

Proposta de Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas

António José Martins de Sousa Lucas, Presidente da Câmara Municipal de Batalha

Submete à apreciação pública, por um período de 30 dias, nos termos e para efeitos do n.º 1 do artigo 118.º, do Código do Procedimento Administrativo, a Proposta de **Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas**, a seguir transcrita, que mereceu aprovação em reunião camarária de 2010/02/04 e sessão da Assembleia Municipal realizada em 2010/02/22.

Paços do Município da Batalha, 23 de Fevereiro de 2010. O Presidente da Câmara Municipal da Batalha, António José Martins de Sousa Lucas.

Proposta de Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas

Nota Justificativa

Em 14 de Junho de 2006 foi publicado na 2ª série do Diário da Republica, o Regulamento Municipal de Taxas de Urbanização e Edificação que teve por objectivo estabelecer os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no Município da Batalha. Entretanto, a Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que entrou em vigor no dia 3 de Março de 2008, procedeu a uma significativa alteração do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, o qual estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Em consequência, torna-se necessário alargar o âmbito de intervenção regulamentar, de forma a contemplar os novos conceitos e regras urbanísticas vertidos na Lei 60/2007. Neste sentido, o presente Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas, que agora se pretende fazer vigorar no Município da Batalha tem como objectivo a criação de regras nas matérias sobre urbanização e edificação nos termos do artigo 3.º do referido RJUE. Acresce que também urgia tornar claras as normas que devem vigorar no Município da Batalha sobre os procedimentos a adoptar antes e no decurso das operações urbanísticas, designadamente no que se reporta às condições de execução das mesmas, a tapumes, vedações e ao regime da gestão de resíduos de construção e demolição nelas produzidos.

Por último, salienta-se que o Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas continua a prever o âmbito de aplicação das taxas urbanísticas. Apesar disso, o lançamento e a liquidação de taxas respeitantes à realização de operações urbanísticas têm o seu lugar próprio no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

TÍTULO I
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito e objecto

1. O presente Regulamento é aplicável em todo o Município da Batalha.
2. O presente Regulamento estabelece princípios aplicáveis à actividade 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 infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações e cedências a efectuar ao Município.

Artigo.2º

Definições

1. Para efeitos do presente regulamento, entende-se por:
 - a) **Aglomerado Urbano:** conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais, desenvolvido segundo uma rede viária estruturante, que dispõe de todas ou quase todas as infra-estruturas urbanísticas básicas, a que corresponde um nome ou designação de lugar, constantes do apuramento efectuado pelo INE (2001).
 - b) **Afastamento posterior:** considera-se o afastamento da edificação no alçado oposto ao acesso à via pública ou arruamento público.
 - c) **Alinhamento:** linha definida pela projecção horizontal do plano das fachadas dos edifícios.
 - d) **Alpendre:** Coberto saliente da edificação, normalmente suspenso por colunas, ao nível do solo.
 - e) **Alteração de uso:** Considera-se alteração de uso, quando a actividade corresponde a uma secção de CAE - Código da Actividade Económica diferente, ou quando o uso esteja legislado por normas legais ou regulamentares diferentes do pedido inicial.
 - f) **Altura:** Dimensão de qualquer edificação ou elemento medida na perpendicular desde a extremidade inferior do terreno até ao cimo da cobertura;
 - g) **Anexo:** Construção destinada ao uso complementar da construção principal, nomeadamente garagens, arrumos ou apoio à fruição do respectivo logradouro, não constituindo unidade funcional ou título de propriedade autónomo;

- h) **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;
- i) **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.
- j) **Baía de estacionamento:** espaço destinado ao estacionamento de veículos, situado ao longo de um arruamento e a ele adjacente;
- k) **Beirado:** Parte do telhado saliente até 0,80 metros da parede da edificação;
- l) **Corpo balanceado:** elemento construído, habitável, avançado relativamente aos planos das fachadas de um edifício;
- m) **Edifícios contíguos e funcionalmente ligados:** edifícios que possuam espaços edificados de utilização comum, que todos utilizam para aceder à sua fracção, designadamente estacionamento coberto comum, portaria comum, átrio comum.
- n) **Envolvente:** porção de espaço, construído ou não, que rodeia ou envolve um monumento, edifício, conjunto de edifícios, espaços ou localidades;
- o) **Estudo urbanístico:** proposta desenhada de ocupação do solo que, na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, integra os projectos de operações urbanísticas, visando os seguintes objectivos:
- servir de orientação na gestão urbanística, em zonas que apresentem indefinições ao nível da estrutura rodoviária, do ordenamento do espaço público e equipamentos, cêrceas e afastamentos entre edificações;
 - justificar a solução que o promotor pretende fazer aprovar, devendo o estudo abranger a parcela do promotor, em articulação com as envolventes, numa dimensão adequada que permita a avaliação qualitativa da solução;
- p) **Faixa de rodagem:** parte do arruamento constituída por uma ou mais vias de tráfego;
- q) **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;

- r) **Infra-estruturas gerais:** as que tendo um carácter estruturante servem, ou visam servir, mais que uma operação urbanística;
- s) **Infra-estruturas locais:** as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta e ainda as de ligação às infraestruturas gerais, da responsabilidade do promotor da operação urbanística;
- t) **Obras de reconstrução com preservação de fachadas:** as obras de construção subseqüentes à demolição de parte de uma edificação existente licenciada ou que à data de construção não necessitava de licenciamento, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas, nem cêrcea superior à inicial.
- u) **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 concluída e falte concluir 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 faltem executar as pavimentações.
- v) **Obras em fase de acabamentos** – aquelas que, no caso das obras de urbanização, apenas falte executar as pavimentações dos passeio se, no caso das edificações, apenas falte executar as pinturas e acabamentos interiores.
- w) **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. Poderá haver mais de uma edificação, se existir relação funcional entre si.
- x) **Saliências:** elementos construídos ou equipamentos que colocados no paramento de uma parede são salientes relativamente ao plano da fachada.
- y) **Telas finais:** peças escritas e desenhadas que correspondam, em rigor, à obra executada;
- z) **Terraço:** Plataforma constituída por uma laje, que tem um espaço ocupado por baixo, limitada por guardas na sua periferia.
- aa) **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.
- bb) **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;
- cc) **Vão:** Abertura numa fachada com mais de 15 cm de largura e 15 cm de altura, excluem-se frestas conforme definição do código civil.
- dd) **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 protecção;
- ee) **Zona de visibilidade:** considera-se zona de visibilidade as áreas definidas conforme art. 58.º da Lei 2110, de 19 Agosto de 1961.

2. Para as demais definições não abrangidas pelo número anterior, serão consideradas os conceitos técnicos constantes do Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29/05.

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 no artigo 9º do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, e será instruído com os elementos instrutórios previstos em Portaria.

2. Os pedidos serão entregues em formato electrónico, podendo ser disponibilizado via e-mail.

3. As peças escritas e as plantas de localização (disponibilizadas pela Câmara Municipal) devem ser apresentadas em formatado PDF. As restantes peças desenhadas devem ser apresentadas em formato DWF.

4. Os elementos apresentados em suporte informático deverão ser devidamente separados por cada especialidade a que dizem respeito, devendo os ficheiros serem identificados com a respectiva peça desenhada.

Artigo 4.º

Requerimento

Os pedidos são formulados mediante a apresentação de requerimento que deve conter, designadamente:

- a) A indicação do órgão administrativo a que se dirige;

- b) A identificação do requerente ou comunicante, pela indicação do nome, número de contribuinte, residência ou sede, número de bilhete de identidade, data e respectivo serviço emissor;
- c) Qualidade do requerente ou comunicante;
- d) A indicação da pretensão em termos claros e precisos;
- e) Tipo de operação urbanística, conforme o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro;
- f) Localização;
- g) Endereço electrónico e telefone de contacto.

Artigo 5.º

Autores dos projectos

1. Os projectos 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 projectos deverão elaborá-los obedecendo às normas técnicas e disposições regulamentares em vigor, tanto as de âmbito nacional, como as específicas deste concelho.

Artigo 6.º

Normas de apresentação dos projectos

1. As peças escritas e desenhadas devem ser numeradas e ordenadas e incluir um índice que refira o número de páginas e documentos apresentados.

2. Todas as peças escritas e desenhadas devem ser datadas.

3. As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a cotagem.

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 verde, os elementos existentes não licenciados.
- 5. Não se aceitam peças rasuradas.

Artigo 7.º

Normas para apresentação de Ficheiros

1. A instrução de processo para realização de Loteamentos, obras de urbanização, edifícios com impacto relevante ou impacto semelhante a loteamento, prevista no presente regulamento deve ainda incluir um levantamento topográfico georreferenciado, planimétrico e altimétrico, ligado à Rede Nacional Geodésica (DATUM 73).

2. As normas para formatação de ficheiros CAD para levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projectos de loteamento e de obras de urbanização constam do Anexo III ao presente regulamento.

3. Para além do previsto no artigo anterior, deve ser apresentado um exemplar adicional em suporte informático, em *. dwf para as peças desenhadas e *. pdf, para as peças escritas, gravado em CD -ROM, incluindo todos os elementos do pedido, conforme o Anexo IV .

Artigo 8.º **Elementos adicionais**

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

Artigo 9º

Deficiente instrução, correcção ou apresentação de novos elementos

1. Os pedidos devem ser instruídos de acordo com o RJUE, constante do Decreto -Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com a nova redacção dada pela Lei nº 60/2007, 04 de Setembro, e com o presente regulamento devendo possuir a informação e os projectos um nível de qualidade adequado ao procedimento em causa.

2. A correcção de processos deficientemente instruídos está sujeita ao pagamento da taxa geral prevista no Título II do Regulamento de Taxas e Preços 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 ficará 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 anualmente por deliberação do órgão executivo do Município da Batalha, termos do o n.º 1 do artigo 4º do Decreto -Lei n.º 329 -A/2000, de 22 de Dezembro.

Artigo 11.º **Identificação do Uso**

Todos os pedidos devem identificar o uso pretendido, e caso se destine a actividades económicas, devem identificar o numero de CAE- Código da actividade económica e número de trabalhadores.

Artigo 12.º
Peças desenhadas

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, todavia, a marcação dos limites do prédio 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 propriedade, desenho do arruamento ou via de acesso incluindo cotagem da largura da faixa de rodagem, valetas e identificação dos revestimentos, áreas impermeabilizadas e respectivos materiais, implantação das edificações vistas da cobertura, cotagem dos afastamentos às extremas e ao eixo do caminho e infra-estruturas existentes.

Artigo 14.º
Arredondamento

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

- Unidades, no caso de número de estacionamentos, o arredondamento é efectuado para a unidade superior;
- Unidades, no caso de número de fogos, o arredondamento é efectuado para a unidade inferior;
- Áreas ou volumes, o arredondamento é efectuado com duas casas decimais.

CAPÍTULO III

Edificação

Secção I

Formas de procedimento

Artigo 15.º

Obras isentas de controlo prévio

As obras isentas de controle prévio, definidas na alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 6º e artigo 6º-A do RJUE, constante do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, devem ser comunicadas à Câmara Municipal com a antecedência mínima de 30 dias, através do preenchimento de um requerimento tipo com a indicação da data do início das obras e planta de localização.

Artigo 16.º
Escassa relevância urbanística

1. São consideradas de escassa relevância urbanística as operações urbanísticas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de autorização, sejam previamente comunicadas à Câmara Municipal e por esta sejam assim consideradas, nos termos definidos nos artigos 34º a 36º-A do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro.

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

- a) 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;
- b) Outros equipamentos ou estruturas de jardim de apoio a habitações, com altura máxima de 2 m.
- c) As pequenas obras de arranjos exteriores e melhoramento paisagístico no interior da parcela que não afectem o domínio público;
- d) Reparações e conservação de muros;
- e) Muros com uma extensão máxima de 10 m, e desde que não integrados noutra operação urbanística, não confinantes com espaço do domínio público e não abrangido por ou com servidão administrativa, e que não impliquem a divisão do mesmo prédio pelos vários ocupantes;
- f) 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;
- g) Demolições de muros, excepto os que tenham altura superior a 1,80 m e confinem com espaço do domínio público ou abrangidos por servidão administrativa;
- h) Demolições de edifícios não contíguos a outros desde que não confinem com espaço público;
- i) Instalações de abastecimento de combustíveis líquidos e gasosos derivados do petróleo para consumo próprio, com capacidade igual ou inferior a 15m³ e desde que a parcela não confine com a rede viária nacional;
- j) Instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo com capacidade igual ou inferior a 10m³;
- k) 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.

- l) Instalações sanitárias e vestiários de apoio a equipamento lúdico, com a área máxima de 6 m².
- m) Grelhadores/churrasqueiras com cobertura até 3m² (com chaminé 0,50m acima da cobertura), com uma frente aberta; altura da cumeeira - máxima de 3m; afastamento ao eixo de qualquer via rodoviária - mínimo 15m; afastamento aos limites laterais e a tardoz - mínimo 10m desde que não afectem a estética da edificação onde se inserem;
- n) Tanques de rega até 25 m³ com máximo de 1,20 m acima do solo, construções com máximo de 1 m acima do solo; ambos;
- o) Instalação de redes de gás nos edifícios, desde que apresente previamente o comprovativo de aprovação da entidade inspectora;
- p) Instalação ou renovação das redes prediais de abastecimento de água ou saneamento;
- q) Rampas de acesso para deficientes motores e eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios;
- r) Pavimentação e ajardinamento de logradouros, cuja área impermeabilizada não seja ultrapassada em 50% e não se preveja o abate de árvores;
- s) Reposição no estado inicial ou da legalidade violada, de operações urbanísticas embargadas;
- t) Demolições necessárias ao início de uma operação urbanística;
- u) Demolição de operações urbanísticas embargadas, desde que seja apresentado termo de responsabilidade, nos termos do artigo 10º, do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- x) 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;
- z) Demolição de cobertos ou alpendres com protecção de fibrocimento e chapa ou outros materiais de características precárias.

3. Nas situações previstas nas alíneas t), u) v), x) e z) a demolição só pode efectuar-se após a entrega de documento com a identificação do destino dos materiais de demolição.

4. As operações de escassa relevâncias urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor, e estão sujeitas a fiscalização, a processo de contra-ordenação, e às medidas de tutela da legalidade urbanística prevista no Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro.

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

6. As obras de escassa relevância urbanística identificadas no n.º 2 devem ser comunicadas à Câmara Municipal com a antecedência mínima de 30 dias e devem ser acompanhadas dos elementos previstos no artigo 20.º.

Artigo 17.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 3m.

Artigo 18.º

Equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal.

Para os efeitos do RJUE, considera-se equipamento lúdico ou de lazer, aqueles que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, se integrem 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 19.º

Consultas a entidades externas ao município

No âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consulta, nos termos do disposto no artigo 13º do RJUE, constante do D.L. 555/99, de 16/12, republicado conforme a Lei 60/2007 de 4/9, às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a informação a prestar, sempre que tal consulta deva ser promovida num eventual pedido de licenciamento ou comunicação prévia da pretensão em causa.

Secção II

Instrução

Artigo 20.º

Operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia e licenciamento

1. As operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia e licenciamento devem ser instruídas com os documentos exigidos em Portaria e adicionalmente com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva, onde se caracterize devidamente o uso proposto, as características construtivas de acordo com as normas regulamentares da actividade proposta;
- b) Ficha conforme Anexo 2.

2. As obras sujeitas a comunicação prévia, devem cumprir a legislação em vigor, nomeadamente em matéria de ordenamento do território, da utilização do solo e do domínio público hídrico.

Artigo 21.º

Caução para garantia de reposição de infra-estruturas em loteamentos

Aquando a emissão do título da comunicação prévia para as edificações em área abrangida por operação de loteamento deve ser prestada caução no valor 1250 € para garantia de reposição de infra-estruturas do espaço público confinante com o lote.

Artigo 22.º

Operações urbanísticas de utilização ou ocupação do solo

As operações urbanísticas de utilização ou ocupação do solo, o pedido devem ser instruídas com os seguintes elementos:

- a) Impresso a fornecer pela Câmara Municipal;
- 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 ao prédio ou prédios abrangidos;
- d) Extractos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação do plano municipal de ordenamento do território vigente e das respectivas 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 director municipal ou à escala de 1:25 000, quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objecto da operação;
- f) Extractos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;
- g) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão;
- h) Projecto 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 existir e estiver em vigor;

- l) Projectos da engenharia de especialidades necessários à execução da operação, quando aplicável;
- m) Termo de responsabilidade subscrito pelos autores dos projectos e coordenador do projecto 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 actual e à decorrente da execução da operação urbanística.

Artigo 23.º

Operações urbanísticas de escassa relevância urbanística

As operações urbanísticas de escassa relevância urbanística devem ser instruídas com os seguintes elementos:

- a) Impresso a fornecer pela Câmara Municipal;
- b) Descrição sumária da operação urbanística a realizar com a indicação das áreas existentes e a edificar;
- c) Planta da implantação à escala de 1/2 500 ou superior com referência aos polígonos existentes e propostos;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala 1: 25 000
- e) Planta de Ordenamento e Condicionantes do PMOT;
- f) Planta síntese do loteamento (se aplicável);

Artigo 24º

Informação Prévia

Os pedidos de informação prévia devem ser instruídos com os documentos exigidos em Portaria.

Artigo 25.º

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

O pedido de autorização de utilização e 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 actividades económicas;
- b) Memória descritiva que caracterize devidamente o uso proposto, com a indicação do número de trabalhadores, o número de CAE-código da actividade económica, as características construtivas de acordo com as normas regulamentares da actividade proposta.

Artigo 26º

Averbamentos

A prática do acto administrativo que aprecia o requerimento dos averbamentos discriminados no n.º 9 do artigo 9º do RJUE deverão ser instruídos 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 27.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 fracções e partes comuns;
- c) Memória descritiva com a constituição da propriedade horizontal, com a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias fracções e partes comuns, valor representativo de cada fracção, 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 fracções 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 fracções que os motivaram, na proporção regulamentar;
- f) As garagens em número para além do exigido em Regulamento, podem constituir fracções autónomas.

Artigo 28.º
Constituição de compropriedade

O requerimento relativo ao pedido de constituição de compropriedade deve ser acompanhado obrigatoriamente, entre outros, dos seguintes elementos:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Plantas de localização à escala 1/2000 ou superior e 1/25000 com a indicação precisa da delimitação do prédio/parcela bem como do caminho (s) público (s) confinante (s).

Artigo 29.º
Certidão de confrontações

O pedido de certificação 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 do prédio em vigor;
- c) Planta de localização à escala 1/2000 ou superior;
- d) Planta de localização à escala 1/25000 com a indicação precisa da delimitação do prédio/parcela e com a respectiva marcação do caminho(s) confinante(s) com o prédio/parcela.

Artigo 30.º
Certidão de parcela atravessada por caminho

O pedido de certificação 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 do prédio em vigor;
- c) Planta de localização à escala 1/2000 ou superior;
- d) Planta de localização à escala 1/25000 com a indicação precisa da delimitação do prédio/parcela e com a respectiva marcação do caminho(s) confinante(s) com o prédio/parcela.

Artigo 31.º
Certidão de isenção de licença de ocupação

O pedido de certificação em como a construção é anterior a 1951, dentro do perímetro urbano (à data) e anterior a 1983, fora do perímetro urbano, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Plantas de localização à escala 1/2000 ou superior e 1/25000 com a localização precisa da edificação;
- b) Fotografias actuais da construção;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial ou Caderneta predial emitida pelo Serviço de Finanças com a menção da data de inscrição do prédio;
- d) Certidão emitida pela respectiva Junta de Freguesia a atestar que a edificação é anterior às datas referidas;
- e) Caso necessário, documentação antiga com a menção dos anteriores proprietários;

Artigo 32.º

Certidão de limite de propriedade

O pedido de certificação 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 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 do prédio/parcela bem como dos prédios e caminho(s) público(s) confinante(s);
- c) Declaração dos confinantes, em como não se opõem à área do prédio ou à sua rectificação, com os respectivos documentos de legitimidade (Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial).

Artigo 33.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 34.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, arquitectónicas, histórico-culturais, paisagísticas a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

Artigo 35.º
Muros e vedações

1. Os muros de delimitação dos prédios que confinem com a via pública, arruamentos, ou espaços públicos, não podem exceder 1,20 m de altura, com excepção dos muros que se situem em zona de visibilidade, cuja altura deve ser definida de forma a não prejudicar a visibilidade conforme 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 2 m de altura, podendo ser encimados com sebes ou grades, até um máximo de 3 m.

4. Nos muros de suporte de terras as alturas indicadas nos pontos anteriores é medida na cota altimétrica superior das terras, caso o muro apresente alturas superiores a 3m, poderá a Câmara Municipal solicitar soluções alternativas, nomeadamente, realização de socalcos ou soluções em taludes de forma a enquadrar melhor a intervenção.

5. Os muros deverão 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 adoptar serão paralelos ao eixo dessas vias, excepto em curva, e, sem prejuízo das zonas urbanas consolidadas, deverão distar 5 m das estradas municipais e 4 m dos caminhos municipais.

Artigo 36.º
Condições gerais de acesso e circulação

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

2. Com excepção das zonas urbanas consolidadas, as edificações devem ser servidas por arruamentos com uma faixa de rodagem mínima de 6,5 m, ladeada por zona que permita o acesso e circulação de peões com a largura mínima de 1,60 m livres;

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 37.º
Alinhamentos das edificações

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

- a) Em zonas urbanas consolidadas, de acordo os alinhamentos existentes no local,
- b) Em caminhos municipais e arruamentos municipais, as edificações devem cumprir com o afastamento de 6 m ao eixo do caminho.
- c) Em estradas municipais, as edificações devem cumprir com o afastamento de 8m 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 poderão ser aprovados outros alinhamentos, desde que sejam garantidas as zonas de visibilidade.

Artigo 38.º
Postos de Transformação

Não é permitida a instalação de postos de transformação de energia em caves, de modo a evitar que em caso de inundações ponham em perigo o próprio edifício e afecte a distribuição de energia a outros edifícios.

Artigo 39.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 infiltrações no solo.

2. No caso inverso, da parcela objecto do pedido estar a cota superior ao arruamento, cuja drenagem para a via pública é inerente, deverão ser aplicados pavimentos permeáveis e deverão minimizar a afluência de águas para a via pública, através da execução de poços

drenantes, sempre que não seja possível ligação a aqueduto ou a linha de água.

Artigo 40.º

Empenas laterais

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

Artigo 41.º

Corpos balançados

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

Artigo 42.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 admissível saliências que se situem em cota inferior a 2,5 m de espaços de circulação privados ou públicos.

Artigo 43.º

Colocação de equipamentos nas fachadas e coberturas dos edifícios

1. A fim de eliminar progressivamente as tubagens à vista, os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever:

- a) Espaços para colocação de equipamentos de infra-estruturas, 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;

2. Os projectos dos edifícios plurifamiliares contemplarão somente antenas colectivas de TV, sendo interdita a instalação de antenas individuais.

Artigo 44.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, excepto 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 colectores, 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 colectora na via pública e sempre que as condições topográficas o permitam as águas pluviais devem ser conduzidas para o logradouro não impermeabilizado.

Artigo 45.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 estacionamentos, 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 dos prédios, 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 3,00m 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 de acesso aos parques de estacionamento devem ter as seguintes inclinações máximas, a identificar em corte à escala do projecto:

- a) 15% em garagens de habitação plurifamiliar;
- b) 20% em garagens de habitação unifamiliar;

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

Artigo 46.º

Estacionamento coberto

1. O acesso aos lugares de estacionamento coberto, deve permitir o fácil acesso aos respectivos lugares, nomeadamente:

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

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

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

2. Os lugares de estacionamento referidos no número anterior deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) Garagem privativa 5,0 m x 3,0 m;

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

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

3. As rampas 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, deverá 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 projectos 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 47.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 respectivos equipamentos e espaços livres de acesso.

CAPÍTULO IV

Loteamentos e Obras Urbanização

Secção I
Procedimentos

Artigo 48.º

Destaque

1. Da pretensão relativa ao destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial deve, sem prejuízo de outros que, no caso concreto, se mostrem necessários, constar 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, contacto telefónico, endereço electrónico, data e respectivo serviço emissor e que inclua o seguinte:

- Descrição do prédio objecto de destaque, da parcela a destacar e da parcela sobrança;
- Identificação de 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;
- Documento comprovativo da qualidade de titular
- Certidão da Conservatória de Registo Predial;
- Planta de localização e enquadramento à escala 1/25 000;
- Extractos da planta de PMOT
- Planta de situação à escala 1/2500 ou superior, com indicação precisa:
- Da parcela original, com indicação precisa dos confrontantes;
- Limite da área do destaque;
- Limite da área sobrança;
- Implantação rigorosa das edificações existentes com o(s) número(s) do processo respectivo, bem como das previstas, com indicação do uso;

2. Quando o destaque incida em áreas situadas fora do perímetro urbano, o requerente deverá, 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. O destaque deve permitir o adequado desenvolvimento urbanístico das povoações, contribuindo para a sua valorização ambiental e patrimonial.

Artigo 49.º

Instrução de operações de loteamento

1. As operações de loteamento devem ser instruídas com os elementos previstos na Portaria.

2. A instrução dos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações de loteamento, deve ser instruída ainda com uma planta síntese 1/1000 ou superior com a indicação das redes de abastecimento de água, de saneamento, de energia eléctrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infra-estruturas de telecomunicações. Esta informação não deverá constar da planta síntese exigida alínea g) do n.1 do ponto 7 da Portaria 232/2008, de 11 de Março.

3. A planta síntese exigida alínea g) do n.1 do ponto 7 da Portaria 232/2008, de 11 de Março, deverá ser acompanhada dos quadros constantes do anexo I ao presente regulamento, devidamente preenchido.

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.

Artigo 50.º
Dispensa de discussão pública

1. Só estão sujeitas a discussão pública as operações de loteamento que excedam alguns 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 51.º
Prazo discussão pública

Para efeitos do disposto no artigo 22.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, a discussão pública de operações de loteamento prevista no artigo anterior, efectuar-se-á nos termos do art. 77º do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro, na redacção vigente conferida pelo Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, através de aviso a publicar no *Diário da República* e a divulgar através da respectiva página da Internet, devendo ser anunciada com o mínimo de 5 dias de antecedência e respeitar a duração de 15 dias.

Artigo 52.º
Dispensa de equipa técnica multidisciplinar

Por força da alínea a) do n.º 3 do artigo 4º do Decreto-Lei 292/95, de 14 de Novembro, são dispensadas as equipas técnicas multidisciplinares na elaboração dos projectos de operações de

loteamento previstos no n.º 1 do artigo 4º do referido Decreto-Lei, concretamente:

- a) Nos loteamentos para moradias, quando dos mesmos resultem lotes em número igual ou inferior a 10 e o terreno a lotear não exceda 6000 m².
- b) Nos loteamentos com edifícios com mais de uma unidade de ocupação, quando dos mesmos resultarem unidades de ocupação em número igual ou inferior a 20 e o terreno a lotear não exceder 6000 m².

Artigo 53.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 Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, considera-se gerador de impacto semelhante a uma operação de loteamento, qualquer construção que disponha de mais de quatro unidades de ocupação.

Artigo 54º

Impacte relevante

Para efeitos do estatuído do n.º 5 do artigo 44º do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro 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 2 500m²;
- b) Disponham de mais de quatro 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.

Artigo 55.º

Dimensões da área de cedência

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

Artigo 56.º

Dimensionamento dos espaços verdes de utilização colectiva

1. As áreas destinadas aos espaços verdes deverão ser de grandes dimensões concentradas, em detrimento de muitos espaços verdes dispersos sendo a área mínima aceitável de 50 m².

2. Os canteiros deverão apresentar formas geométricas adequadas a uma fácil manutenção, em especial no que se refere á cobertura do sistema de rega.

3. Deverão 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 57.º

Alteração de operação de loteamento sujeita a consulta pública

Á alteração da licença de operação de loteamento precedida de consulta pública, são aplicáveis as normas constantes do presente regulamento.

Artigo 58.º

Alteração de operação de loteamento

Para efeitos do disposto no artigo 27.º n.º 2 do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, o pedido de alteração da licença de operação de loteamento, será divulgado na página da Internet, para que os proprietários dos lotes ou fracções 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 no site da Câmara Municipal.

Secção II

Obras de Urbanização

Artigo 59.º

Instrução de obras de urbanização

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

Artigo 60.º

Obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia

Nas situações previstas no artigo 34º 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 recepção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º2 do artigo 86º 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 poderá exceder um ano, quando o valor estimativo seja igual ou inferior a € 25.000,00, 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 será 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 respectivo prazo.

Artigo 61.º

Instrução do projecto paisagístico

O projecto 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 62.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, em cada troço do percurso acessível deve ser indicada a inclinação respectiva;
- 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).

Secção III

Condicionantes em loteamentos e obras de urbanização

Artigo 63.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas 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 colectiva, infra-estruturas e equipamentos:

- a) As operações de loteamento ou suas alterações;
- b) As operações urbanísticas que determinem impactes relevantes.

2. As áreas referidas no número anterior devem obedecer aos parâmetros definidos em PMOT aplicável à realização da operação urbanística.

3. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva devem ter acesso directo a arruamentos.

4. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva 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 áreas de cedência que não confrontem com passeios e arruamentos, devem estar modeladas, piquetadas e assinaladas por meio de marcos.

Artigo 64.º

Execução e gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva

1. A execução, dos espaços verdes e de utilização colectiva, 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 projecto de intervenção paisagística, que deverá ser elaborado de acordo com os princípios estabelecidos no presente capítulo.

3. As condições de conservação e manutenção dos espaços verdes e de utilização colectiva 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 65.º

Infraestruturas nos espaços verdes e de utilização colectiva

1. Os projectos para os espaços verdes de utilização colectiva devem obrigatoriamente contemplar um plano de rega.

2. Sempre que existam áreas para espaços verdes e de utilização colectiva a afectar ao domínio público, essa área deverá estar dotada

das seguintes infraestruturas, a executar pelos respectivos loteadores:

- a) Rede de rega, que deverá ser automática e ligada à rede de água de abastecimento público, com a colocação de um contador e programador e respectivos acessórios;
- b) A rede de rega será separada da rede de abastecimento de água;
- c) Mobiliário urbano, colocação de bancos e papeleiras resistentes ao vandalismo ou outro tipo de equipamento considerado necessário.

3. Nas árvores de alinhamento deverá ser previsto um sistema de rega gota-a-gota, com dois gotejadores por caldeira, inserido no passeio.

4. Independente dos sistemas de rega automática, deverão prever-se pontos de adução de água (bocas de rega), para regas pontuais.

Artigo 66.º

Acordos de cooperação e contratos de concessão

Com vista a promover uma participação mais activa 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 67.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 recepção definitiva.

Artigo 68.º

Espécies desaconselhadas

Dentro dos espaços urbanos, deve ser evitada a plantação das seguintes espécies: Eucalipto (eucalyptus globulos), Tília (tilia tomentosa).

Artigo 69.º

Árvores de arruamento

Junto dos arruamentos ou áreas de estacionamento, deve optar-se pela plantação das seguintes espécies: Bordo (acer pseudoplatanus), Catalpa, Grevillea, Lodão, Melia.

Artigo 70.º
Árvores de alinhamento

Deverá prever-se a arborização 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 71.º
Rede viária

1. As obras de urbanização que impliquem intervenção, mesmo que mínima, na rede viária onde se inserem devem manter ou melhorar a coesão da mesma.

2. Os impasses devem ser evitados, admitindo-se a sua utilização em situações de acesso a estacionamento de apoio a edificações.

3. Devem ser adoptadas 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 72.º
Passeios

1. Em todos os passeios, percursos pedonais e zonas em que sejam criadas passadeiras para atravessamento de peões, o lancil deverá ser rebaixado de forma a garantir a eliminação das chamadas "barreiras arquitectónicas", deve 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 1,60 metros

Artigo 73.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 permitirá 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 lances nos locais estabelecidos para passeadeiras para peões, com um espelho máximo de 2 cm.

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

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

Artigo 74º

Dimensões dos perfis transversais dos arruamentos e raios de curvatura

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 35.º do presente Regulamento, o dimensionamento dos perfis transversais dos arruamentos ficam sujeitos aos parâmetros de dimensionamento das infraestruturas viárias definidos em Portaria.

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

Artigo 75º

Sinalização vertical

Os postes metálicos para a fixação de sinalização vertical devem ser alinhados de preferência junto ao lancil, a cor de base deve ser o cinza escuro.

Artigo 76º

Iluminação

1. Em todas as operações urbanísticas de loteamentos, obras de urbanização ou empreendimentos de impacte relevante ou impacto semelhante ao de um loteamento, será obrigatória a instalação de sistemas de iluminação pública que contribuam para que os habitantes e utilizadores se sintam em segurança quando utilizem os espaços públicos, mas igualmente, para que se criem ambientes urbanos atractivos.

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

Artigo 77º

Equipamento e parques infantis

1. As zonas de segurança dos parques infantis e juvenis deverão ser em piso sintético, no mínimo com 40 mm, podendo a restante área ter outro tipo de pavimento, com excepção de areia, areão ou outro material similar;

2. Na zona de influência dos parques infantis ou juvenis deverão contemplar-se bancos em número suficiente e proporcional à área geral e ainda, no mínimo, 1 bebedouro;

3. Deverá ser respeitado o Regulamento que estabelece as Condições de Segurança a Observar na Localização, Implantação, Concepção e Organização Funcional dos Espaços de Jogo e Recreio, Respectivo Equipamento e Superfícies de Impacte.

Artigo 78º

Ligação à rede pública de saneamento

1. É obrigatória a ligação à rede pública de saneamento quando no local onde será erigida a edificação esteja disponível a respectiva 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 79.

Obrigatoriedade de instalação de reservatório e grupo sobressor

1. Todas as edificações que se situem em zonas de défice de abastecimento de água, serão obrigatoriamente dotados de sistema sobressor, incluindo reservatório, com capacidade correspondente a um dia de consumo.

2. O reservatório deverá estar dotado de sistema de desinfectão da água.

Artigo 80.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 destinados a actividades 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. Deve ser previsto a colocação de um contentor por cada, com o mínimo de um contentor em cada loteamento.

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 afectar a salubridade e estética do local.

4. Os contentores deverão ser colocados apenas num dos lados da via pública de forma a simplificar a recolha dos resíduos sólidos urbanos.

5. Os contentores deverão ser colocados em reentrâncias próprias delimitadas, que não diminuam a largura dos passeios nem ocupem lugares de estacionamento.

6. As dimensões mínimas das reentrâncias são de 1,5m x 1,0m por contentor, devem possuir uma inclinação mínima de 2% no sentido da via pública, para assegurar o escoamento superficial das águas pluviais.

7. Nas operações urbanísticas consideradas com um impacto relevante, poderá a Câmara Municipal solicitar um espaço para instalação de um ecoponto.

Artigo 81.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 projecto aprovado, com excepção da respeitante aos pisos em cave.

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

Artigo 82.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 projecto 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 prever muros de suporte.

Artigo 83.º
Cota de soleira

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

Secção IV
Execução de obras de urbanização

Artigo 84.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 correcção e recuperação das infra-estruturas públicas danificadas por força da execução das obras de urbanização.

3. Após a conclusão dos trabalhos é solicitada à Câmara Municipal a recepção provisória das obras de urbanização.

Artigo 85.º

Recepção provisória das obras de urbanização

1. No momento da recepção provisória das obras de urbanização, que será precedida de vistoria, devem verificar-se as seguintes condições:

- a) Os arruamentos e restantes infra-estruturas, incluindo espaços verdes e sistemas de rega (programados e em funcionamento) e iluminação pública devem estar executadas 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) Sem prejuízo de circunstâncias excepcionais devidamente justificadas e autorizadas pela Câmara Municipal, o mobiliário urbano deve estar instalado.

CAPÍTULO V

Procedimentos e Situações Especiais

Artigo 86.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 87.º

Identificação de fogos ou fracções

1. Nos edifícios possuindo dois fogos ou fracções por piso, com entrada comum, a designação de “esquerdo” caberá ao fogo ou fracção que se situe à esquerda de quem acede ao patamar respectivo, pelas escadas.

2. Se em cada andar houver três ou mais fogos ou fracções, estes deverão ser referenciados segundo a chegada ao patamar nos termos do número anterior, pelas letras do alfabeto, de A em diante e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

Artigo 88.º

Áreas comuns em edifícios

1. Os edifícios passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, com seis ou mais fogos, devem possuir espaço comum, funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respectivas 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 de, no mínimo, 2,40 m;
- b) Possuir uma área mínima de 10,00 m², acrescida de 1,00 m² por fracção quando exceder 10 fogos.

3. Nos 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 89.º

Disponibilidade de água

Devem todas as edificações dispor de água para combate a incêndios, bocas de incêndios ou marcos de água, à distância regulamentar; em 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 90.º

Águas residuais domésticas

Quando não exista rede de águas residuais domésticas e nas zonas cujo solo corresponde a formação cársica, a qual possui áreas de elevada permeabilidade, a rede de águas residuais deve ser encaminhada para fossa estanque.

Artigo 91.º

Águas residuais pluviais

1. Deve ser garantida a acessibilidade à parcela através de grelha em ferro fundido dúctil quando existir valeta em betão ou em calçada, caso não exista valeta devem prever o escoamento das águas pluviais de forma a assegurar a segurança da estrada/arruamento.

2. Em relação à drenagem pluvial, deve ser garantida o escoamento para logradouro não impermeabilizado.

Artigo 92.º

Infra-estruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras

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

2. Nas operações urbanísticas, as redes de infra-estruturas devem ser enterradas e os respectivos terminais ou dispositivos aparentes devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projecto de arranjos exteriores.

3. Os postos de transformação eléctricos ficam condicionados à apreciação da respectiva arquitectura.

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

5. Em casos excepcionais, a Câmara Municipal reserva-se o direito de determinar a instalação das infra-estruturas urbanísticas em galeria técnica subterrânea.

Artigo 93.º

Estabelecimentos de restauração ou 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 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 60 lugares; nos estabelecimentos com áreas superiores às indicadas, o espaço destinado a cozinha deve ser adequado.

2. Os estabelecimentos com área até 100 m² e com capacidade inferior a 16 lugares, podem não possuir instalações sanitárias separadas por sexo destinadas aos utentes;

3. 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 60m²; nos estabelecimentos com áreas superiores às indicadas, o espaço de armazenagem deve ser adequado.

Artigo 94.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 95.º

Arrendamento para fins não habitacionais de prédios ou fracções 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 1/25 000 ou superior;
- d) Planta à escala 1:100 com a delimitação do edifício ou fracção.

CAPÍTULO VI

Execução e Conservação

Secção I

Execução das operações urbanísticas

Artigo 96.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.

Artigo 97.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 4m, 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.

Artigo 98.º

Elementos a disponibilizarem no local da obra

No local das obras devem estar disponíveis a cópia do projecto aprovado pela Câmara Municipal, o alvará de licença ou admissão de comunicação prévia e o livro de obra, devendo ser facultados à fiscalização sempre que sejam solicitados.

Artigo 99.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 100.º

Obrigações de conservar as edificações

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

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

- a) A reparação, pintura ou caição 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, serão os responsáveis intimados a executá-las.

Artigo 101.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 tomará as medidas que achar necessárias,

incluindo a demolição total ou parcial imediatamente, a expensas do proprietário.

2. No caso de desabamento efectivo de qualquer construção, deverá o respectivo proprietário, no prazo de vinte e quatro horas, proceder à remoção dos escombros e efectuar 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 será 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 Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro, e da lei para o estado de necessidade.

SECÇÃO III

Ocupação de via pública e resguardo das obras

Artigo 102.º

Condições a observar na execução das obras

Durante a execução da obra deverão 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 103.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 Municipal de Preços e Taxas.

2. O pedido de ocupação do espaço público deverá 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 poderá 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 será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

5. Quando o volume da obra e a sua localização o justifique poderá ser ainda exigido o projecto do estaleiro.

6. Concluída a obra devem, no prazo de 10 dias, ser retirados os tapumes e todos os materiais e entulhos depositados no seu interior.

7. Os proprietários das obras são obrigados a reparar prontamente quaisquer danos ocasionados pelas mesmas na via pública, dentro ou fora dos tapumes, ou em qualquer infra-estrutura ou equipamento urbano.

8. Quando, notificado para o efeito, o proprietário da obra não promover as reparações dos danos referidos no número anterior, poderá a Câmara Municipal substituir-se-lhe na execução, a expensas do mesmo proprietário.

9. A Câmara Municipal poderá 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 acto público.

Artigo 104.º **Tapumes**

1. Em todas as obras de construção, ampliação, alteração, conservação e reconstrução, confinantes com a via pública, é obrigatória a construção de tapumes.

2. Os tapumes deverão ser construídos em material resistente, com desenho e execução cuidada, preferencialmente em chapa metálica lacada na face exterior e com a altura uniforme de 2,00 metros, devendo apresentar cores claras e manterem-se em bom estado de conservação e de limpeza, particularmente nas juntas.

3. Nos tapumes não poderão ser utilizadas madeiras ou chapas metálicas degradadas ou anteriormente utilizadas para outros fins.

4. Fora do tapume não é permitida a colocação de guias ou guindastes, amassadouros, ou depósitos de materiais ou entulhos.

5. Os tapumes deverão ser devidamente sinalizados, sendo obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas reflectoras, com as cores branca e vermelha, em tramas de 20 cm, alternadamente, ou a colocação de faixas reflectantes adequadas.

6. Quando for admitida a ocupação total do passeio, ou quando desta ocupação resultar uma largura do mesmo inferior a 1m, deverão ser previstos corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados e protegidos lateralmente com as dimensões mínimas de 1,00 m de largura, com excepção 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, deverá 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 deverá ser colocada a uma altura superior a 2,50 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, poderá a Câmara Municipal exigir a colocação de tapumes de vedação com a via pública, 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, permitirá à Câmara Municipal a execução da vedação ou dos adequados trabalhos necessários, debitando todos os custos aos respectivos proprietários.

Artigo 105.º

Amassadouros, entulhos, depósitos de materiais e andaimes

1. É proibido fazer amassadouros directamente sobre o pavimento construído, devendo ser feita a utilização de estrados apropriados.

2. É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais da obra ou equipamentos.

3. Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser vazados do alto, deverão os mesmos ser guiados por condutas fechadas.

4. O transporte dos entulhos provenientes das obras e dos materiais para a execução das mesmas, deve ser devidamente acondicionado para que não sujem os arruamentos e percursos.

5. Os aparelhos de elevação de materiais devem ser localizados de modo a que, na sua manobra, a trajectória 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, não sendo permitida 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 tecto do r/chão de modo a garantir a segurança dos utentes da via pública.

9. Os andaimes e as respectivas zonas de trabalho deverão ser vedadas com redes de protecção, abrangendo toda a fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projecção de quaisquer materiais ou detritos sobre a via pública.

10. Os sumidouros deverão ser protegidos para evitar a passagem de entulhos que obstruam os colectores das águas pluviais.

CAPÍTULO I

Disposições Especiais

Secção I

Fiscalização

Artigo 106.º

Planos de Actuação

A actuação da fiscalização poderá realizar-se em vários planos, nomeadamente no plano preventivo e no plano correctivo.

Artigo 107.º

Plano preventivo

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

Artigo 108.º

Plano correctivo

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

Artigo 109.º

Incidência da fiscalização

1. O exercício da actividade de fiscalização administrativa de operações urbanísticas incidirá, designadamente, nos seguintes aspectos:

- 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 projecto 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 da via pública;
- h) Verificar se há ocupação de edifícios ou das suas fracções 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 infractor para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior.

2. Para além do disposto no número anterior, o exercício da actividade de fiscalização administrativa incidirá também nos seguintes aspectos:

- a) Verificar o cumprimento do disposto no capítulo II do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro, relativamente à instalação das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios;
- b) Verificar o cumprimento das disposições relativas à manutenção e inspecção de ascensores, montacargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, previstas no Decreto -Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro, 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 5º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 24 de Novembro, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades;
- d) Verificar o cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 178/2006, de 05 de Setembro, 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 actividade industrial sempre que a Câmara

Municipal seja a entidade coordenadora do respectivo 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 aspectos:

- a) Esclarecer e divulgar junto dos munícipes os regulamentos municipais, promovendo uma acção pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infracção;
- b) Zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos e execução coerciva dos actos administrativos em matéria urbanística;
- c) Realizar vistorias e inspecções e promover a realização de exames técnicos;
- d) Efectuar notificações pessoais;
- e) A realização de embargos administrativos de operações urbanísticas, quando estejam a ser efectuados sem licença, ou em desconformidade com ela, lavrando os respectivos 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 infracções sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal, sobre o desrespeito de actos 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 contra -ordenação e participação do crime de desobediência.

Artigo 110.º

Participação e autos

1. Sempre que sejam detectadas obras em infracção às normas legais ou regulamentares, em violação das condições da licença ou da comunicação prévia, ou em desrespeito por actos administrativos que determinem medidas de tutela da legalidade urbanística devem ser elaborados e remetidos às entidades competentes as participações ou os autos respectivos.

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

Artigo 111.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 direcção técnica da obra ou qualquer pessoa que execute trabalhos, são obrigados a facultar o acesso à obra aos funcionários municipais incumbidos de exercer a actividade fiscalizadora e prestar -lhes todas as informações de que careçam, incluindo a consulta da documentação necessária ao exercício dessa actividade.

Artigo 112.º

Colaboração de autoridades policiais

Os funcionários e agentes incumbidos do exercício da actividade 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

SUBSECÇÃO I

Estudos de Tráfego

Artigo 113.º

Estudo de Tráfego

1. Os projectos de planos de pormenor, de novos loteamentos ou de operações urbanísticas de que resultem mais de trinta unidades de ocupação, deverão demonstrar, através das peças escritas e desenhadas que forem consideradas convenientes, a adequação da operação urbanística à rede viária existente, interna à propriedade e externa envolvente, e o seu contributo para a valorização das mesmas.

2. Tais estudos poderão ser integrados no projecto de loteamento ou no projecto de arquitectura, e terão o seguinte conteúdo:

- a) Caracterização quantitativa e qualitativa dos fluxos gerados pelo empreendimento, 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 detecção das soluções possíveis para a sua resolução;

- c) Avaliação das repercussões do novo empreendimento na rede preexistente;
- d) Preconização de disposições internas e externas à propriedade 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 poderá condicionar a licença ou comunicação prévia à efectivação 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 actividade logística ou indústria de grande capacidade e grandes superfícies comerciais, os projectos devem incluir um estudo de tráfego.

5. Este estudo de tráfego deverá conter elementos que permitam avaliar:

- a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e colectivo;
- b) O nível de serviço das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio empreendimento 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 fornecerá, a pedido dos interessados, as informações que possua nos seus serviços pertinentes para a elaboração dos estudos referidos neste artigo.

SUBSECÇÃO II

Antenas

Artigo 114.º

Instalação de antenas

1. Sem prejuízo dos projectos inseridos em perímetro de protecção ao Mosteiro, Espaço Cultural do Reguengo do Fetal, Zona Central de São Mamede e Pia de Urso, os restantes projectos dos edifícios poderão contemplar uma única antena colectiva de TV de cada tipo, devendo ser preservadas as fachadas e sendo interdita a instalação de qualquer antena individual.

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 metros de outra já existente;
- c) É interdita a instalação de qualquer antena num raio de 250 metros em redor de escolas, hospitais, lares, centros de dia ou de actividades de tempos livres ou creches;

3. Os projectos de instalação de novas antenas deste tipo incluirão, obrigatoriamente, indicação de outras antenas eventualmente implantadas num raio de 1000 metros, com indicação das suas características;

4. Os projectos de instalação de novas antenas deste tipo incluirão, obrigatoriamente, a indicação de escolas, hospitais, lares ou centros de dia, centros de actividades de tempos livres ou creches, eventualmente implantadas num raio de 250 metros.

5. O disposto nos números 2, 3, e 4 aplica-se igualmente às antenas de rádio de empresas privadas.

6. Admitir-se-ão excepções à alíneas a), b) e c) do n.º 2 deste artigo, desde que justificadas por razões técnicas, comprovadas pelo organismo governamental competente.

SUBSECÇÃO III

Redes

Artigo 115.º

Instalação de redes de telecomunicações, distribuição de energia eléctrica e gasistas

1. Nas novas operações urbanísticas as redes de distribuição de telecomunicações e de energia eléctrica em baixa tensão serão, sempre que possível, subterrâneas.

2. É proibida a colocação de quaisquer fios ou cabos da rede eléctrica 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 objecto de licenciamento, onde deverá ficar salvaguardado um correcto enquadramento com a envolvente e em virtude do seu impacto deverão, sempre que possível, ficar integrados nas construções a licenciar.

TÍTULO II

TAXAS POR OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

Taxas

Secção I

Isenções e reduções

Artigo 116.º

Isenção e redução

A Câmara poderá conceder isenção ou redução do pagamento de taxas relativamente às operações urbanísticas nos termos e nas situações contempladas no artigo 20.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Secção II

Liquidação e Regime de Pagamento

Artigo 117.º

SECÇÃO III

Apreciação

Artigo 118.º

Preparo

A instrução dos actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas, estão sujeitos ao pagamento de um preparo, previsto no artigo 26.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais, a cobrar no acto de instrução do pedido de licenciamento, autorização, ou admissão de comunicação prévia, para análise e apreciação dos elementos entregues.

Artigo 119.º

Assuntos administrativos

Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento de uma taxa prevista no capítulo III do Regulamento de Taxas e Preços Municipais.

SECÇÃO IV

Taxas pela emissão de alvarás ou admissão de comunicação prévia

SUBSECÇÃO I

Loteamentos e obras de urbanização

Artigo 120.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 capítulo I do Regulamento 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 remodelação dos terrenos.

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

Artigo 121.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 capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 122.º

Prorrogações

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

SECÇÃO IV

Utilização das Edificações

Artigo 123.º

Autorização de utilização e de alteração do uso

A emissão de autorização de utilização está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no capítulo I do Regulamento de Taxas e Preços Municipais, fixada em função do uso.

Artigo 124.º

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

A emissão de alvará de utilização ou suas 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 capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais, variando esta em função do número de unidades de ocupação.

SECÇÃO VI
Situações Especiais

Artigo 125.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 Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 126.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 respectivo acto expresse.

Artigo 127.º

Renovação

Com excepção dos n.º 1 e 2 do artigo 71.º, nas renovações previstas no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, 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 capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 128.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, constante do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, a cada fase corresponderá um aditamento ao alvará, sendo devidas as taxas respectivas, fixadas no capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 129.º

**Licença especial ou admissão de comunicação prévia relativa a obras
inacabadas**

Nas situações referidas no artigo 88.º do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, a concessão da licença especial ou admissão de comunicação prévia para conclusão da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa estabelecida no capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 130.º

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

Pelos actos 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 no Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de Novembro, e no Decreto-Lei n.º 260/2002, de 23 de Novembro, são devidas as taxas estabelecidas no capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 131.º

Licenciamento industrial

Pelos actos relativos à instalação, alteração e exploração de estabelecimentos industriais são devidas as taxas estabelecidas no capítulo I do Regulamento de Taxas e Preços Municipais.

Artigo 132.º

Infra-estruturas de radiocomunicações

Pelos actos praticados no âmbito da autorização municipal relativa à instalação e funcionamento de infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e seus acessórios para exploração comercial são devidas as taxas previstas capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

CAPÍTULO II

**Taxas Pela Realização, Reforço e Manutenção de Infra-Estruturas
Urbanísticas**

Artigo 133.º

Âmbito de aplicação

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas (TMRI) é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de construção, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço de infra-estruturas e é fixada em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações de acordo com a fórmula prevista no artigo 27.º do capítulo I do Regulamento 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 134.º

Redução pela realização de obras de urbanização

1. O valor da TMRI poderá ser objecto de redução proporcional, sempre que o loteador ou promotor executar, por sua conta, infra-estruturas que venha a entregar ao Município, designadamente infra-estruturas viárias, redes públicas de saneamento, rede de águas pluviais, redes de abastecimento de águas, que se desenvolvam para além da área de intervenção objecto de loteamento ou operação urbanística, bem como infra-estruturas que possam vir a servir terceiros, não directamente 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 directa das infra-estruturas 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 incidirá sobre as áreas de construção, que no âmbito das respectivas operações urbanísticas sejam objecto de cedência ao Município, por compensação ou espécie.

CAPÍTULO III

Compensações

Artigo 135.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Com excepção das operações do reparcelamento, todos os projectos 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 impacte relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 136.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 colectiva e infra-estruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e licença de loteamento, devam integrar o domínio municipal com a emissão do alvará, devendo a Câmara Municipal definir no momento da recepção, as parcelas afectas 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 Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro.

Artigo 137.º

Compensação

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de infra-estruturas viárias e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes e de utilização colectiva, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

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

3. A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

Artigo 138.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

Para efeito do previsto no nº 3 do artigo anterior, a compensação obedecerá à fórmula estabelecida no artigo 29.º do capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 139.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, bem como nas operações urbanísticas geradoras de impacte relevante, com as necessárias adaptações.

Artigo 140.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 deverá 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 do prédio;
- c) Levantamento topográfico do prédio, actualizado e existindo, em suporte digital;
- d) Certidão de registo predial actualizada.

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

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

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

- a) A avaliação será efectuada 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 serão 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 serão liquidadas da seguinte forma:

- a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo 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,

recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto - Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro.

6. As despesas efectuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores, será assumida pelo requerente.

7. O preceituado nos números anteriores é aplicável em edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e nas operações urbanísticas geradoras de impacte relevante.

Artigo 141.º

Compensação por estacionamento deficitário

1. Quando, nos projectos de arquitectura, 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 propriedade, haverá lugar ao pagamento de uma compensação equivalente à área não cedida correspondente.

A compensação obedecerá à fórmula estabelecida no artigo 29.º do capítulo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais.

2. A Câmara poderá aceitar a cedência dos espaços necessários e adequados noutra local e de valor equivalente a acordar, caso a caso.

CAPÍTULO IV

Disposições Especiais

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 142.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 de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 143.º

Vistorias

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

Artigo 144.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 de Taxas e Outras Receitas Municipais.

Artigo 145.º

Recepção de obras de urbanização

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

CAPÍTULO V

Disposições finais e complementares

Secção I

Das Sanções

Artigo 146.º

Sanções

1. A instrução dos processos de contra-ordenação 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 contra-ordenação as seguintes infracções ao disposto no presente regulamento:

- a) O não cumprimento, por parte dos responsáveis técnicos dos projecto, 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 n.º 6 do artigo 16.º;
- e) A infracção ao artigo 34º que define as condições de execução de muros e vedações;
- f) A violação do disposto no artigo 37.º, sob a epígrafe “Postos de Transformação”;
- g) A violação do disposto no artigo 38.º, sob a epígrafe “Impermeabilização de logradouro de edificações”;
- h) A violação do disposto no artigo 39.º, sob a epígrafe “Empenas laterais”;

- i) A violação do disposto no artigo 40º, sob a epígrafe “Corpos balançados”;
- j) A violação do disposto no artigo 41º, sob a epígrafe “Saliências”;
- l) A violação do disposto no artigo 42º, sob a epígrafe “Colocação de equipamentos nas fachadas e coberturas dos edifícios”;
- m) A violação ao artigo 43.º sob a epígrafe “Tubos de queda e caleiras”;
- n) A violação ao disposto no artigo 44.º sob a epígrafe “Acesso e estacionamento”;
- o) A violação ao disposto no artigo 45.º sob a epígrafe “Estacionamento coberto”;
- p) A violação ao disposto no artigo 60.º sob a epígrafe “Obras de urbanização em procedimento de comunicação prévia ”;
- q) Falta de comunicação à Câmara Municipal do início das obras exigida no artigo 98.º;
- r) A não colocação dos avisos nos termos exigidos pelo artigo 99.º;
- s) A não disponibilização no local da obra dos elementos previstos no artigo 100.º;
- t) A violação n.º 1 do artigo 103.º, sob a epígrafe “Conclusão das operações urbanísticas”;
- u) A violação n.º 2 do artigo 103.º, sob a epígrafe “Conclusão das operações urbanísticas”;
- x) O não cumprimento da obrigação de retirar os tapumes e todos os materiais e entulhos depositados no interior da obra, prevista no n.º 6 do artigo 107.º;
- z) O não cumprimento da obrigação de reparar os danos ocasionados na via pública ou em qualquer infra-estrutura ou equipamento urbano, exigida no n.º 7 do artigo 107.º;
- aa) A violação do disposto no artigo 108.º, sob a epígrafe “Tapumes”;
- bb) A violação do disposto no artigo 109.º, sob a epígrafe “Amassadouros, entulhos, depósitos de materiais e andaimes”;
- cc) A recusa ilegítima de acesso à obra ou a obstrução inspectiva da fiscalização, nos termos previstos no artigo 115.º;
- dd) A violação das condições de instalação das antenas exigidas no artigo 118.º;
- ee) A violação das condições de instalação de redes de telecomunicações, distribuição de energia eléctrica e gasistas, previstas nos n.º 2 e 3 do artigo 119.º;

3. As contra -ordenações 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 100,00 euros e o máximo de 2.500,00 euros, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 250,00 euros e o máximo 20.000,00 euros, no caso de pessoa colectiva.

4. As contra -ordenações 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 200,00 euros e o máximo de 3.500,00 euros, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 500,00 euros e o máximo 30.000,00 euros, no caso de pessoa colectiva.

5. As contra -ordenações previstas nas alíneas bb), cc), dd) do n.º 2 são puníveis com uma coima graduada entre o mínimo de 500,00 euros e o máximo de 4.000,00 euros, no caso de pessoa singular, ou entre o mínimo de 1.000,00 euros e o máximo de 40.000,00 euros, no caso de pessoa colectiva.

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 147.º

Direito Subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente Regulamento aplica -se subsidiariamente em matéria financeira e tributária o disposto na Lei da Finanças Locais, na Lei Geral Tributária e no Regulamento de Taxas e Preços em vigor na Câmara Municipal da Batalha.

Artigo 148.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Artigo 149.º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação nos termos legais.

Artigo 150.º
Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogadas as disposições referentes a obras particulares e loteamentos urbanos, constantes do Regulamento de Liquidação e Cobrança das Taxas e Tarifas da Câmara Municipal da Batalha, bem como todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município da Batalha, em data anterior à aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição, designadamente o Regulamento de Taxas de Urbanização e Edificação e Regulamento do Processo de Fiscalização de Obras Particulares Sujeitas a Licenciamento Municipal.

ANEXO 1

Quadros a utilizar em loteamentos

Quadro de Cedências

		Indicados na Portaria	Propostos no Projecto
Espaços verdes de utilização colectiva			
Equipamentos de utilização colectiva			
Arruamentos	Arruamentos		
	Passeios		
Estacionamento			

(Indicação de áreas em m2)

Quadro de confrontações

Nº Lote	Norte	Nascente	Sul	Poente

Parâmetros Urbanísticos

Área Parcela	
Área Lotear	

	Índice implantação	Índice construção	Densidade bruta	N. pisos	cércea	Volumetria
Proposto						

* O n.º de pisos e a cércea a indicar é o máximo proposto

Quadro de síntese Loteamento

N.º	Área	Área máxima Implantação	Área máxima Construção	Superfície máxima pavimento	N.º máximo fogos	Tipo logia máxima	Cota Soleira	Cércea máxima	Volumetria máxima	N.º Pisos	Lugares mínimos Estacionamento
	Área										

Ac Ab
im ai
a xo
C.
S. C.
S.

1

2

3

4

..

.

To - - - - -
ta
l

- a) Área de construção de acordo com a Portaria de dimensionamento de áreas de cedências em vigor.
- b) Superfície de pavimentos de acordo com as definições do PDM
- c) No caso da proposta de construções anexas indicar todos os parâmetros urbanísticos respectivos.
- d) Podem ser adicionadas ao quadro, as colunas que forem necessárias, nomeadamente indicação de usos por pisos etc.

ANEXO 2

Quadro de instrução de Operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia e licenciamento (artigo 20.º)

Folha de dados de actividades económicas

Classificação da actividade
_____ n.º de **CAE** _____,
(conforme identificação das finanças, caso tenham vários números devem indicar todos).

Principais materiais/ serviços prestados:

Potência eléctrica _____ (Kva) Classe _____

Potência térmica _____ (Kva)

Possui autorização de localização _____ Anexa cópia _____

Possui licença de utilização do domínio público hídrico _____ anexa cópia _____

N.º de trabalhadores	Homens	Mulheres	Total
Operários			
Administrativos- comerciais			

Armazenagem ou Comércio

Produtos perigosos Produtos inflamáveis
 Produtos alimentares Armazenagem frigorífico

Descrição dos produtos armazenados:

Instalações de carácter social:

Refeitório Primeiros socorros
 Sanitários Balneários

Horário:

Diurno Nocturno

Tipo de Efluentes _____ prevêm o seguinte

Resíduos previstos _____ prevêm o seguinte

Ar - Emissão de poeiras, fumos, vapores
 etc...

Observações:

Anexo 3

Normas para formatação de ficheiros CAD para levantamentos topográficos e cartografia a utilizar nos projectos de loteamento e de obras de urbanização para posterior implementação em ambiente SIG

1. Considerações gerais

Os ficheiros a entregar e a respectiva estrutura para os levantamentos topográficos e a cartografia a utilizar nos projectos de loteamento e

/ou obras de urbanização, e nas respectivas plantas de síntese, devem obedecer às seguintes regras:

1.1. A cartografia deve respeitar as tolerâncias mínimas de erro posicional estabelecidas pelo IGP 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 projecção de Gauss, Datum 73 (ou outro que venha a ser adoptado pelo IGP);

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 100m, 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 de Implantação ou do r/c com área envolvente;

P_cobertura.dwg - Planta da Cobertura;

corde.dwf - Corte demonstrativo da volumetria.

Anexo IV

Normas de Gravação dos Ficheiros Digitais

Inserção na Plataforma do RJUE

Ficheiros Digitais Os ficheiros digitais devem conter todas as folhas e documentos incluídas no processo.

Formatos: PDF para as peças escritas e eventualmente plantas de localização;

DWF para todas as peças desenhadas do projecto.

Índice: Todos os Requerimentos devem conter um ficheiro com o índice dos elementos entregues e respectivo nome do ficheiro digital;

Organização: Para cada elemento da instrução do pedido deve ser criado um Ficheiro, Junta-se em anexo os elementos usuais que devem ser gravados, o nome do ficheiro deve corresponder ao elemento entregue.

Aditamentos: O aditamento de elementos deve seguir as mesmas regras enunciadas, juntando um índice com os elementos do aditamento, os elementos digitais devem ter a data actualizada.

Responsabilidade A responsabilidade pela organização e dados apresentados é da responsabilidade do autor do projecto, ou do Requerente (no caso dos documentos de legitimidade, documentos de propriedade, exposições ou queixas efectuadas pelo Requerente)

Fiabilidade A Câmara Municipal, nunca poderá efectuar alterações aos ficheiros entregues, podendo em qualquer hora ser verificada a autenticidade do ficheiro.

Gravação do DWF Todos os ficheiros DWF devem ser gravados com o formato idêntico ao de uma impressão, nomeadamente:

- A cada ficheiro deve corresponder uma folha de impressão com um único tema dos elementos de instrução, por ex: Ficheiro de planta de implantação, Ficheiro Planta piso 1, Ficheiro Cortes;
- A gravação deve escolher a folha de impressão idêntico ao que fariam para a impressão do desenho;
- Deve ser escolhida a escala de impressão;
- A unidade deve ser o metro na relação uma unidade/ um metro (por exemplo as plantas de implantação não devem ser escaladas devem manter a unidade/metro);

- Devem permitir a identificação e controle da visibilidade dos layer, (clicando na opção incluir layers);
- Os layer devem permitir o freeze das cotagens, texto, tramas ou grises, mobiliário, imagens ou ortofotos;
- DPI, recomenda-se a escolha de 4800dpi para os elementos gráficos;
- A cor de base deve ser o monocromo.

A listagem seguinte não invalida a consulta da Portaria de instrução, Portaria nº 232/2008 de 11/3

Listagem de elementos processuais a Gravar nos ficheiros Digitais

1. Edificações - Projecto de Arquitectura

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial;
- c) Extracto da planta de ordenamento;
- d) Extracto da planta de condicionantes do PDM;
- e) Extracto da planta de síntese do loteamento, caso se aplique;
- f) Planta de situação à escala 1:2500;
- g) Planta de localização à escala 1:25000;
- h) Planta de implantação topográfica à escala 1:200;
- i) Planta do piso; (um ficheiro por cada piso)
- j) Alçados;
- k) Cortes longitudinais e transversais;
- l) Pormenores de construção;
- m) Descrição da propriedade horizontal, (incluindo plantas e titulo constitutivo);
- n) Memória descritiva e justificativa;
- o) Estimativa do custo total da obra;
- p) Calendarização da execução da obra;
- q) Fotografias;
- r) Termo de responsabilidade do autor do projecto, e o respectivo documento de inscrição associação profissional pública;
- s) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida.
- t) Plano de acessibilidades incluindo plantas com percurso acessível desde a via publica, pormenores, memória descritiva.

Documentos adicionais

- u) Quadro de áreas
- v) Projecto de alterações com as cores tradicionais (um ficheiro por cada elemento: planta, alçado, corte)
- w) Planta de implantação de cedências ao Domínio público
- x) Documentos de aprovação da Administração Central, como por ex: Certidão de localização, Documento de entrada na entidade coordenadora bem instruído;
- y) Cópia da notificação relativa à aprovação da informação prévia.

2. **Projectos de especialidade ou cópia de autorizações emitidas por entidades, devem ser gravados os ficheiros de forma idêntica.**