam de afixação obrigatória, devem ser preenchidos com letra legível, revestidos com material impermeável e transparente, bem como mantidos em bom estado de conservação.

2 — Os avisos mencionados no número anterior devem ser colocados a uma altura não superior a 4 m, no plano limite de confrontação com o espaço público ou em local alternativo, mas sempre em condições de ser garantida a sua completa visibilidade do espaço público adjacente.

Artigo 116.º

Elementos a disponibilizar no local da obra

No local da obra devem estar disponíveis a cópia do projeto aprovado pela câmara municipal, o alvará de licença ou admissão de comunicação prévia e o livro de obra com o respetivo registo de dados dos RCD — Resíduos de Demolição e Construção, devendo ser facultados à fiscalização sempre que sejam solicitados.

Artigo 117.º

Conclusão das operações urbanísticas

1 — A conclusão de quaisquer operações urbanísticas deve ser comunicada à câmara municipal no prazo de 15 dias.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 59.º do RJUE, o prazo para execução da totalidade das obras de edificação não pode exceder 5 anos.

SECÇÃO II

Conservação das edificações

Artigo 118.º

Obrigações de conservar as edificações

1 — Todos os proprietários são obrigados a manter os seus prédios em perfeito estado de conservação. Caso contrário é, para o efeito, notificado pela câmara municipal. Quando não for cumprido o prazo fixado na notificação para a conclusão das obras, pode a câmara municipal substituir-se ao proprietário como promotora das mesmas, a expensas daquele.

2 — As obras de conservação a que se refere o número anterior são feitas periodicamente e sempre que necessário, abrangendo nomeadamente:

- a) A reparação, pintura ou caiação de fachadas, empenas e muros de vedação;
- b) A reparação de coberturas;
- c) A reparação de tubagens e canalizações;
- d) A reparação e pintura de caixilharias;
- e) A reparação e lavagem de cantarias e motivos ornamentais;
- f) A reparação de escadas e acessos;

- g) A conservação e limpeza de jardins e logradouros;
 - h) As reparações interiores.
- 3 — Quando as obras não forem convenientemente executadas, os responsáveis são intimados a executá-las.

Artigo 119.º

Ruína iminente

1 — No caso de um edifício ou parte dele ameaçar ruína iminente e constituir perigo para a segurança do trânsito ou para a saúde pública, a câmara municipal toma as medidas que achar necessárias, incluindo a demolição total ou parcial imediatamente, a expensas do proprietário.

2 — No caso de desabamento efetivo de qualquer construção, deve o respetivo proprietário, no prazo de vinte e quatro horas, proceder à remoção dos escombros e efetuar os trabalhos necessários para manter livre a via pública.

3 — Se o proprietário não observar o prazo referido no número anterior, a remoção dos escombros e materiais é feita pelos serviços camarários a expensas do proprietário.

4 — O disposto nos números anteriores dispensa quaisquer formalidades, nos termos do n.º 7 do artigo 90.º do RJUE e da lei para o estado de necessidade.

SECÇÃO III

Ocupação de via pública e resguardo das obras

Artigo 120.º

Condições a observar na execução das obras

Durante a execução da obra devem ser observadas as condições gerais constantes neste Regulamento e demais legislação aplicável em vigor, nomeadamente, no que diz respeito à montagem do estaleiro, ocupação e resguardo do espaço público com tapumes, amassadouros, entulhos, depósito de materiais e andaimes, e ainda respeitadas as normas legais e regulamentares sobre segurança e higiene no trabalho.

Artigo 121.º

Ocupação da via pública por motivo de obras

- 1 — A ocupação da via pública com andaimes, materiais ou equipamentos para as obras ou entulhos, está sujeita a licenciamento municipal e ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.
- 2 — O pedido de ocupação do espaço público deve ser instruído com memória descritiva e justificativa da pretensão e planta de implantação cotada à escala 1/200 ou superior, com indicação da área a ocupar.
- 3 — O prazo da ocupação de espaço público por motivos de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou comunicações prévias relativas às obras a que se reportam.
- 4 — No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação do espaço público é emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.
- 5 — Quando o volume da obra e a sua localização o justifique pode ser ainda exigido o projeto do estaleiro.
- 6 — Concluída a obra devem ser retirados os tapumes e todos os materiais e entulhos depositados no seu interior, no prazo de 10 dias, devendo os resíduos serem transportados a destino final licenciado.
- 7 — Os proprietários das obras são obrigados a reparar prontamente quaisquer danos ocasionados pelas mesmas no espaço público, dentro ou fora dos tapumes, ou em qualquer infraestrutura ou equipamento urbano.
- 8 — Quando, após notificação para o efeito, o proprietário da obra não promover as reparações dos danos referidos no número anterior, pode a câmara municipal substituir-se-lhe na execução, a expensas do mesmo proprietário.
- 9 — A câmara municipal pode determinar, a suas expensas, a cessação temporária da ocupação do espaço público,

com a consequente remoção de tapumes e materiais e posterior reposição, quando tal necessidade se verificar pela celebração de um ato público.

Artigo 122.º

Tapumes

- 1 — Em todas as obras de construção, ampliação, alteração, conservação e reconstrução, confinantes com espaço público é obrigatória a construção de tapumes.
- 2 — Os tapumes devem ser construídos em material resistente, com desenho e execução cuidada, preferencialmente em chapa metálica com a altura uniforme de 2 m, devendo apresentar cores claras e manter-se em bom estado de conservação e de limpeza, particularmente nas juntas.
- 3 — Nos tapumes não podem ser utilizadas madeiras ou chapas metálicas degradadas ou anteriormente utilizadas para outros fins.
- 4 — Fora do tapume é proibida a colocação de guias ou guindastes, amassadouros, ou depósitos de materiais ou entulhos.
- 5 — Os tapumes devem ser devidamente sinalizados, sendo obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, com as cores branca e vermelha, em tramas de 20 cm, alternadamente, ou a colocação de faixas refletantes adequadas.
- 6 — Quando for admitida a ocupação total do passeio, ou quando desta ocupação resultar uma largura do mesmo inferior a 1 m, devem ser previstos corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados e protegidos lateralmente com as dimensões mínimas de 1 m de largura, com exceção dos casos em que os serviços municipais preconizem outra solução.
- 7 — Nos casos em que a altura do edifício em obras, ou o seu afastamento ao tapume o justifique, deve ser colocada uma pala ou cobertura para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior da obra, a qual deve ser colocada a uma altura superior a 2,5 m em relação ao passeio.
- 8 — É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento, nos quais não seja possível a construção de tapumes.
- 9 — Em lotes ou parcelas não ocupados com construções ou com estas em acentuado estado de degradação e abandono, ou ainda no caso de obras interrompidas, pode a câmara municipal exigir a colocação de tapumes de vedação com o espaço público, com as características dos referidos nos números anteriores, ou, fecho dos vãos, ou ainda, outras medidas adequadas, nomeadamente a limpeza e desmatação, de modo a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e não ofenderem a estética do local onde se integram.
- 10 — O não cumprimento do disposto no número anterior, permite à câmara municipal a execução da vedação ou dos adequados trabalhos necessários, debitando todos os custos aos respetivos proprietários.

Artigo 123.º

Amassadouros, entulhos, depósitos de materiais e andaimes

- 1 — É proibido fazer amassadouros diretamente sobre o pavimento construído, devendo recorrer-se à utilização de estrados apropriados.
- 2 — É proibido colocar no espaço público e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais da obra ou equipamentos.
- 3 — A descarga de resíduos de obra produzidos nos diversos pisos para os contentores de inertes deve ser efetuada através de tubos-guia verticais fechados e recebidos em recipiente coberto.
- 4 — O transporte dos entulhos, provenientes das obras e dos materiais para a execução das mesmas, deve ser efetuado a destino final licenciado e devidamente acondicionado para que não suje arruamentos e percursos.
- 5 — Os aparelhos de elevação de materiais devem ser localizados de modo a que, na sua manobra, a trajetória de elevação não abranja o espaço público fora dos tapumes, de modo a minimizar o risco de acidente.

- 6 — Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas devem sempre que possível, localizar-se dentro do perímetro da obra e estaleiro, mantendo-se os baldes e plataformas de trabalho pousados no solo.
- 7 — Os andaimes devem ser fixos ao solo e ou às paredes da edificação, sendo proibida a utilização de andaimes suspensos.
- 8 — Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do rés-do-chão de modo a garantir a segurança dos utentes do espaço público.
- 9 — Os andaimes e as respetivas zonas de trabalho devem ser vedados com redes de proteção, abrangendo toda a fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projeção de quaisquer materiais ou detritos sobre o espaço público.
- 10 — Os sumidouros devem ser protegidos para evitar a passagem de entulhos que obstruam os coletores das águas pluviais.

CAPÍTULO VII

Disposições Especiais

SECÇÃO I

Fiscalização

Artigo 124.º

Planos de atuação

A atuação da fiscalização pode realizar-se em vários planos, nomeadamente, no plano preventivo e no plano corretivo.

Artigo 125.º

Plano preventivo

Com base na análise de risco o presidente da câmara municipal aprova um plano de ação da fiscalização que assegure, designadamente, a rotatividade das equipas, a cobertura do espaço municipal e a incidência nas áreas de maior risco.

Artigo 126.º

Plano corretivo

Decorrente de ações preventivas a fiscalização atua de modo a corresponder às solicitações efetuadas, designadamente, por outros serviços municipais ou por denúncias de particulares, validando e produzindo informação bastante de suporte a decisões que deva instruir processos a decorrer noutras unidades orgânicas.

Artigo 127.º

Incidência da fiscalização

1 — O exercício da atividade de fiscalização administrativa de operações urbanísticas incide, designadamente, nos seguintes aspetos:

- a) Verificar a afixação do aviso a publicitar o pedido de licenciamento;
- b) Verificar a existência do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia e a afixação do aviso dando publicidade à emissão do alvará;
- c) Verificar a existência do livro de obra e a sua conformidade com as normas legais;
- d) Verificar a conformidade da execução da obra com o projeto aprovado;
- e) Verificar o licenciamento da ocupação da via pública;
- f) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou autorização de construção;

- g) Verificar a limpeza do local da obra e a reposição dos equipamentos e infraestruturas públicas deterioradas ou alteradas em consequência da execução das obras e ou ocupações do espaço público;
- h) Verificar se há ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas sem licença ou autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de licença ou autorização de utilização;
- i) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da câmara municipal ao infrator para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior.

2 — Para além do disposto no número anterior, o exercício da atividade de fiscalização administrativa incide, também, nos seguintes aspetos:

- a) Verificar o cumprimento do disposto no capítulo II do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, relativamente à instalação das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios;
- b) Verificar o cumprimento das disposições relativas à manutenção e inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, previstas no Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de dezembro, na redação vigente, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades;
- c) Verificar o cumprimento das disposições relativas às instalações de armazenamento de combustíveis e de postos de abastecimento de combustíveis não localizados nas redes viárias regionais e nacionais, previstas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na redação vigente, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades;
- d) Verificar o cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro, na redação vigente, relativo às operações de gestão de resíduos, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades;
- e) Verificar o cumprimento das disposições legais e regulamentares sobre o exercício da atividade industrial, sempre que, a câmara municipal seja a entidade coordenadora do respetivo licenciamento;
- f) Verificar o cumprimento de outras disposições legais e regulamentares no âmbito das competências e atribuições do município.

3 — Compreendem-se, ainda, no âmbito da fiscalização administrativa de operações urbanísticas, os seguintes aspetos:

- a) Esclarecer e divulgar junto dos munícipes os regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infração;
- b) Zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;
- c) Realizar vistorias e inspeções e promover a realização de exames técnicos;
- d) Efetuar notificações pessoais;
- e) Realizar embargos administrativos de operações urbanísticas, quando estejam a ser efetuados sem licença, ou em desconformidade com esta, lavrando os respetivos autos;
- f) Proceder à elaboração do embargo determinado pelo presidente da câmara municipal e verificar a suspensão dos trabalhos;
- g) Obter e prestar informações e elaborar relatórios no domínio da gestão urbanística, nomeadamente participações de infrações sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal, sobre o desrespeito de atos administrativos que hajam determinado embargo, a demolição de obras ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, para efeitos de instauração de processos de contraordenação e participação do crime de desobediência.

Artigo 128.º

Participação e autos

1 — Sempre que sejam detetadas obras em infração às normas legais ou regulamentares, em violação das condições da licença ou da comunicação prévia, ou em desrespeito por atos administrativos que determinem

medidas de tutela da legalidade urbanística devem ser elaborados e remetidos às entidades competentes as participações ou os autos respetivos.

2 — As obras embargadas devem ser regularmente visitadas, para verificação do cumprimento do embargo.

Artigo 129.º

Acesso à obra e prestação de informações

Nas obras sujeitas a fiscalização, de acordo com o n.º 1 do artigo 93.º do RJUE, o titular do alvará de licença ou da comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra ou qualquer pessoa que execute trabalhos, são obrigados a facultar o acesso à obra aos funcionários municipais incumbidos de exercer a atividade fiscalizadora e prestar-lhes todas as informações de que careçam, incluindo a consulta da documentação necessária ao exercício dessa atividade.

Artigo 130.º

Colaboração de autoridades policiais

Os funcionários e agentes incumbidos do exercício da atividade de fiscalização administrativa de operações urbanísticas, podem solicitar a colaboração das autoridades policiais, sempre que necessitem, para o bom desempenho das suas funções.

SECÇÃO II

Estudos Específicos

Artigo 131.º

Estudo de tráfego

1 — Os projetos, de novos loteamentos ou de operações urbanísticas de que resultem mais de trinta unidades de ocupação, devem demonstrar, através das peças escritas e desenhadas, que foram consideradas convenientes, a adequação da operação urbanística à rede viária existente, interna à parcela e externa envolvente, e o seu contributo para a valorização das mesmas.

2 — Tais estudos podem ser integrados no projeto de loteamento ou no projeto de arquitetura, e devem ter o seguinte conteúdo:

- a)* Caracterização quantitativa e qualitativa dos fluxos gerados pelo projeto, tendo em conta a ocupação proposta e a possibilidade futura de ocupação;
- b)* Análise dos pontos de conflito e deficiências preexistentes da circulação na envolvente, incluindo rede viária e estacionamento, bem como deteção das soluções possíveis para a sua resolução;
- c)* Avaliação das repercussões do novo projeto na rede preexistente;
- d)* Preconização de disposições internas e externas à parcela a lotear que resolvam as repercussões negativas e contribuam, de imediato e ou a prazo, para a melhoria da rede viária, incluindo a rede pedonal.

3 — A câmara municipal pode condicionar a licença ou comunicação prévia à efetivação das medidas referidas nas alíneas *b)* e *d)* do número anterior, no exterior do prédio, sem prejuízo de, a qualquer momento, as poder alterar de acordo com o desenvolvimento urbano verificado.

4 — Sempre que a sua localização o justifique, nomeadamente, quando se situem na proximidade das vias principais, quando se destinem à atividade logística ou indústria de grande capacidade e grandes superfícies comerciais, os projetos devem incluir um estudo de tráfego.

5 — Este estudo de tráfego deve conter elementos que permitam avaliar:

- a)* A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e coletivo;
- b)* O nível de serviço das vias envolventes;

- c) A capacidade de estacionamento no próprio projeto e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - d) O funcionamento das operações de carga e descarga e a área de estacionamento existente e a prevista para as mesmas.
- 6 — A câmara municipal fornece, a pedido dos interessados, as informações que possua nos seus serviços, pertinentes para a elaboração dos estudos referidos neste artigo.

Artigo 132.º

Instalação de antenas de receção de telecomunicações

- 1 — Sem prejuízo de zonas que possuam rede de infraestruturas enterradas, os projetos dos edifícios devem contemplar uma única antena coletiva de TV de cada tipo, devendo ser preservadas as fachadas e interdita a instalação de antenas individuais.
- 2 — As antenas de operadores de telecomunicações ficam sujeitas às seguintes regras:
- a) É interdita a instalação de qualquer antena em edificações;
 - b) É interdita a instalação de qualquer antena a menos de 1000 m de outra já existente;
 - c) É interdita a instalação de qualquer antena num raio de 250 m em redor de escolas, hospitais, lares, centros de dia ou de atividades de tempos livres ou creches.
- 3 — Os projetos de instalação de novas antenas deste tipo incluem, obrigatoriamente, a indicação de outras antenas, eventualmente, implantadas num raio de 1000 m, com indicação das suas características.
- 4 — Os projetos de instalação de novas antenas deste tipo incluem, obrigatoriamente, a indicação de escolas, hospitais, lares ou centros de dia, centros de atividades de tempos livres ou creches, eventualmente implantadas num raio de 250 m.
- 5 — O disposto nos números 2, 3, e 4 aplica-se igualmente às antenas de rádio de empresas privadas.
- 6 — Admitem-se exceções às alíneas a), b) e c) do n.º 2 deste artigo, desde que justificadas por razões técnicas.
- 7 — Os projetos de infraestruturas inseridos na zona especial de proteção ao Mosteiro e Igreja Matriz, Espaço Cultural do Reguengo do Fetal, Zona Central de São Mamede e Pia de Urso, devem sempre que possível prever a instalação de rede de telecomunicações enterradas.

Artigo 133.º

Instalação de redes de telecomunicações e distribuição de energia elétrica

- 1 — Nas novas operações urbanísticas as redes de distribuição de telecomunicações e de energia elétrica em baixa tensão são, sempre que possível, subterrâneas.
- 2 — É proibida a colocação de quaisquer fios ou cabos da rede elétrica ou telefónica nas fachadas dos edifícios, a menos que conduzidos em caleiras ou tubagens esteticamente integradas na envolvente.
- 3 — Os postos de transformação são igualmente objeto de licenciamento, onde deve ficar salvaguardado um correto enquadramento com a envolvente e em virtude do seu impacto devem, sempre que possível, ficar integrados nas construções a licenciar.

Artigo 134.º

Seguros de responsabilidade civil para instalações de armazenamento e abastecimento de combustíveis

- 1 — Os montantes dos seguros de responsabilidade civil previstos na legislação aplicável são os seguintes:
- a) **Projetistas:**
 - i. Instalações com capacidade $\leq 10 \text{ m}^3$ — 250.000 €
 - ii. Instalações com capacidade $> 10 \text{ m}^3$ e $\leq 100 \text{ m}^3$ — 300.000 €
 - iii. Instalações com capacidade $> 100 \text{ m}^3$ — 500.000 €
 - b) **Empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução dos projetos:**
 - i. Instalações com capacidade $\leq 10 \text{ m}^3$ — 100.000 €

- ii. Instalações com capacidade > 10 m³ e ≤ 100 m³ — 500.000 €
 - iii. Instalações com capacidade > 100 m³ — 750.000 €
- c) Titulares da licença de exploração:
- i. Instalações com capacidade ≤ 5 m³ — 100.000 €
 - ii. Instalações com capacidade > 5 m³ e ≤ 15 m³ — 350.000 €
 - iii. Instalações com capacidade > 15 m³ e ≤ 30 m³ — 750.000 €
 - iv. Instalações com capacidade > 30 m³ e ≤ 50 m³ — 1.000.000 €
 - v. Instalações com capacidade > 50 m³ — 1.350.000 €

2 — Para instalações cuja localização envolva elevado risco, os montantes definidos no número anterior são sempre os relativos às instalações de capacidade máxima.

3 — São consideradas situações de elevado risco, designadamente as instalações localizadas a menos de 200 m de estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde, lares de terceira idade, edifícios que recebem público e ainda instalações que em caso de acidente possam provocar danos ambientais graves, designadamente os localizados nas proximidades de linhas de água.

TÍTULO II

Taxas por operações urbanísticas

CAPÍTULO I

Taxas

SECÇÃO I

Isenções e reduções

Artigo 135.º

Isenção e redução

A câmara municipal pode conceder isenção ou redução do pagamento de taxas relativamente às operações urbanísticas nos termos e nas situações contempladas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

SECÇÃO II

Liquidação e Regime de Pagamento e Apreciação

Artigo 136.º

Preparo

A instrução dos atos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas, estão sujeitos ao pagamento de um preparo, previsto no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais, a cobrar no ato de instrução do pedido de licenciamento, autorização, para análise e apreciação dos elementos entregues.

Artigo 137.º

Assuntos administrativos

Os atos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao

pagamento de uma taxa prevista no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

SECÇÃO III

Taxas pela emissão de alvarás ou admissão de comunicação prévia

Artigo 138.º

Emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia de loteamento com ou sem obras de urbanização, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos

1 — Está sujeita ao pagamento de uma taxa fixada no do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais, a emissão de admissão da comunicação prévia e alvará de licença de loteamento com ou sem obras de urbanização, a emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de urbanização e de trabalhos de remo- delação dos terrenos.

2 — Em caso de aditamento à admissão da comunicação prévia ou ao alvará de licença é devida uma taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 139.º

Emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia para obras de edificação e demolição

A emissão do alvará e admissão de comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reconstrução sem preservação de fachada e demolição está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 140.º

Prorrogações

As prorrogações do prazo de conclusão das obras ficam sujeitas aos adicionais às taxas cobradas, previstos no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

SECÇÃO IV

Utilização das Edificações

Artigo 141.º

Autorização de utilização e de alteração do uso

A emissão de autorização de utilização está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais, em função do uso.

Artigo 142.º

Autorização de utilização e de alteração do uso

A emissão de títulos, documentos, declarações, comprovativos de admissão de comunicação prévia relativos a pedidos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril (iniciativa «Licenciamento Zero»), na redação vigente, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais, em função do pedido e do uso.

Artigo 143.º

Emissão de alvará de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica

1 — A emissão de alvará de utilização ou respetivas alterações relativas, nomeadamente, a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços sujeitos a legislação

específica, bem como os estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico ou outros, está sujeita ao pagamento de uma taxa fixada no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais, variando esta em função do número de unidades de ocupação.

2 — A emissão de documento, certidão ou declaração, com vista a detalhar o uso específico previsto numa autorização de utilização está sujeito ao pagamento de taxa.

SECÇÃO V

Situações Especiais

Artigo 144.º

Emissão de alvarás de licença parcial

A emissão do alvará de licença parcial na situação referida no n.º 7 do artigo 23.º do RJUE, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 145.º

Deferimento tácito

A emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia, nos casos de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas, está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respetivo ato expresso.

Artigo 146.º

Renovação

Com exceção dos n.ºs 1 e n.º 2 do artigo 71.º, nas renovações previstas no artigo 72.º do RJUE, a emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia, resultante de renovação da licença ou comunicação prévia, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 147.º

Execução por fases

Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do RJUE, a cada fase corresponde um aditamento ao alvará, sendo devidas as taxas respetivas, fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 148.º

Licença especial ou admissão de comunicação prévia relativa a obras inacabadas

Nas situações referidas no artigo 88.º do RJUE a concessão da licença especial ou admissão de comunicação prévia para conclusão da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa estabelecida no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 149.º

Instalações de armazenamento de combustíveis, postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço

Pelos atos relativos ao licenciamento de instalações de armazenamento de combustíveis, postos de abastecimento de combustíveis para consumo próprio e público e áreas de serviço a instalar na rede viária municipal, previstos em legislação específica, são devidas as taxas estabelecidas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 150.º

Licenciamento industrial

Pelos atos relativos à instalação, alteração e exploração de estabelecimentos industriais, são devidas as taxas estabelecidas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 151.º

Infraestruturas de radiocomunicações

Pelos atos praticados no âmbito da autorização municipal relativa à instalação e funcionamento de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e seus acessórios para exploração comercial são devidas as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

CAPÍTULO II

Taxas Pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas

Artigo 152.º

Âmbito de aplicação

1 — A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TMRI) é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de construção ou ampliação, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço de infraestruturas e é fixada em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela câmara municipal, dos usos e tipologias das edificações de acordo com a fórmula prevista no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

2 — Na admissão de comunicação prévia relativa a obras de construção não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou admissão de comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e urbanização.

Artigo 153.º

Redução pela realização de obras de urbanização

- 1 — O valor da TMRI pode ser objeto de redução proporcional, sempre que o loteador ou promotor executar, por sua conta, infraestruturas que venha a entregar ao município, designadamente, infraestruturas viárias, redes públicas de saneamento, rede de águas pluviais, redes de distribuição de água para abastecimento, que se desenvolvam para além da área de intervenção objeto de loteamento ou operação urbanística, bem como infraestruturas que possam vir a servir terceiros, não diretamente ligados àquela operação urbanística.
- 2 — O valor do montante a reduzir, nos casos em que se verifiquem as situações descritas no número anterior e até ao máximo de 50 % do valor da TMRI, é determinado por avaliação direta das infraestruturas em causa, mediante requerimento do interessado, previamente à fixação do montante do TMRI, sendo posteriormente abatida ao valor desta.
- 3 — A renovação da licença ou da comunicação prévia admitida não está sujeita ao pagamento da TMRI.
- 4 — O cálculo do valor da TMRI não incide sobre as áreas de construção, que no âmbito das respetivas operações urbanísticas sejam objeto de cedência ao município, por compensação ou espécie.

CAPÍTULO III Compensações

Artigo 154.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

Com exceção das operações do reparcelamento, todos os projetos de loteamento, pedidos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, bem como as operações urbanísticas geradoras de impacto relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 155.º

Cedências

1 — Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à câmara municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e licença de loteamento, devem integrar o domínio municipal com a emissão do alvará, devendo a câmara municipal definir no momento da receção, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

2 — O disposto no número anterior é ainda aplicável, em áreas não abrangidas por operação de loteamento, aos pedidos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia de obras de construção nas situações referidas no artigo 57.º do RJUE.

Artigo 156.º

Compensação

1 — Se a parcela em causa já estiver dotada de infraestruturas viárias ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes e de utilização coletiva, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.

2 — A compensação pode ser paga em numerário, ou através de dação em cumprimento (nomeadamente lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos).

3 — A câmara municipal pode optar pela compensação em numerário.

Artigo 157.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

Para efeito do previsto no artigo anterior, a compensação obedece à fórmula estabelecida no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 158.º

Cálculo do valor da compensação em numerário noutras operações urbanísticas

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si considerados geradores de um impacto semelhante a loteamentos, bem como nas operações urbanísticas geradoras de impacto relevante, com as necessárias adaptações.

Artigo 159.º

Cálculo do valor da compensação da dação em cumprimento

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento através da dação em cumprimento, o promotor do loteamento deve apresentar à câmara municipal toda a

documentação comprovativa da posse do terreno a ceder, nos seguintes termos:

- a) Requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal onde esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;
- b) Planta de localização da parcela;
- c) Levantamento topográfico da parcela, atualizado e em suporte digital;
- d) Certidão de registo predial atualizada.

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

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

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

- a) A avaliação é efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela câmara municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
- b) As decisões da comissão são tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

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

- a) Se o diferencial for favorável ao município, é o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, é o mesmo entregue pelo município.

5 — Se o valor proposto no relatório final da comissão não for aceite pela câmara municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorre-se a uma comissão arbitral, que é constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

6 — As despesas efetuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores são assumidas pelo requerente.

7 — O preceituado nos números anteriores é aplicável em edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si considerados geradores de um impacto semelhante a loteamentos e nas operações urbanísticas geradoras de impacto relevante.

Artigo 160.º

Compensação por estacionamento deficitário

1 — Quando, nos projetos de arquitetura, se prever uma carência de lugares de estacionamento, tendo em conta os parâmetros definidos nos instrumentos urbanísticos e legislação aplicável, e se verifique a manifesta impossibilidade, por inviabilização da operação ou absoluta falta de espaço, da sua satisfação dentro da parcela, há lugar ao pagamento de uma compensação equivalente à área não cedida correspondente. A compensação obedece à fórmula estabelecida no artigo 32.º do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

2 — A câmara municipal pode aceitar a cedência dos espaços necessários e adequados noutra local e de valor equivalente a acordar, caso a caso.

CAPÍTULO IV

Disposições Especiais

Artigo 161.º

Informação prévia

O pedido de informação prévia no âmbito de operações de loteamento ou obras de construção está sujeito ao pagamento das taxas fixadas no capítulo I do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 162.º

Vistorias

A realização de vistorias por motivo da realização de obras, está sujeita ao pagamento de uma taxa fixada no capítulo II do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 163.º

Operação de destaque

O pedido de emissão da certidão relativa ao destaque, está sujeito ao pagamento de uma taxa prevista no capítulo I do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 164.º

Receção de obras de urbanização

Os atos ou autos de receção provisória e definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento de uma taxa prevista no capítulo I do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

CAPÍTULO V

Disposições finais e complementares

Artigo 165.º

Sanções

1 — A instrução dos processos de contraordenação e a aplicação das coimas previstas no presente capítulo são da competência do presidente da câmara municipal.

2 — Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, nomeadamente no artigo 98.º do RJUE, constitui contraordenação as seguintes infrações ao disposto no presente Regulamento:

- a) O não cumprimento, por parte dos responsáveis técnicos dos projetos, das obrigações previstas no artigo 6.º;
- b) A violação do disposto no artigo 10.º, sob a epígrafe “Estimativa orçamental das obras”;
- c) Falta de comunicação prévia à câmara municipal da realização das obras isentas de controlo prévio exigida no artigo 15.º;
- d) Falta de comunicação prévia à câmara municipal da realização das obras de escassa relevância exigida no artigo 17.º;
- e) A infração ao artigo 51.º que define as condições de execução de muros e vedações;
- f) A violação do disposto no artigo 54.º, sob a epígrafe “Postos de transformação”;
- g) A violação do disposto no artigo 55.º, sob a epígrafe “Impermeabilização de logradouro de edificações”;
- h) A violação do disposto no artigo 56.º, sob a epígrafe “Empenas laterais”;
- i) A violação do disposto no artigo 57.º, sob a epígrafe “Corpos balançados”;
- j) A violação do disposto no artigo 58.º, sob a epígrafe “Saliências”;
- k) A violação do disposto no artigo 59.º, sob a epígrafe “Colocação de equipamentos nas fachadas e coberturas dos edifícios”;
- l) A violação do disposto no artigo 60.º sob a epígrafe “Tubos de queda e caleiras”;
- m) A violação do disposto no artigo 61.º sob a epígrafe “Acesso e estacionamento”;
- n) A violação do disposto no artigo 62.º sob a epígrafe “Estacionamento coberto”;
- o) A violação do disposto no artigo 79.º sob a epígrafe “Obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia”;
- p) Falta de comunicação à câmara municipal do início das obras exigida no artigo 114.º;
- q) A não colocação dos avisos nos termos exigidos pelo artigo 115.º;

- r) A não disponibilização no local da obra dos elementos previstos no artigo 116.º;
- s) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 117.º, sob a epígrafe “Conclusão das operações urbanísticas”;
- t) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 117.º, sob a epígrafe “Conclusão das operações urbanísticas”;
- u) O não cumprimento da obrigação de retirar os tapumes e todos os materiais e entulhos depositados no interior da obra, prevista no artigo 120.º;
- v) O não cumprimento da obrigação de reparar os danos ocasionados na via pública ou em qualquer infraestrutura ou equipamento urbano, exigida no artigo 121.º;
- w) A violação do disposto no artigo 122.º, sob a epígrafe “Tapumes”;
- x) A violação do disposto no artigo 123.º, sob a epígrafe “Amassadouros, entulhos, depósitos de materiais e andaimes”;
- y) A recusa ilegítima de acesso à obra ou a obstrução inspetiva da fiscalização, nos termos previstos no artigo 129.º;
- z) A violação das condições de instalação das antenas exigidas no artigo 132.º;
- aa) A violação das condições de instalação de redes de telecomunicações e distribuição de energia elétrica, previstas nos n.º 2 e n.º 3 do artigo 133.º;

3 — As contraordenações previstas nas alíneas c), d), q), r), s), t), u), z) e aa), do número anterior são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 100 € e o máximo de 2500 €, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 250 € e o máximo 20000 €, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas a), b), e), f), g), h), i), j), l), m), n), o), p), v), x), do n.º 2 são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 200 € e o máximo de 3500 €, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 500 € e o máximo 30000 €, no caso de pessoa coletiva.

5 — As contraordenações previstas nas alíneas bb), cc), dd) do n.º 2 são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 500 € e o máximo de 4000 €, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 1000 € e o máximo de 40000 €, no caso de pessoa coletiva.

6 — A reincidência, intenção e o dolo são circunstâncias agravantes.

7 — A negligência e a tentativa são puníveis.

8 — Em caso de negligência, o limite mínimo da coima aplicável é reduzido para metade. A reincidência, intenção e o dolo são circunstâncias agravantes.

9 — O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 166.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente Regulamento aplica-se subsidiariamente o RJUE e em matéria financeira e tributária o disposto na lei da Finanças Locais, na lei geral tributária e no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais em vigor no Município da Batalha.

Artigo 167.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei 75/2013, de 12 de setembro, na redação vigente.

Artigo 168.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogados todos os regulamentos, posturas e normas municipais que o contrariem.

Artigo 169.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*, sendo que a disposição do presente regulamento que pressupõem a existência do «Balcão do Empreendedor» só produzem efeitos à data da sua entrada em funcionamento no Município da Batalha.

ANEXOS

ANEXO 1

Normas para formatação de ficheiros CAD para levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projetos de loteamentos, obras de urbanização e outras operações urbanísticas.

1 — Considerações gerais

Os ficheiros a entregar e a respetiva estrutura para os levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projetos de loteamento e/ou obras de urbanização, e nas respetivas plantas de síntese, devem obedecer às seguintes regras:

1.1 — A cartografia deve respeitar as tolerâncias mínimas de erro posicional estabelecidas pelo IGP (Instituto Geográfico Português) para as diferentes escalas;

1.2 — Todos os dados constantes dos levantamentos topográficos e da cartografia devem estar georreferenciados e ligados à rede geodésica, com orientação a norte e com a indicação da escala e com a data de execução;

1.3 — As coordenadas a utilizar nos levantamentos topográficos ou na cartografia devem ter como referência o Elipsóide Internacional de *Hayford* e a projeção de *Gauss, Datum 73* (ou outro que venha a ser adotado pela Câmara Municipal);

1.4 — Os levantamentos topográficos e a cartografia devem ainda incluir:

- a) A indicação expressa das coordenadas nos 4 cantos do desenho;
- b) A planimetria numa envolvente mínima de 100 m, incluindo as edificações;
- c) As coordenadas x, y e z dos pontos;
- d) A indicação expressa da entidade responsável pelo levantamento topográfico e ou pela elaboração da cartografia;
- e) A indicação do nome e do contacto do técnico responsável pelo levantamento.

2 — Normas de apresentação dos ficheiros a entregar em formato digital:

2.1 — O ficheiro CAD relativo à planta síntese do loteamento, ou obra de urbanização, deve conter a informação necessária para exprimir a forma e o conteúdo da operação urbanística.

2.2 — No ficheiro CAD, os dados devem ser separados por níveis (*layers*) e elaborados de acordo com as propriedades geométricas descritas no ponto 2.3.

2.3 — Nomenclatura dos ficheiros para a cartografia:

P_implantacao.dwg — Planta com a delimitação da parcela e dos limites das paredes exteriores do r/chão do(s) edifício(s).