CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

DOUA, fevereiro de 2019

ÍNDICE

Capítulo I – DISPOSIÇÕES GERAIS 8
Artigo 1º - Âmbito e objeto 8
Artigo 2º - Legislação habilitante 8
Artigo 3º - Siglas 8
Artigo 4º - Definições 9
Capítulo II – DO PROCEDIMENTO 10
SECÇÃO I – DO PROCEDIMENTO EM GERAL 10
Artigo 5º - Isenção de controlo prévio 10
Artigo 6º - Obras de escassa relevância urbanística 11
Artigo 7º - Informação de início de obras de escassa relevância urbanística 13
Artigo 8º - Apreciação de projetos promovidos por Entidades Públicas 14
Artigo 9º - Instrução dos pedidos 14
Artigo 10º - Estimativas orçamentais 19
Artigo 11º - Inoperacionalidade do sistema 19
Artigo 12º - Edificação em área abrangida por operação de loteamento 20
Artigo 13º - Instrução de pedido de constituição de propriedade horizontal 20
Artigo 14º - Projetos da engenharia de especialidades 21
SECÇÃO II – SITUAÇÕES ESPECIAIS 21
SUB-SECÇÃO I – LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS 21
Artigo 15º - Âmbito de aplicação 21
Artigo 16º - Instrução do procedimento 22
Artigo 17º - Vistoria 23
Artigo 18º - Ato administrativo 24
Artigo 19º - Pedido de informação sobre o processo de legalização 25
Artigo 20º - Dos títulos 25
SUB-SECÇÃO II – INSTALAÇÕES DE COMBUSTÍVEIS DERIVADOS DO PETRÓLEO 26
Artigo 21º - Licenciamento de instalações de combustíveis derivados de petróleo 26
SUB-SECÇÃO III – OUTRAS SITUAÇÕES ESPECIAIS 26
Artigo 22º - Sistema de Industria Responsável (SIR) 26
Artigo 23º - Certidão de destaque de parcela de terreno 27
Artigo 24º - Certidão comprovativa de construção não enquadrável em disposição legal que imponha a obrigatoriedade de licença de construção e/ou utilização 28
Artigo 25º - Prazos de execução das obras de urbanização e edificação 28
Artigo 26º - Impacte semelhante a uma operação de loteamento, ou impacte relevante 28
Capítulo III – DAS OBRAS 29
Secção I - Disposições técnicas relativas à edificação e urbanização 29
Artigo 27º - Inserção urbanística e paisagística 29
Artigo 28º - Paramentos, revestimentos e acabamentos 30
Artigo 29º - Cores 30
Artigo 30º - Qualidade dos materiais 31
Artigo 31º - Coberturas e sótãos 32
Artigo 32º - Balanços e corpos salientes 32
Artigo 33º - Anexos 33
Artigo 34º - Telheiros 34
Artigo 35º - Marquises 34
Artigo 36º - Obras de reconstrução, ampliação e conservação 34
Artigo 37º - Antenas e aparelhos de ar condicionado 35
Artigo 38º - Área de impermeabilização 36
Artigo 39º - Alinhamentos das edificações 36

Artigo 40º - Afastamentos de muros e edificações 36
Artigo 41º - Acessos a partir da via pública 39
Artigo 42º - Estacionamento 39
Artigo 43º - Instalação de infraestruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras 40
Artigo 44º - Utilização de energias renováveis 41
Artigo 45º - Vedações 41
Artigo 46º - Redes de esgotos 42
Artigo 47º - Respiradouros e ventilações 43
Artigo 48º - Depósito de resíduos sólidos urbanos 44
Secção II - Da conservação dos edifícios e logradouros 44
Artigo 49º - Obrigação de conservação 44
Artigo 50º - Incumprimento 44
Artigo 51º - Prorrogação do prazo 45
Artigo 52º - Intimação 45
Artigo 53º - Desabamento de construções 45
Artigo 54º - Salubridade e limpeza dos terrenos 45
Secção III – Ocupação do espaço público para efeitos de obras 46
Artigo 55º - Condições gerais de ocupação da via pública 46
Artigo 56º - Recusa de pedido de ocupação da via pública 46
Artigo 57º - Prazo para ocupação da via pública 47
Artigo 58º - Tapumes e balizas de proteção 47
Artigo 59º - Amassadouros e depósitos de entulho 48
Artigo 60º - Remoção de tapumes, andaimes e materiais 48
Artigo 61º - Danos em pavimentos 48
Artigo 62º - Regras de execução 49
Capítulo IV – GARANTIAS 49
Artigo 63º - Modalidades 49
Artigo 64º - Prestação de garantia pela não realização da operação urbanística 50
Artigo 65º - Cauções 51
Artigo 66º - Prestação de garantia nas obras de urbanização 52
Artigo 67º - Levantamento do estaleiro, limpeza e reparações 52
Artigo 68º - Serviços ou operações urbanísticas executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários 53
Capítulo V – RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO 53
Artigo 69º - Definição e enquadramento legal 53
Artigo 70º - Responsabilização e procedimentos 53
Capítulo VI – TAXAS E COMPENSAÇÕES 55
Artigo 71º - Taxas 55
Secção I - Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas 55
Artigo 72º - Âmbito de aplicação 55
Artigo 73º - Cálculo do valor da TMU 56
Secção II - Compensações 58
Artigo 74º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos 58
Artigo 75º - Cedências 59
Artigo 76º - Compensação 59
Artigo 77º - Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos 60
Artigo 78º - Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si 60
Artigo 79º - Compensação em espécie 61
Capítulo VII – DA FISCALIZAÇÃO 62
Secção I - Atividade Fiscalizadora 62
Artigo 80º - Enquadramento legal 62
Artigo 81º - Deveres dos funcionários 62

Artigo 82º - Incidência da fiscalização 62
Artigo 83º - Levantamento de auto e embargo 64
Artigo 84º - Levantamento de auto e embargo 65
Secção II - Deveres e incompatibilidades 65
Artigo 85º - Deveres dos donos das obras 65
Artigo 86º - Incompatibilidades 66
Artigo 87º - Responsabilidade disciplinar 66
Secção III - Sanções 66
Artigo 88º - Contraordenações 66
Capítulo VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES 67
Artigo 89º - Regime transitório 67
Artigo 90º - Dúvidas e omissões 67
Artigo 91º - Norma revogatória 67
Artigo 92º - Entrada em vigor 67
ANEXOS 69

NOTA JUSTIFICATIVA

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, cabe aos Municípios o desenvolvimento das suas próprias regras de gestão do território, competindo-lhes, no exercício do poder regulamentar próprio, aprovar os regulamentos municipais de urbanização e edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização das mais variadas operações urbanísticas.

Os regulamentos municipais atrás mencionados devem ser elaborados no estrito cumprimento das premissas vertidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, de ora em diante designado apenas por RJUE, aprovado pelo diploma legal atrás referido.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila Velha de Ródão, de ora em diante designado apenas por RMUE, foi aprovado inicialmente em 2004, vindo a ser alterado em 2008 e 2013.

Com a entrada em vigor da última redação do RJUE, aprovada pelo Decreto-Lei nº 136/2017, de 9 de setembro, foram introduzidas algumas alterações significativas, nomeadamente com a criação e redefinição de alguns conceitos e procedimentos, como são os casos do controlo prévio, comunicação prévia e possibilidade de reposição da legalidade urbanística.

Também a revisão do Plano Diretor Municipal, em 2015, acarretou a necessidade de se introduzirem alterações no RMUE, por forma a compatibilizar estes dois normativos jurídicos.

Por outro lado, e decorrente da aplicação deste regulamento ao longo dos últimos anos, foram identificadas algumas dificuldades e desajustamentos, face à realidade e dinâmica existente, que requerem uma adequação deste instrumento aos novos contextos.

Face ao exposto, e tendo-se considerado como justificada, na presente data, foi elaborada e desenvolvida uma nova versão de regulamento, com uma nova estrutura, apesar de se constituir como um desenvolvimento e aperfeiçoamento da anterior.

Para além do estabelecimento e definição de matérias que o RJUE remete expressamente para o âmbito de regulamento municipal, pretende-se a atualização de conceitos e procedimentos, bem como a simplificação administrativa, nomeadamente através da utilização efetiva de sistemas eletrónicos que permitem, por um lado, uma nova e expedita forma de relacionamento entre a entidade administrativa e os promotores, e, por outro, uma efetiva desmaterialização de processos.

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, em reunião de 22 de fevereiro de 2019 e a Assembleia Municipal de Vila Velha de Ródão, em sessão de __de _____de 2019, aprovaram o presente Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Vila Velha de Ródão.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito e objeto

O presente Regulamento estabelece as normas aplicáveis à urbanização e edificação em toda a área do território do Município de Vila Velha de Ródão, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e de outros regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

Artigo 2º - Legislação habilitante

O presente Regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, no artigo 3º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (adiante referenciado, de forma abreviada, por RJUE), e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua redação atual.

Artigo 3º - Siglas

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

a) CPA – Código do Procedimento Administrativo;

b) CMVVR – Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão;

c) PMDFCI - Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

d) PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território;

e) PDMVVR – Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão;

f) RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação;

g) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

h) RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

i) SIR – Sistema de Indústria Responsável.

Artigo 4º - Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do município, são consideradas as definições constantes no RJUE, no PDMVVR, no Decreto Regulamentar 9/2009 de 29 de maio, que define os conceitos técnicos do urbanismo, e ainda as seguintes:

a) **Área de impermeabilização** – Somatório das áreas 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, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

b) **Área bruta** – Superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes, separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício;

c) **Área habitável** – Soma das áreas de todos os compartimentos de uma habitação, com exceção de vestíbulos, circulações, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar, medida pelo perímetro interior das paredes, que limitam o fogo e descontando encalços até 0,30m, paredes interiores, divisórias e condutas;

d) **Área útil** – Soma das áreas de todos os compartimentos de habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, medidas pelo interior das paredes que limitam o fogo e descontando encalços até 0,30m, paredes interiores, divisórias e condutas;

e) **Estrutura da fachada** – Composição formal e estética de uma fachada, considerando a estrutura resistente e as características dimensionais gerais e de pormenor que a constituem, quando relevantes, nomeadamente largura, altura, elementos salientes e reentrantes, varandas, alpendres, vãos, cercaduras, platibandas, sancas, cimalhas, beirados e outros elementos;

f) **Habitação coletiva** - É o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;

g) **Habitação unifamiliar** - É o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

h) **Janela de água-furtada** - Janela com frente vertical, praticada na cobertura de uma edificação sem lhe provocar uma alteração formal, constituída por um avanço relativo à inclinação dessa cobertura, com

um pequeno telhado próprio, de duas ou três águas, intersetando com a água principal da edificação e recolhida em relação ao plano da sua fachada;

i) **Janela de mansarda** – Janela com frente vertical que integra a própria cobertura de uma edificação, constituindo-se como parte da sua estrutura, com duas paredes inclinadas e telhado de duas ou três águas pouco inclinadas;

j) **Sótão** - corresponde ao espaço interior, de pé-direito reduzido, entre o último piso e a cobertura;

k) **Telheiro** - Edificação constituída por uma cobertura suportada, pelo menos em parte, por meio de pilares, aberta em todas as partes ou fechada no máximo em dois lados, devendo estes ser contíguos;

l) **Trapeira** - Janela ou postigo aberto no telhado para arejamento;

m) **Marquise** - Espaço envidraçado normalmente em varandas das fachadas, fechado, na totalidade ou em parte, por estruturas fixas ou amovíveis, com exclusão da cobertura de terraços;

n) **Equipamento lúdico ou de lazer** - Estrutura destinada ao desenvolvimento de atividades de desporto, recreio e lazer, entendendo-se como tal os campos de jogos, parque infantil, zonas de diversão, cuja edificação não envolva soluções construtivas dependentes de estudo de estabilidade, os quais deverão ser adequados a uma correta integração no meio onde se vão inserir, não podendo configurar edificações cobertas nem encerradas.

2. Para todos os termos omissos, serão consideradas as definições aplicáveis pela Direção-Geral do Território.

CAPÍTULO II – DO PROCEDIMENTO

SECÇÃO I – DO PROCEDIMENTO EM GERAL

Artigo 5º - Isenção de controlo prévio

1. Exceto quando realizadas em imóveis classificados, em vias de classificação de interesse nacional ou de interesse público, bem como em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, estão isentas de controlo prévio:

a) As obras de conservação;

b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das alturas das fachadas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas;

c) As obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo 6.º-A do RJUE;

d) Os destaques referidos no n.º 4 e no n.º 5 do artigo 6.º do RJUE.

2. A dispensa de controlo prévio não isenta a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 6º - Obras de escassa relevância urbanística

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística todas aquelas a que é feita referência no artigo 6.º-A do RJUE, bem como todas aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de comunicação prévia.

2. Nos termos da alínea i) do nº 1 do artigo 6.º-A do RJUE, sem prejuízo das demais situações legalmente previstas, são ainda consideradas de escassa relevância urbanística, ficando por isso isentas de controlo prévio municipal, as seguintes operações urbanísticas:

a) As edificações, contíguas ou não ao edifício principal, com altura não superior a 2,50m ou, em alternativa, à altura da fachada do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 25,00m2 e que não confinem com a via pública;

b) Nos prédios rústicos, fora das áreas definidas como urbanas pelo Plano Diretor Municipal, a construção de edifícios de apoio agrícola de um só piso, com área de implantação não superior a 50,00m2, altura máxima de 4,00m, que não possuam cobertura em laje de betão armado nem careçam de estudo de estabilidade, fiquem afastados, no mínimo, 20,00m das vias rodoviárias que servem o concelho e 200,00m dos limites urbanos, e respeitem ainda os requisitos relativos à segurança contra incêndios (faixas de gestão de combustível definidas no PMDFCI), sendo admissível, neste contexto, apenas a construção de, no máximo, uma unidade por artigo matricial;

c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 4,00m e área igual ou inferior a 30,00m2, quando destinadas exclusivamente ao cultivo de espécies vegetais e construídas em estrutura amovível, revestida a material transparente;

d) A construção de bases, para apoio de estruturas, cuja altura relativamente ao solo seja até 0,50m e inferior a 10,00m2;

e) A aplicação de vedações de rede em limite de propriedades, desde que não excedam 3,00m de altura, incluindo a construção de sapatas para postes de apoio;

f) Os tanques destinados a depósitos de água, com uma capacidade não superior a 30m3;

g) Os telheiros, alpendres e pérgulas com altura não superior a 2,50m e área até 30,00m2, desde que não se constituam como espaços fechados nem, quando se localizam em aglomerados urbanos, sejam confinantes com a via pública;

h) A reparação ou substituição de rebocos das paredes exteriores, com ou sem alteração da natureza dos materiais e cores, desde que sejam conservados ou reconstituídos socos, molduras dos vãos e outros elementos decorativos que caracterizem o edifício, e sejam aplicadas tintas nas cores tradicionais, indicadas no presente Regulamento;

i) A substituição da estrutura da cobertura em madeira por outra em pré-esforçado ou perfis metálicos, ou vice-versa, ou de telha de canudo por telha lusa, ou vice-versa, desde que se conservem intactos, ou sejam reconstituídos beirados, cimalhas e cornijas eventualmente existentes e não se alterem significativamente a inclinação e cota de cumeeira do telhado e que não necessitem da adoção de soluções construtivas especiais. Para acerto da altura da fachada confinante, poderá ser permitido o alteamento da mesma até 0,50m;

j) Marquises, localizadas em alçados considerados como secundários, desde que os materiais e cores utilizados sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício e sem prejuízo das regras definidas no presente Regulamento;

k) A construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, desde que localizadas dentro dos logradouros privados, ou edifícios;

l) A instalação de equipamentos de ar condicionado, saída de fumos e exaustores, antenas, para-raios, painéis solares e dispositivos similares, desde que não instalados nas fachadas principais de edifícios ou em edifícios classificados, em vias de classificação, ou em zonas de proteção aos mesmos, e que não prejudiquem ou comprometam, pelo seu aspeto, dimensão e localização, os próprios edifícios, bem como a qualidade visual da paisagem, dos locais ou conjuntos arquitetónicos;

m) As alterações de caixilharia, desde que não executadas em edifícios classificados, em vias de classificação, ou em zonas de proteção aos mesmos, e que não prejudiquem ou comprometam, pelo

seu aspeto, dimensão e localização, a qualidade visual da paisagem, dos locais, conjuntos arquitetónicos e edifícios;

n) As obras de construção referentes a instalações qualificadas como Classe B1 e B2 do Anexo III do Decreto-Lei nº 267/2002, alterado pelo Decreto-Lei nº 217/2012, de 9 de outubro e artigos 17º e 21º da Portaria nº 1515/2007, de 30 de novembro, com as alterações que vierem a ser introduzidas.

3. As operações de escassa relevância urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 7º - Informação de início de obras de escassa relevância urbanística

1. Apesar de se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, no prazo de 5 dias antes do início das obras, do tipo de operação que vai ser realizada, nos termos e para cumprimento do previsto no artigo 80º-A do RJUE, utilizando, para o efeito, o modelo próprio disponibilizado pelos serviços e juntando os seguintes elementos:

a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;

b) Fotocópia da certidão da inscrição do prédio na matriz predial ou fotocópia da caderneta predial atualizada;

c) Planta ou plantas de localização, à escala conveniente, que indique inequivocamente o local da obra a realizar;

d) Registo fotográfico.

2. A instalação de painéis solares fotovoltaicos e geradores eólicos referidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 6-Aº do RJUE é igualmente precedida de notificação à CMVVR, devendo a mesma ser ainda instruída com os seguintes elementos:

a) A altura da fachada, no caso dos painéis solares;

b) No caso dos geradores eólicos:

i) O raio do equipamento;

ii) O nível de ruído produzido pelo equipamento;

iii) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 8º - Apreciação de projetos promovidos por Entidades Públicas

Nos casos em que estejam em causa operações urbanísticas de iniciativa de entidades que se encontram, nos termos da lei, isentas de licenciamento municipal, mas dependam de prévio parecer da Câmara Municipal, o pedido a solicitar a emissão do parecer deve vir acompanhado de uma memória descritiva explicativa do projeto a executar que demonstre o cumprimento das normas legais e regulamentar, designadamente o cumprimento do constante do presente Regulamento.

Artigo 9º - Instrução dos pedidos

1. Os procedimentos relativos à realização das operações urbanísticas previstas no RJUE obedecem ao disposto nos artigos 9.º e 10º desse regime e serão instruídos com os elementos e nos termos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que a venha a substituir, assim como por quaisquer outros que venham a ser legalmente exigidos, obedecendo ainda às normas de instrução disponibilizadas nos locais de atendimento municipal e na página eletrónica oficial da Câmara Municipal (www.cm-vvrodao.pt).

2. Os procedimentos mencionados no número anterior iniciam-se através de requerimento ou comunicação escrita, utilizando-se os modelos existentes para o efeito, e apresentado(a) com recurso a meios eletrónicos, através dos serviços municipais competentes ou dos Serviços Online da Câmara Municipal, segundo as orientações aí indicadas, sendo dirigidos ao presidente da Câmara Municipal e devidamente acompanhado(a) dos respetivos elementos instrutórios.

3. Nos pedidos e em todos os elementos instrutórios deverão ser utilizadas exclusivamente as definições constantes no Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de Maio, no artigo 2° do RJUE, no RGEU, no PDM e no presente Regulamento.

4. Os elementos instrutórios escritos devem assumir o formato ".pdf" e os desenhados o formato ".dwf", obedecendo aos seguintes requisitos:

a) Todos os elementos que integram o processo deverão ser assinados eletronicamente pelo requerente e técnicos envolvidos, com recurso ao cartão de cidadão, ou assinatura emitida por entidade certificada;

b) Todas as peças, escritas ou desenhadas, deverão ser formatadas de acordo com a escala de impressão utilizada para impressão em papel, incluindo, no caso dos ficheiros dwf, as mesmas espessuras e cores dos desenhos originais (traços, manchas e grafismos);

c) Quando não se revele possível ou viável, por parte do requerente, efetuar a assinatura eletrónica do requerimento ou outros elementos instrutórios da sua responsabilidade, relativos ao reconhecimento do direito de propriedade e legitimidade do requerente, poderá recorrer-se à entrega desses elementos em

formato papel, assinados de forma manuscrita, devendo proceder-se à conferência da assinatura pelos serviços municipais, mediante a apresentação do documento de identificação pessoal que permita essa validação;

d) O nome dos ficheiros deverá fazer sempre referência ao nome do requerente, à designação da obra, à localização, à especialidade, ao número da peça (apenas nos casos das peças desenhadas), ao nome da peça e à versão da mesma;

e) A versão da peça corresponderá ao número sequencial considerado na entrega, para efeitos de substituir versões anteriores (V1, V2, V3,…), em casos de correções ou alterações;

f) Para melhor explicitação do indicado nas alíneas anteriores, exemplifica-se o seguinte:

i) Entrega inicial do processo

- Peças escritas - *(Primeiro e ultimo nome do requerente)_Moradia_(inicial da freguesia – V, F, S ou P)_Arquitetura_Ficha INE_V1.pdf*

- Peças desenhadas - *(Primeiro e ultimo nome do requerente)_Garagem__(inicial da freguesia – V, F, S ou P)_004_Alcado Principal_V1.dwf*

ii) Entrega de correções ou alterações ao processo

- Peças escritas - *(Primeiro e ultimo nome do requerente)_Arrecadacao_(inicial da freguesia – V, F, S ou P)_Arquitetura_Memoria descritiva_V2.pdf*

- Peças desenhadas - *(Primeiro e ultimo nome do requerente)_Moradia_(inicial da freguesia – V, F, S ou P)_001_Planta Piso 1_V2.dwf*

5. As plantas digitais dos levantamentos topográficos, da situação existente e da implantação da proposta deverão ser igualmente apresentadas em formato editável, ".dwg" ou ".dxf", ligadas à Rede Nacional Geodésica (georreferenciado ao sistema PT-TM06 / ETRS 89, elipsoide de referência GRS80, ou ao sistema Gauss, DATUM Lisboa, elipsoide Hayford) e conter as seguintes informações:

a) As construções existentes assinaladas a amarelo e as propostas a vermelho, com indicação dos afastamentos aos limites do lote ou parcela, ao eixo do arruamento ou via pública e aos edifícios adjacentes;

b) A ligação à rede pública de água domiciliária ou, na falta desta, a localização de poço, mina ou furo a partir do qual se pretende garantir este abastecimento;

c) A ligação ao coletor da rede pública de águas residuais domésticas, ou aos órgãos depuradores, na falta deste coletor;

d) A ligação ao coletor da rede pública de águas residuais pluviais, quando existam, ou o destino a dar às mesmas.

6. Independentemente das escalas indicadas nas peças desenhadas, deverão ser referenciadas as cotas definidoras do afastamento do edifício aos limites da parcela ou lote e demais lugares de domínio público ou sujeitos a servidão administrativa.

7. As peças desenhadas constantes do projeto de arquitetura dos processos de licença ou comunicação prévia deverão conter, igualmente, as seguintes características:

a) A planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico à escala 1/200 ou superior, conforme descrita no n.º 4 do capítulo I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, deverá ser georreferenciada, devidamente orientada, com indicação do norte e, para além das determinações da redação da referida portaria, conter a representação dos seguintes elementos:

i) A delimitação da propriedade na sua totalidade;

ii) A identificação e representação de todas as confrontações;

iii) Indicação dos afastamentos às extremas da parcela e das cotas dos arruamentos e de todos os acessos ao terreno e das cotas de soleira dos edifícios;

iv) Esquema das infraestruturas existentes e a realizar, com localização de fossas sépticas, captações de água e drenagem de águas pluviais, quando aplicável.

b) Sempre que a implantação do edifício implique movimentos de terra significativos poderão ser solicitados perfis do terreno, abrangendo o arruamento público de acesso, com representação precisa dos aterros e desaterros propostos;

c) Quando a parcela de terreno exceder 2.000 m2, poderá a totalidade do terreno ser representada a escala mais conveniente, nunca inferior a 1/1.000, sendo representada a 1/200 a área circundante da edificação incluindo os acessos, não podendo nunca esta alteração de escala significar a não inclusão dos elementos solicitados na portaria ou na alínea a) deste artigo;

d) No alçado principal e nas plantas deverão ser devidamente representados os edifícios contíguos numa extensão mínima de 10m, incluindo, no alçado principal, todos os elementos construtivos significativos, nomeadamente janelas, portas, beirados, cumeeiras ou vedações;

e) Nos alçados, plantas e cortes, quando aplicável, deverão ser devidamente localizados, representados e descritos todos os elementos construtivos com consequências no aspeto final dos edifícios, nomeadamente: caleiras e tubos de queda; elementos de fecho ou sombreamento de janelas; grelhas de ventilação ou chaminés ou depósitos de combustível;

f) Deverão ser apresentados os cortes necessários à compreensão da proposta, num mínimo de dois, no sentido longitudinal e transversal da edificação, com indicação das cotas de soleira, referenciadas ao terreno natural, aos passeios ou arruamentos confinantes, bem como das cotas relativas à altura dos peitoris de janelas, vergas de portas, pés-direitos, altura da fachadas, e incluir os acessos verticais, quando existam;

g) Nos alçados das construções revestidas por materiais que estruturem uma estereotomia, esta deverá ser representada à escala, com as características e dimensões dos seus elementos devidamente descritas no desenho; no caso de paredes em pedra de xisto ou quartzito, com aparelho tradicional da região, deverá ser convenientemente ilustrado, em desenho, o aspeto da construção, pormenorizando-se a forma das pedras nos locais mais relevantes, como é o caso dos vãos, especificamente os lintéis, ombreiras, soleiras e parapeitos, dos cunhais e dos balcões, devendo ser descritas as características da pedra, nomeadamente as suas dimensões médias, e os acabamentos, nomeadamente a aplicação de argamassas e o enchimento das juntas;

8. Os elementos que devem instruir as memórias descritivas das comunicações prévias e licenciamentos das obras de edificação, conforme descritos no n.º 5 do capítulo I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, deverão conter as seguintes características:

a) A descrição e justificação da solução proposta para a edificação deverá, para além da descrição da solução, realçar quais as opções de conceção que determinaram a forma projetada, nomeadamente por consequência das características do terreno, da organização funcional ou outras situações relevantes, podendo ser relacionado com a adequação da edificação à utilização pretendida, com a inserção urbana e paisagística da edificação, nomeadamente com a sua articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente e tendo em conta a natureza e condições do terreno, de acordo com o mencionado nas alíneas d) e e) do mesmo nº 5;

b) O enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes e a adequabilidade do projeto com a política de ordenamento do território contida no PDM, quando o pedido esteja inserido em área abrangida unicamente por este tipo de plano, e ainda, quando a edificação se integre num loteamento, o enquadramento e adequabilidade do projeto com as determinações constantes do respetivo alvará de loteamento, comparando os valores propostos com os indicados pelos planos ou operação de loteamento;

c) Mencionar expressamente o cumprimento do Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, ou outra legislação complementar ou superveniente, relativa gestão de resíduos de construção e demolição;

d) Mencionar e justificar, se aplicável, a inevitabilidade ou necessidade de abate de espécies arbóreas protegidas e neste caso a apresentação da respetiva autorização a emitir pela entidade competente.

9. Os pedidos de licenciamento e de comunicação prévia deverão, consoante os casos, ser ainda acompanhados de fichas de caracterização da operação a realizar, conforme modelos da CMVVR anexos ao presente Regulamento:

a) Ficha de estimativa orçamental, sendo que os valores indicados a usar são os estabelecidos no artigo 10º do presente Regulamento;

b) Calendarização da execução da obra, considerando os limites estabelecidos no artigo 23º deste Regulamento;

c) Ficha de áreas;

d) Ficha de aplicação de cores e materiais de revestimento.

10. Nos casos de ampliação e ou de alteração de edifícios e de colmatação de espaços entre edifícios, deverá ser apresentado levantamento fotográfico, a cores, do local e envolvente imediata.

11. Os pedidos devem incluir o enquadramento da operação pretendida no PDM e, se for o caso, em planos especiais de ordenamento do território, contendo a indicação precisa do local.

12. Os termos de responsabilidade dos autores dos diversos projetos devem ser acompanhados de documento que prove a validade da respetiva inscrição em associação pública de natureza profissional.

13. Os pedidos de autorização ou alteração de utilização devem ser instruídos de acordo com o disposto no artigo 63° do RJUE, nos termos do nº 25 da Portaria nº 113/2015 de 22 de abril e, no caso de edifícios novos ou sujeitos a obras de ampliação, reconstrução ou alteração, os mesmos devem ainda ser acompanhados da ficha de registo de dados de Resíduos de Construção e Demolição, conforme modelo constante no Anexo II do RGGR e, se aplicável, com as cópias dos certificados de receção de RCD emitidos pelos operadores de gestão legalizados.

14. Os pedidos de autorização ou alteração de utilização devem ainda ser acompanhados do termo de responsabilidade pela execução da instalação de telecomunicações, nos termos do nº 1 do artigo 81º do Decreto-Lei nº 123/2009, de 21 de maio, com as sucessivas alterações.

Artigo 10º - Estimativas orçamentais

1. Para efeitos da estimativa orçamental que acompanha os projetos, deverá ter-se como referência o valor médio de construção por metro quadrado aprovado, em cada ano, por portaria do Ministro das Finanças, nos termos da alínea d) do nº 1 e do nº 3 do artigo 62º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

2. O valor médio de construção por metro quadrado a considerar para o ano de 2018 é de 482,40€, nos termos definidos pela Portaria n.º 379/2017, sendo que, para os anos posteriores, a estimativa referida no número anterior deverá considerar o valor fixado para o ano correspondente à operação urbanística pretendida.

3. Ao cálculo das estimativas orçamentais das edificações com os tipos de utilização a seguir indicados será considerada uma ponderação, a aplicar ao valor definido na portaria acima referida, de acordo com os seguintes valores:

a) Edifícios destinados a indústrias, armazéns, estabelecimentos comerciais, serviços e similares – 40%;

b) Edifícios destinados a garagens, arrecadações e telheiros – 30%;

c) Muros – 10%.

Artigo 11º - Inoperacionalidade do sistema

1. Quando, devido a problemas de inoperacionalidade informática, esteja impossibilitada a utilização da plataforma eletrónica da Câmara Municipal, os pedidos mencionados nos artigos anteriores serão entregues no serviço municipal competente, em suporte digital (CD ou DVD), com identificação do processo, requerente e versão, organizado nos termos do requerido no artigo 9º deste Regulamento, sendo obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou pelos seus representantes legais.

2. As assinaturas dos requerimentos serão conferidas pelo serviço municipal competente no momento da receção, através da exibição do original ou cópia do cartão de cidadão, documento equivalente ou reconhecimento legal.

3. Os documentos originais apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse, quando devido à inoperacionalidade das plataformas eletrónicas tenham de ser apresentados em suporte de papel, serão devolvidos, quando solicitado pelo apresentante.

4. Quando, nos termos do número anterior for solicitada a devolução dos documentos e os mesmos devam ficar apensos ao processo, os serviços extrairão as fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a taxa respetiva.

5. O funcionário que nos termos do número anterior proceder à devolução dos documentos originais, anotará no requerimento, obrigatoriamente, a verificação da autenticidade e conformidade da cópia com o original, rubricando e fazendo constar a identificação da entidade emitente e a respetiva data de emissão.

6. O requerimento e os elementos instrutórios passíveis de serem apresentados em suporte de papel (com exceção dos elementos técnicos que constituem os projetos), sempre que entregues dessa forma, serão apresentados em duplicado (um original e respetiva cópia), através de folhas soltas e opacas, em formato A4. Em todas as peças do exemplar original deverá ser apensa a respetiva menção — Original.

Artigo 12º - Edificação em área abrangida por operação de loteamento

1. As obras de edificação situadas em área abrangida por operação de loteamento cujo alvará não contenha todas as especificações referidas na alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º RJUE, ficam sujeitas a licenciamento.

2. As comunicações prévias para as obras em área abrangida por operação de loteamento não podem ter lugar antes da receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54.º do RJUE.

3. A Câmara municipal poderá inviabilizar, em sede de fiscalização sucessiva, a execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, nos casos em que na área abrangida pela respetiva operação de loteamento não se encontrem executados e em serviço os arruamentos, devidamente terraplenados e com ligação à rede viária pública, e as redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e de energia elétrica, de molde a garantir-se a ligação para a potência requerida.

Artigo 13º - Instrução de pedido de constituição de propriedade horizontal

1. O pedido de constituição de propriedade horizontal é efetuado através de requerimento próprio, contendo a identificação do prédio e do correspondente alvará de autorização de utilização e do seu titular.

2. O requerimento para certificação dos requisitos legais para constituição ou alteração de um edifício em regime de propriedade horizontal deverá ser acompanhado de plantas e de relatório com a descrição sumária do prédio e indicação das frações a constituir, designadas por letras maiúsculas, com indicação dos respetivos usos e todas as partes que as constituem, por forma a ficarem devidamente individualizadas e autónomas, bem como dos números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, das áreas de logradouros, varandas e terraços, sendo o valor relativo a cada fração expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

3. Os elementos que constituem o processo devem ainda conter informação das zonas comuns à totalidade e/ou a determinado grupo de frações, incluindo os números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, se for o caso.

4. Na descrição de cada fração autónoma deve constar o número do lugar ou lugares de estacionamento afeto, bem como as demais áreas comuns que tenham utilização exclusiva.

5. Nos edifícios com mais de um andar, cada um deles com dois fogos ou frações, a designação de "direito" cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontram na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada, exceto se em cada andar existirem três ou mais frações ou fogos, sendo que nestes casos os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra "A" e no sentido dos ponteiros do relógio.

6. O pedido constituição de propriedade horizontal deve ainda ser acompanhado de declaração de responsabilidade do técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal.

Artigo 14º - Projetos da engenharia de especialidades

1. Quando for exigido por lei, os projetos da engenharia de especialidades deverão vir visados, podendo nos restantes casos ser apresentados os pareceres das entidades que, de acordo com a lei, se devam pronunciar.

2. A dispensa de apresentação de qualquer projeto da engenharia de especialidades poderá ser justificada pelas características da obra ou por enquadramento nas dispensas previstas na lei, através de termo de responsabilidade do autor do projeto, conforme previsto no artigo 10° do RJUE, com as devidas adaptações.

SECÇÃO II – SITUAÇÕES ESPECIAIS

SUB-SECÇÃO I – LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 15º - Âmbito de aplicação

1. Pretende-se, com o procedimento de legalização, a regularização de operações urbanísticas existentes, sem título validamente emitido, ainda que tenha sido objeto de procedimento administrativo de controlo prévio, nos termos do artigo 102º-A do RJUE, do artigo 105º do Regulamento do PDM e demais legislação aplicável.

2. O procedimento de legalização apenas é aplicável quando se revela possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor à data da sua edificação, sem prejuízo de outras disposições especiais em matéria de legalização.

3. Sempre que as operações urbanísticas a efetuar no âmbito da presente subsecção incluam edificações que estejam sujeitas à lei em vigor à data do pedido, o procedimento relativo às mesmas deverá observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no RJUE, com as adaptações que se relevem necessárias.

4. O pedido de legalização deverá abranger, se for o caso, o licenciamento de obras de edificação e a emissão da autorização de utilização num único procedimento, adequando-se os elementos instrutórios a cada caso em particular.

5. A legalização de unidades destinadas a indústria e explorações pecuárias intensivas, deve obedecer aos seguintes requisitos:

a) Salvaguardar as condições higieno-sanitárias e ou salubridade das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;

b) Garantir as exigências legais e regulamentares de ordem funcional e ambiental aplicáveis, bem como um adequado enquadramento paisagístico;

c) Existência de reconhecimento da atividade como de interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal.

Artigo 16º - Instrução do procedimento

1. O pedido de legalização do prédio terá de ser instruído com todos os documentos e elementos que se revelem necessários, nos termos do RJUE e respetivas Portarias, de acordo com a operação urbanística a realizar, atendendo-se, particularmente, ao disposto no artigo 105º do Regulamento do PDM e no artigo 102º-A do RJUE.

2. Na situação de legalização de obras cuja execução necessite de projetos de especialidade e respetivos termos, podem ser juntos apenas os necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outros.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, e para além dos elementos previstos no nº 4 do artigo 102-A do RJUE, é dispensada a apresentação dos seguintes elementos:

a) Projeto de estabilidade, desde que substituído por termo de responsabilidade assinado por técnico legalmente habilitado para o efeito, através do qual o mesmo se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, no caso do edifício já se encontrar alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

c) Projeto de instalações telefónicas e telecomunicações, no caso do edifício já se encontrar servido pela rede correspondente e disso seja apresentada a respetiva prova;

d) Projetos de redes prediais de águas e esgotos, caso de o edifico já se encontre com contrato de fornecimento de água e ramal de esgoto;

e) Estudo de comportamento térmico, caso seja apresentado certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética;

f) Projeto acústico, caso seja apresentado certificado comprovativo da verificação, por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído.

4. Nos casos em que haja lugar à realização de obras, o número anterior apenas se refere às obras já executadas, passíveis de legalização.

5. Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11º do RJUE.

6. Para efeitos da instrução dos pedidos em que o edifício a legalizar tenha sido objeto de anterior processo de licenciamento deferido, sem que tenha sido obtida a correspondente licença de construção, poderão aproveitar-se, do mesmo processo, todos os elementos instrutórios e técnicos considerados como válidos para o efeito, sem prejuízo de, decorrente de vistoria, se entender como necessária a apresentação de mais elementos.

Artigo 17º - Vistoria

1. O procedimento de legalização é sempre precedido de vistoria municipal, realizada pela comissão municipal responsável, podendo no entanto ser dispensada nos casos em que o pedido de legalização da operação urbanística não consubstancie qualquer dispensa relativamente ao dever de apresentação dos elementos e ou documentos técnicos instrutórios, previstos no RJUE e Portaria instrutória respetiva.

2. A realização da vistoria prévia está sujeita ao pagamento da correspondente taxa prevista no Regulamento Geral de Taxas do Município de Vila Velha de Ródão, devida pela realização de operações urbanísticas.

3. Do ato que determinar a realização da vistoria é notificado o requerente e/ou proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, 8 dias de antecedência relativamente à data da sua concretização.

4. A realização da vistoria municipal tem como objetivo apurar o estado geral de conservação da edificação, bem como a sua inserção urbana, de acordo com a avaliação material que, sobre a matéria, possa ser, objetivamente, realizada, no âmbito de tal diligência, validando todos os elementos probatórios que acompanham instrutoriamente o procedimento de legalização.

5. Da vistoria é imediatamente lavrado o auto, do qual constam, obrigatoriamente, a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e a eventual necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelos proprietários.

6. Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras será titulada por um alvará de obras de edificação, cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização, igualmente nos termos legalmente definidos.

7. Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a decisão final pronuncia-se, simultaneamente, sobre as obras e a utilização do edifício.

8. A vistoria prévia, nos termos anteriormente configurados, deverá ser, também, efetuada no âmbito das legalizações promovidas oficiosamente pela administração municipal.

Artigo 18º - Ato administrativo

1. Ao procedimento de legalização serão aplicáveis todos os normativos legais relativos ao procedimento de licenciamento ou ao procedimento de autorização de utilização, consoante o caso, com as necessárias adaptações.

2. Quando houver lugar à realização de obras de alteração, correção ou outras, sujeitas a licenciamento, a legalização será precedida da emissão de licença de construção, titulada por alvará, nos mesmos termos da legislação em vigor.

3. Para efeitos do apuramento das taxas relativas à emissão da licença de construção, dado que se considera dispensável a apresentação da calendarização da execução da obra, serão assumidos os seguintes prazos de execução:

a) 1 ano para construções com área bruta de construção até 200 m2;

b) 2 anos para construções com área bruta de construção superior a 200 m2.

4. Para além dos documentos e elementos indicados no presente artigo para a instrução do processo, poderão ser exigidos outros elementos quando, nomeadamente, a edificação existente ou a sua utilização assim o justificar, ou quando o enquadramento factual ou legal o imponha.

5. Os atos proferidos ao abrigo do procedimento de legalização caducam nos termos previstos no RJUE.

Artigo 19º - Pedido de informação sobre o processo de legalização

O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a efetuar ao abrigo do disposto no n.º 6 do artigo 102.º -A do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos:

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

b) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

c) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

Artigo 20º - Dos títulos

1. O ato que aprova a legalização da operação urbanística deverá ser titulado por alvará, o qual observará uma das seguintes formas:

a) O de autorização de utilização, quando a operação urbanística careça de ser titulada por este;

b) O de licença de loteamento, quando a operação urbanística em causa seja um loteamento.

2. O alvará de utilização, no âmbito de um procedimento de legalização, integra todos os procedimentos de aprovação, deferimento, licenciamento de construção e de utilização, desde que a legalização em causa não implique quaisquer obras ou trabalhos de adaptação, demolição, construção, ou outros novos trabalhos sujeitos a controlo prévio, nos termos do RJUE.

3. O alvará deverá especificar, para além dos requisitos legais, os seguintes elementos:

a) Que a operação urbanística foi sujeita a um procedimento de legalização;

b) Quais as operações urbanísticas objeto de regularização;

c) O uso da faculdade concedida pelo n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, quando aplicável.

SUB-SECÇÃO II – INSTALAÇÕES DE COMBUSTÍVEIS DERIVADOS DO PETRÓLEO

Artigo 21º - Licenciamento de instalações de combustíveis derivados de petróleo

1. A construção das instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo, dos postos de abastecimento de combustíveis e das redes e ramais de distribuição ligadas a reservatórios de GPL, cujo licenciamento seja da competência da Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor, fica sujeito à instrução dos respetivos processos com o projeto aprovado por uma entidade inspetora de instalações de combustíveis derivados do petróleo (EIC), ou entidade inspetora de redes e ramais de distribuição e instalação de gás (EIG).

2. A exploração das instalações referidas no número anterior fica sujeita à instrução do pedido com certificado de conformidade das vistorias e inspeções previstas na legislação em vigor, emitidos pela EIC ou pela EIG.

SUB-SECÇÃO III – OUTRAS SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 22º - Sistema de Industria Responsável (SIR)

1. Sempre que se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão declarar compatível com o uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma destinado:

a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2 -B do anexo I ao SIR;

b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2 -A do anexo I ao SIR.

2. Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios, os quais devem ser devidamente comprovados ou declarados:

a) Obtenção de autorização da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal;

b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;

c) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

d) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

e) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;

f) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria.

3. O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no n.º 1, do presente artigo rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações constante do RJUE.

4. A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

Artigo 23º - Certidão de destaque de parcela de terreno

O requerimento do pedido de emissão da certidão de destaque de parcela de terreno referida no nº 9 do artigo 6.º do RJUE deve ser acompanhado, para além dos elementos de identificação pessoal, dos seguintes elementos:

a) Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada ou, quando o prédio aí não esteja descrito, documento comprovativo da legitimidade do requerente;

b) Extratos das Cartas de Ordenamento e de Condicionantes dos Planos Municipais de Ordenamento do Território vigentes nessa área, com o local devidamente assinalado;

c) Planta de implantação, sobre levantamento topográfico, à escala 1/500 ou superior, ligada à rede geodésica nacional, com indicação precisa da totalidade do prédio, da área a destacar e parcela sobrante, devidamente cotada, indicando as respetivas áreas, confrontações e infraestruturas existentes;

d) Planta de localização à escala 1/25.000 ou superior.

Artigo 24º - Certidão comprovativa de construção não enquadrável em disposição legal que imponha a obrigatoriedade de licença de construção e/ou utilização

O pedido de emissão de certidão comprovativa de construção de edifício em data anterior à entrada em vigor do RGEU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951 (para os casos inseridos em aglomerados urbanos), ou do Decreto-Lei nº 445/91, de 20 de novembro (para os casos não inseridos em aglomerados urbanos), deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento;

b) Planta de localização à escala 1/10.000 ou superior;

c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;

d) Caderneta;

e) Fotografia a cores do edifício.

Artigo 25º - Prazos de execução das obras de urbanização e edificação

1. Os prazos de execução das obras de edificação, nos termos do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, devem ter os seguintes limites temporais:

a) Área de construção igual ou inferior a 300 m2 — 3 (três) anos;

b) Área de construção superior a 300 m2 — 5 (cinco) anos.

2. O limite do prazo de execução para as obras de urbanização previsto no n.º 2 do artigo 53.º do RJUE, é fixado em 3 (três) anos.

3. O prazo máximo para a execução das obras de escassa relevância urbanística é de 6 meses.

Artigo 26º - Impacte semelhante a uma operação de loteamento, ou impacte relevante

1. Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 44.° e do nº 5 do artigo 57º do RJUE, consideram-se geradores de impacte semelhante a uma operação de loteamento os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que tenham qualquer das seguintes características:

a) Disponham, no seu conjunto, de mais de uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização independentes;

b) Disponham de mais de 1.200 m2 de área de construção, independentemente do uso a que se destinem;

c) Contenham quatro ou mais frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel, que disponham de saída própria e autónoma para o espaço exterior;

d) Apesar de funcionalmente ligados abaixo da cota de soleira ou por elementos estruturais ou de acesso, se apresentem acima da cota de soleira como edificações autónomas;

e) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, ruído, etc., ou impliquem a criação de arruamentos públicos.

2. As operações de edificação abrangidas pelo disposto no número anterior devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de acordo com o disposto nos artigos 43º e 44º do RJUE.

CAPÍTULO III – DAS OBRAS

Secção I - Disposições técnicas relativas à edificação e urbanização

Artigo 27º - Inserção urbanística e paisagística

1. Os projetos das operações urbanísticas deverão ser delineados por forma a salvaguardar a sua correta inserção no ambiente urbano ou a sua envolvente paisagística, no respeito dos valores ambientais e patrimoniais em presença, contribuindo para a sua valorização estética, designadamente pela adequação da sua volumetria e linguagem arquitetónica, respeito pelas alturas da fachadas dominantes, alinhamentos consolidados e definição de materiais e cores.

2. A realização de operações urbanísticas que impliquem a remoção de terras ou de aterros, só serão permitidas desde que seja salvaguardada a sua integração com a envolvente, podendo, nos casos em que a remodelação de terrenos confine com espaço público, ser imposta a valorização paisagística de uma faixa de terreno adjacente a esse espaço.

3. Não serão permitidas soluções que incluam elementos ou estruturas, como terraços, varandas, alpendres, palas ou telheiros, que, pela sua localização ou dimensão, possam comprometer a qualidade dos edifícios e a imagem urbana.

4. A altura da fachada dos edifícios deve respeitar a altura da fachada média das construções adjacentes.

5. Quando se verifique que os materiais propostos para revestimento das edificações poderão, por consequência das suas características, nomeadamente da cor, implicar um impacte visual significativo, poderão ser solicitadas ao requerente especificações técnicas e referências dos respetivos materiais.

6. O disposto no número anterior, ao permitir analisar o aspeto final do edifício e do seu enquadramento, poderá constituir motivo de indeferimento ou condicionamento da admissão da comunicação prévia ou licença.

Artigo 28º - Paramentos, revestimentos e acabamentos

1. É obrigatória a aplicação de rebocos sobre paramentos constituídos por alvenarias de tijolo, blocos de betão e outras, de tipo grosseiro, com exceção de alvenarias em pedra que apresentem características que dispensem esse revestimento.

2. Nas paredes de alvenaria de pedra à vista as juntas deverão ser refundadas, não devendo ser pintadas, a menos que o contexto arquitetónico envolvente apresente exemplos significativos dessas aplicações, podendo a cor a aplicar ser condicionada pela autarquia.

3. Quando no mesmo edifício coexistam socos, cunhais, molduras e ou cornijas, deverão ser constituídos por material com as mesmas características, devendo a sua forma enquadrar-se na tradição arquitetónica da região.

4. Não é permitido utilizar, no revestimento dos edifícios, materiais que, pela sua natureza, cor, textura ou dimensões, não se enquadrem nas características do contexto arquitetónico da região.

Artigo 29º - Cores

1. As cores a aplicar nos revestimentos exteriores dos edifícios deverão ser, para além das cores naturais dos materiais, as que se adequem, de forma harmoniosa, com o contexto arquitetónico/paisagístico do local.

2. Por norma, a gama de cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adotado na região, sendo de tomar como base o seguinte:

a) Para paredes e muros: branco, ocre, amarelo claro ou creme;

b) Para molduras de vãos, socos e cunhais: azul-cobalto, ocre, creme ou branco;

c) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes e tubos de queda: verde-garrafa, vermelho “sangue de boi”, castanho-escuro, branco ou cinza antracite.

3. Não deverão ser utilizadas mais de duas cores numa edificação, podendo admitir-se três cores em soluções devidamente justificadas, por motivos estéticos e ou funcionais, desde que a terceira cor se limite a áreas de pormenor, sem ultrapassar 10% da área total pintada.

4. Os portões e montras devem ser pintados com a mesma cor aplicada nos aros das janelas.

5. Qualquer alteração ao descrito nos números anteriores carece de fundamentação e de autorização formal da Câmara Municipal.

Artigo 30º - Qualidade dos materiais

1. Não são permitidas intervenções que, pela utilização de materiais e cores alheios à tipologia, formas e tratamentos característicos da região, ou por possuírem propriedades de reflexão da luz solar, sejam responsáveis pela alteração da expressão e prejudiquem a conservação da sua identidade.

2. No exterior das construções não serão consideradas aceitáveis as utilizações de:

a) Panos de azulejos, como revestimento fundamental de fachadas, em rodapés ou mesmo em pormenores ornamentais que interfiram na estética global da envolvente;

b) Desperdícios de mármore ou outras rochas, aplicados em lajetas irregulares, como revestimento de paredes, socos ou pavimentos exteriores;

c) Fibrocimento ou chapa zincada natural, como cobertura, nomeadamente, de telheiros, garagens ou armazéns;

d) Alumínio anodizado de cor natural;

e) Estores com caixa de recolha exterior;

3. O disposto nos números anteriores, ao permitir analisar o aspeto final do edifício e do seu enquadramento, poderá constituir motivo de indeferimento ou condicionamento da admissão da comunicação prévia ou licença.

4. No que respeita aos materiais a aplicar em infraestruturas que venham a passar para a posse ou administração do Município, a Câmara Municipal fixará, em sede de projeto, o seu tipo, qualidade e características técnicas, de acordo com os requisitos pretendidos e compatibilidades com as instalações existentes, devendo assim ser previamente solicitada aos serviços municipais, pelos técnicos projetistas, informação a este respeito.

Artigo 31º - Coberturas e sótãos

1. Em regra, as coberturas das edificações deverão ser executadas em telha cerâmica de barro vermelho, do tipo lusa ou canudo, com remate através de beirado do tipo tradicional.

2. Nos casos de reconstrução ou recuperação integral de coberturas e nas novas edificações cuja tipologia arquitetónica seja considerada comum ou tradicional, as coberturas em telha cerâmica, nos casos confinantes com a via pública ou visíveis a partir desta, deverão ser rematadas através de beirados do tipo tradicional, podendo ser consideradas exceções devidamente justificadas.

3. Poderão ser utilizados outros tipos de cobertura, como a chapa metálica perfilada, o fibrocimento isento de amianto e colorido a vermelho, ou outro material, com prévia autorização da Câmara Municipal, cuja tipologia arquitetónica seja considerada compatível com o material proposto e este não prejudique ou desvirtue o edifício, os edifícios confinantes ou o seu enquadramento urbanístico.

4. Nas coberturas das edificações não será permitida a construção de mansardas, podendo, para efeitos de iluminação e arejamento do sótão, recorrer-se a janelas de água-furtada, de acordo com a alínea j) do artigo 2º do presente Regulamento, desde que o seu tamanho, forma e características não comprometam a solução arquitetónica da edificação em que se inserem, nem a imagem urbana, nomeadamente por não se integrarem na forma tradicional da região.

5. A inclinação das coberturas não deve ultrapassar os 40%.

6. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura, será de 0,50 m.

7. Existindo recolha de águas pluviais nas coberturas, através de canaletes, algerozes, caleiras, ou outros, essas águas deverão ser canalizadas em tubos de queda até 0,10m do solo, quando exista valeta junto à fachada, ou, quando exista passeio, conduzidas através de tubagem enterrada até ao coletor de águas pluviais.

8. Os canaletes, algerozes, caleiras e outros elementos e acessórios utilizados para a condução das águas pluviais, quando existam, deverão ser pintados de acordo com as soluções cromáticas utilizadas no edifício.

9. Qualquer alteração ao descrito nos números anteriores carece de autorização formal da Câmara Municipal.

Artigo 32º - Balanços e corpos salientes

1. Não será admitida a construção de escadas, varandas ou saliências nas fachadas que, pela sua posição ou tamanho, se tornem inestéticas e suscetíveis de comprometerem o aspeto dos aglomerados urbanos.

2. Não será permitida a construção de corpos balançados sobre os passeios ou espaços públicos, relativamente ao plano das fachadas, com exceção de palas, ornamentos, varandas, toldos e anúncios e desde que:

a) Quando se situem sobre passeios, o balanço não exceda metade da largura desses, com um máximo de 0,80m, devendo, no entanto, garantir uma distância mínima de 0,50 m à vertical do seu limite exterior;

b) Seja garantida uma altura livre não inferior a 2,50 m até ao pavimento adjacente à fachada, na situação mais desfavorável;

c) Salvaguarde um afastamento aos edifícios contíguos ou às empenas laterais, igual ou superior ao respetivo balanço, salvo quando se trate de soluções de conjunto devidamente justificadas em projeto.

3. No caso dos toldos e elementos publicitários, não será permitida a sua instalação em saliência, relativamente ao plano da fachada, em arruamentos sem passeio.

Artigo 33º - Anexos

As edificações destinadas a anexos, definidos no Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio, deverão garantir uma adequada integração no local, de modo a não afetar as características urbanísticas existentes, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:

a) Não excederem 10% da área da parcela, com exceção dos casos em que a área da parcela imponha uma área de implantação inferior a 30,00m2, sendo assim aplicável esse limite;

b) Sejam cumpridos os índices de implantação e construção estabelecidos nos planos municipais de ordenamento e regulamento de loteamento, caso exista;

c) Não terem mais de um piso;

d) Não apresentarem uma altura da fachada superior a 2,50m;

e) Quando encostem aos limites do terreno, deverão as empenas recorrer a uma solução que, em termos arquitetónicos, minimize o impacte sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público, devendo ainda garantir que as águas pluviais, provenientes das coberturas, não sejam enviadas para as referidas parcelas confrontantes.

Artigo 34º - Telheiros

Os telheiros referidos na alínea j) do nº 1 do artigo 4º do presente Regulamento poderão ser considerados como edificações com funções complementares de apoio, para além dos anexos, desde que respeitem as seguintes condições:

a) Não excederem 10% da área da parcela, sem prejuízo do cumprimento dos índices de implantação e construção estabelecidos nos planos municipais de ordenamento e regulamento de loteamento;

b) Não terem mais de um piso e uma altura da fachada superior a 2,50 m.

Artigo 35º - Marquises

1. Só será permitida a instalação de marquises em alçados secundários de construções, apenas se aceitando a utilização de uma única tipologia construtiva no conjunto edificado, em termos de desenho arquitetónico e materiais aplicados.

2. Não é permitida a instalação de marquises quando se considerar que ocorrerá prejuízo, degradação ou adulteração do edifício, conjunto arquitetónico ou urbanístico, em termos funcionais, técnicos e estéticos, nomeadamente nas zonas centrais e antigas das povoações, com especial atenção para o seu enquadramento, materiais, cores e exposição, devendo essa instalação, em qualquer caso, ser precedida de uma apreciação pelos serviços técnicos municipais.

3. Pode não ser permitida a instalação de marquises, sempre que tal prática não se mostre aceitável, do ponto de vista funcional e estético, nomeadamente por induzir adulterações na imagem do conjunto arquitetónico e urbanístico.

4. Quando localizada em edifícios em regime de propriedade horizontal, a instalação de marquises não será autorizada sem a apresentação de documento de autorização subscrito, pelo menos, por dois terços dos condóminos.

Artigo 36º - Obras de reconstrução, ampliação e conservação

1. As obras a realizar em edifícios de qualidade, nomeadamente aqueles que sejam representativos da tradicional forma de construir da região, incluindo a construção popular, devem assegurar a qualificação das suas características arquitetónicas.

2. Deverão ser informadas, de acordo com o procedimento previsto no artigo 6º do presente Regulamento, todas as obras de conservação nos edifícios mencionados no número anterior que impliquem qualquer

alteração às características dos materiais construtivos preexistentes, ou em que seja necessária a desmontagem e remontagem de paredes resistentes de pedra.

3. Nas reconstruções efetuadas em imóveis enquadráveis no n.º 1 do presente artigo, na medida em que o seu estado de conservação o permita, deverá ser recuperado o aspeto do edifício em todos os seus elementos arquitetónicos, utilizando as técnicas e materiais de construção tradicionais, sempre que tal se mostre determinante para a correta integração urbanística e paisagística do edifício, devendo as opções tomadas em projeto ser devidamente justificadas de forma técnica e documentadas.

4. Nas reconstruções não incluídas no ponto anterior e nas ampliações efetuadas em edifícios enquadráveis no descrito no n.º 1 do presente artigo, poderão ser utilizadas técnicas e materiais contemporâneos desde que o seu desenho e características se enquadrem conveniente e justificadamente na arquitetura do imóvel pré-existentes, devendo contribuir para a sua valorização e qualificação.

5. No caso da definição de "Obras de reconstrução com preservação das fachadas", como previsto na alínea n) do artigo 2º do RJUE, deverá entender-se que a preservação das fachadas incluirá a manutenção da altura da fachada da edificação original, salvo em situações de acerto ou regularização, sendo encarada como obra de ampliação a variação de altura da fachada que resulte no aumento de área edificada.

Artigo 37º - Antenas e aparelhos de ar condicionado

1. É interdita a colocação de qualquer tipo de antena ou aparelho de ar condicionado na fachada principal dos edifícios, devendo os projetos de construção, ampliação ou reconstrução prever locais próprios para a instalação deste tipo de equipamentos, devidamente enquadrados, em termos funcionais, técnicos e estéticos.

2. A instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) que sejam visíveis no exterior dos edifícios, é precedida de notificação à Câmara Municipal, a qual será instruída com os seguintes elementos:

a) A localização do equipamento;

b) A dimensão do equipamento;

c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;

3. Nos edifícios destinados a comércio, serviços e empreendimentos turísticos, o projeto de arquitetura deve, preferencialmente, contemplar a pré-instalação de aparelhos de AVAC.

4. A insonorização dos aparelhos de AVAC deve ficar garantida, assim como a recolha de líquidos resultantes do seu funcionamento, que em caso algum podem verter para a via pública.

5. Nos edifícios destinados a habitação coletiva só será permitida a instalação de uma antena comum, exceto no caso de antenas parabólicas, onde poderá ser considerada uma antena por fogo, desde que não imponham um impacte visual considerado negativo.

Artigo 38º - Área de impermeabilização

1. Para efeitos do cálculo da área de impermeabilização de um lote, conforme descrito na alínea a) do nº 1 do Artigo 4º do presente Regulamento, deverão somar-se as áreas de implantação das edificações a todas as áreas exteriores pavimentadas com revestimento impermeável.

2. Quando se trate de superfícies revestidas a elementos em pedra ou pré-fabricados, assentes sobre camada de areia ou equivalente, pode ser deduzida, à respetiva área assim pavimentada, uma percentagem de 40%.

Artigo 39º - Alinhamentos das edificações

Sem prejuízo do disposto em legislação específica, nomeadamente o RGEU e o regulamento do PDM, o alinhamento das edificações deverá respeitar os edifícios preexistentes e ou confinantes, de modo a garantir uma correta integração urbanística e arquitetónica, devendo o respeito desse alinhamento ser materializado por elementos construtivos que façam parte integrante da construção pretendida e que, volumetricamente, a tornem respeitadora do alinhamento definido.

Artigo 40º - Afastamentos de muros e edificações

1. Sem prejuízo do disposto em legislação específica, nomeadamente o RGEU e o regulamento do PDM, em planos de pormenor ou em loteamentos aprovados, os afastamentos de muros e edificações, aos limites das parcelas, deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nas parcelas ou lotes adjacentes, devendo ainda obedecer às condições referidas nos números seguintes.

2. Em regra, não será de admitir que a edificação encoste aos limites das parcelas ou lotes, exceto nos seguintes casos:

a) Quando se tratem de construções anexas e sejam cumpridas as restantes condições definidas no presente Regulamento;

b) Em intervenções que impliquem continuidade de conjunto;

c) Outras situações de exceção deverão ser propostas, de forma fundamentada, carecendo de autorização formal da Câmara Municipal.

3. Com exceção das zonas industriais, o afastamento das edificações ao limite lateral das parcelas deverá garantir uma distância igual ou superior a metade da altura do respetivo alçado adjacente, com um mínimo de 3,00 m, podendo excetuar-se os seguintes casos:

a) As intervenções que abranjam mais do que uma parcela de terreno, onde o afastamento, relativamente às parcelas abrangidas, poderá ser distinto, desde que devidamente fundamentado;

b) Quando se tratem de casos de colmatação ou reconstrução, em situações em que a topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos e desde que sejam salvaguardadas questões de integração urbanística, patrimonial e paisagística.

4. Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 5,00 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação. Não ficam sujeitos a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em espaços residenciais consolidados e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção preexistente.

5. O afastamento de tardoz não poderá ser inferior a metade da altura do respetivo alçado e nunca inferior a 6,00 m em relação ao ponto mais desfavorável, exceto em situações pontuais, quando se verifiquem, cumulativamente, condições particulares de cadastro e a edificação não exceda dois pisos, sem prejuízo de outras condicionantes legais.

6. Os afastamentos referidos no nº 3 deste artigo devem ser medidos entre o limite lateral do lote e o alinhamento do plano da fachada.

7. O afastamento da fachada principal ao eixo da via ou arruamento não poderá, em qualquer caso, exceder 25,00 m.

8. Relativamente à rede viária, as edificações deverão respeitar os seguintes afastamentos:

a) Em estradas nacionais – de acordo com o parecer da entidade tutelar;

b) Em troços de estradas nacionais desclassificadas – o alinhamento exigido à data da desclassificação;

c) Em estradas e caminhos municipais – os afastamentos resultantes da salvaguarda das faixas de proteção definidas pelo Plano Diretor Municipal;

d) Em outros caminhos públicos – 8,00 m ao eixo da via.

9. A edificação de muros de vedação deve salvaguardar o seguinte afastamento mínimo ao eixo das vias e caminhos públicos:

a) 6,00 m ao eixo das estradas municipais.

b) 4,50 m ao eixo dos caminhos municipais;

c) 3,00 m ao eixo dos restantes caminhos, não pavimentados.

10. Quando for determinado o alargamento dos caminhos públicos ou estradas municipais, deverá ser assegurada a sua regularização ao longo de toda a extensão confinante.

11. Poderão excetuar-se do disposto nos números anteriores as seguintes situações:

a) Dentro dos aglomerados urbanos e em casos devidamente justificados, podem ser aprovados afastamentos inferiores ou superiores aos referidos nos pontos supra, desde que aprovados por deliberação da Câmara Municipal;

b) Dentro das zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamento com outras comunicações rodoviárias, os afastamentos respeitarão as zonas de visibilidade tal qual definidas no n.º 2 do Artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961;

c) Se encontrem definidos, a nível de PMOT eficaz, alinhamentos diversos de acordo com a hierarquia da rede viária;

d) O lote se encontre abrangido por alvará de loteamento eficaz, no qual se encontre definido o alinhamento a observar;

e) Se verifique a existência de plano de alinhamentos aprovado pela Câmara Municipal;

f) Se verifique a existência de condicionamentos decorrentes da configuração da parcela, desde que devidamente justificado e aprovado por deliberação da Câmara Municipal;

g) Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos ou patrimoniais, desde que devidamente fundamentado em projeto.

Artigo 41º - Acessos a partir da via pública

1. A criação de acessos a partir da via ou espaço público, independentemente de se tratar de acessos para veículos ou para peões, deve garantir uma concordância adequada e de modo a que a respetiva intersecção não afete a continuidade do espaço público ou impeça condições de circulação seguras e confortáveis para os peões ou veículos.

2. Em cumprimento do disposto no número anterior, a largura mínima das vias de circulação deverá ser de 3,50 m em função da sua extensão, conforme dispõe o artigo 4.º do anexo à Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

Artigo 42º - Estacionamento

1. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, o dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento cumprirá o disposto no regulamento do PDM, devendo ainda assegurar que são respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas para veículos ligeiros:

a) Profundidade: 5 m;

b) Largura: 2,50 m, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos, 3,00 m nos casos de lugares limitados por paredes laterais, ou 4,80 m quando se trate de dois lugares a par entre paredes.

2. A inclinação das rampas e acessos a garagens, bem como as respetivas concordâncias com a via pública e com edificação ou correspondente espaço de estacionamento no interior do lote ou parcela, deve ser projetada e executada de modo a garantir uma acessibilidade eficaz, segura e confortável, devendo ainda respeitar as condições previstas sobre acessos a partir da via pública.

3. Os estacionamentos, quando situados em cave, deverão possuir marcação e numeração no pavimento dos lugares de estacionamento referenciados a cada fração autónoma ou unidade de utilização independente, e pintura em todas as paredes e pilares de uma barra amarela em tinta iridescente com a largura de 0,20 m situada a 0,90 m do solo.

4. Para as novas construções, reconstruções, alterações e ampliações, em aglomerados urbanos, poderá ser dispensado estacionamento automóvel, quando os edifícios não sejam compostos por mais de três frações autónomas e seja demonstrada a inviabilidade de concretização de espaço para estacionamento.

Artigo 43º - Instalação de infraestruturas de telecomunicações, de fornecimento de energia e outras

1. A instalação e funcionamento das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, definidas no Decreto-Lei n.º 151-A/2000, de 20 de julho, na sua redação atual, estão sujeitos a autorização municipal nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 11/2003 de 18 de janeiro.

2. Os projetos das operações urbanísticas definidas no RJUE deverão contemplar as disposições constantes no regime jurídico das infraestruturas de telecomunicações em loteamentos, urbanizações e conjuntos de edifícios (ITUR), definido pelo Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, na sua redação atual, atendendo ao seguinte:

a) A execução de redes e respetivos equipamentos das infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à realização de operações urbanísticas, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, apenas se admitindo o recurso a situações alternativas na impossibilidade da sua concretização;

b) Todas as infraestruturas enterradas, são obrigatoriamente sinalizadas à superfície, em local visível, com a indicação do tipo de infraestrutura, profundidade no solo e afastamento relativamente a um ponto determinado e indicado pela autarquia;

c) Quando as infraestruturas instaladas num arruamento mantenham a mesma profundidade e um afastamento uniforme, relativamente ao alinhamento de edifícios ou sua projeção, a sua sinalização é obrigatória a cada 50 m. Em caso contrário a sinalização é obrigatória a cada 30 m;

d) Sempre que seja necessária a localização na via pública de armários ou quadros técnicos, estes nunca poderão constituir obstáculo ao uso pleno desse espaço.

e) A localização de armários e outras instalações de infraestruturas em espaço do domínio público deve garantir adequadas condições de integração no espaço urbano, não criando dificuldades de circulação aos peões nem comprometendo a sua segurança, devendo ser preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, com um acabamento exterior igual ou idêntico ao já existente no local e garantindo uma largura mínima de passagem, livre de obstáculos, de 1,20 m.

f) São da responsabilidade dos particulares ou empresas, os custos de sinalização, conservação e substituição das infraestruturas;

g) No caso de loteamentos é obrigatório que todos os ramais de ligação de infraestruturas sejam instalados e colocadas as respetivas caixas de proteção antes da receção provisória das infraestruturas.

Artigo 44º - Utilização de energias renováveis

1. Salvo nos casos devidamente justificados, as novas edificações deverão prever a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis.

2. Nas situações abrangidas pelo número anterior, é obrigatória a utilização de sistemas centralizados de aproveitamento de energias renováveis para produção de águas quentes sanitárias, com coletores solares térmicos ou tecnologia equivalente, sempre que essa possibilidade se revele adequada.

3. Nos casos em que não seja possível utilizar coletores solares térmicos, é obrigatória a apresentação de justificação explícita na memória descritiva do projeto de arquitetura, sendo que o caráter de exceção se resume exclusivamente a situações de:

a) Exposição solar insuficiente e apenas quando se tornar evidente que a alteração desta situação é tecnicamente impossível;

b) Existência de obstáculos cujos desvios sejam injustificáveis para uma correta integração no edifício;

c) Fator de forma do edifício que impossibilite satisfazer os requisitos da contribuição solar;

d) Inserção do edifício em zonas de importância patrimonial;

e) Existência de outros sistemas de aproveitamento de energias renováveis.

4. A instalação de coletores solares térmicos ou painéis fotovoltaicos, quando não integrada em processo sujeito a controlo prévio, deve ser previamente comunicada à Câmara Municipal.

Artigo 45º - Vedações

1. A altura das vedações entre lotes e confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1,80 m.

2. Nos casos das vedações confinantes com arruamentos públicos, deverão ser constituídas por muro até ao máximo de 1,00 m de altura e o restante, caso se pretenda, por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

3. Poderão aceitar-se alturas superiores às mencionadas no número anterior quando se trate de uma reconstrução de um muro existente ou quando, por motivos de topografia do terreno no seu estado natural e desde que a altura do muro não se eleve acima de 1.00 m, relativamente à cota natural mais elevada do terreno, ou do aterro que, alterando essas cotas originárias, possa, eventualmente, ser considerado, por critérios de resolução ou enquadramento urbanístico.

4. O afastamento de muros ou outras vedações ao eixo de vias públicas será de acordo com o disposto no artigo 40º do presente Regulamento, mas nunca inferior ao alinhamento de preexistências e ou confinantes, podendo, no entanto, a Câmara Municipal, exigir ou admitir um outro afastamento, quando justificável, em função das condicionantes urbanísticas locais.

5. Excetuam-se do número anterior os alinhamentos de muros em continuidade com outros existentes e cujos alinhamentos predominantes não cumprem, nem poderão vir a cumprir os requisitos técnicos definidos.

6. Os muros em alvenaria de tijolo ou blocos de betão deverão ser rebocados e pintados a branco, ocre, amarelo claro ou creme.

7. No caso de alvenarias de pedra, as técnicas construtivas e as dimensões e tipo de pedra a utilizar deverão assegurar que o aparelho resultante tenha o aspeto e as características da tradição construtiva da região.

8. Todos os elementos e materiais decorativos dos muros, incluindo portões, gradeamentos ou simples elementos pontuais, devem ser convenientemente desenhados, pormenorizados e explicados em projeto, carecendo de aprovação de caráter estético por parte da Câmara Municipal.

9. Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos, de interesses artísticos ou turísticos, poderá a Câmara Municipal impor a redução da altura de muros ou outras vedações e, inclusivamente, a supressão de sebes, gradeamentos ou redes ou, com a mesma justificação, autorizar muros de maior altura, quando a sua função de suporte de terras ou a função estética o aconselhe.

Artigo 46º - Redes de esgotos

1. Nos edifícios construídos em locais não servidos por redes de esgotos, os esgotos domésticos deverão dispor de sistema de tratamento individual, constituído por Estação de Tratamento individual ou coletiva adequada às características e caudal do efluente a tratar, ou fossa séptica bicompartimentada ou tricompartimentada, com compartimentos de oxidação e seus órgãos complementares, de acordo com o disposto nas normas da Agência Portuguesa do Ambiente e da Direção-Geral da Saúde.

2. A implantação de órgãos complementares a jusante da fossa séptica, nomeadamente do tipo poço absorvente, drenos ou trincheiras filtrantes, será obrigatoriamente precedida de um estudo de ensaio no terreno, para avaliação da sua permeabilidade ou capacidade de infiltração.

3. No caso de não ser efetuado o estudo referido no número anterior, ou o terreno não possuir capacidade de infiltração, ou ainda, se os serviços técnicos municipais assim o considerem, as fossas sépticas serão estanques, devendo o proprietário, periodicamente, requisitar à Câmara Municipal o seu despejo e transporte do efluente depurado para locais onde não cause danos à saúde pública, nem poluam o subsolo.

4. As fossas sépticas e órgãos complementares deverão ser construídos em local distante, pelo menos, 50,00 m de qualquer nascente, furo artesiano, poço ou outra origem de água de abastecimento.

5. A construção das fossas sépticas deverá ser efetuada em alvenaria ou betão armado, a 0,40 m ou 0,50 m abaixo do nível do solo, perfeitamente estanques, com as paredes e fundo impermeabilizados pelo interior, com argamassa hidrofugada, de cimento e areia de espessura 0,02 m, ao traço 1:2 e possuir cobertura em betão armado, com tampas de visita em vedação hidráulica, ao nível do pavimento.

6. Poderão admitir-se fossas em polietileno de alta densidade, desde que as suas características satisfaçam os mesmos requisitos das referidas nos números anteriores.

7. As fossas sépticas serão dimensionadas segundo a população, capitação e tempo entre limpezas, tendo em conta os seguintes valores equivalentes de pessoas por unidade de utilização:

a) Habitação: duas pessoas por cada assoalhada habitável (salas e quartos), com um dimensionamento mínimo de seis pessoas por fogo;

b) Indústria, hotelaria ou similares: de acordo com o justificado na memória descritiva do projeto da especialidade.

8. Logo que seja construído o coletor da rede geral de esgotos, deverão os proprietários do edifício com fossa séptica providenciar a ligação da rede privativa de esgotos do prédio ao coletor público e entulhar as fossas, depois de limpas e desinfetadas.

Artigo 47º - Respiradouros e ventilações

1. Os projetos de edificação de novos edifícios, deverão prever sistemas de ventilação natural com o objetivo de assegurar uma boa qualidade do ar interior, assim como para utilizar apenas o vento ou a variação de temperatura como forma de prevenir os sobreaquecimento e sobrearrefecimento do interior das edificações.

2. As condutas de ventilação e exaustão de fumos e gases em edifícios devem ter em conta as atividades propostas, bem como futuras adaptações, nomeadamente, nos espaços destinados a comércio e serviços.

3. Para além da tradicional chaminé, é proibida a instalação de condutas e mecanismos de ventilação e exaustão de fumos e gases forçada nas paredes exteriores dos edifícios, salvo nos casos em que se comprove a não alteração da identidade e imagem arquitetónica, nem do espaço urbano em que aqueles se encontrem inseridos, devendo privilegiar-se soluções não visíveis do espaço público.

4. Nos casos de alteração de edificações cujo funcionamento das chaminés possam constituir causa de insalubridade ou de outros prejuízos para as edificações vizinhas, deverão as mesmas ser providas de dispositivos necessários para minimizar tais inconvenientes.

Artigo 48º - Depósito de resíduos sólidos urbanos

1. Sem prejuízo de outras normas específicas, em todas as operações urbanísticas, designadamente operações de loteamento e edificações urbanas, com um número de lotes ou frações autónomas igual ou superior a cinco, deve ser previsto um espaço destinado ao depósito de resíduos sólidos dimensionado de acordo com as necessidades e o tipo de ocupação em causa e, quando se justifique, a localização de um ecoponto.

2. A área ou o espaço destinado para esse efeito deve garantir uma boa acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos, devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar o bem-estar das pessoas que vivam ou usufruam o espaço envolvente bem como a salubridade e a estética das edificações e do local.

Secção II - Da conservação dos edifícios e logradouros

Artigo 49º - Obrigação de conservação

1. Nos termos do artigo 89º do RJUE, todos os proprietários ou equiparados são obrigados, pelo menos de oito em oito anos, a mandar reparar, pintar ou lavar as fachadas, as empenas e telhados ou coberturas das edificações, bem como os muros de vedação de qualquer natureza, barracões, telheiros, etc.

2. Juntamente com as reparações e beneficiações a que se refere o presente artigo, serão reparadas as canalizações, tanto interiores como exteriores, de abastecimento de água, de esgotos e de drenagem de águas pluviais, as escadas e quaisquer passagens de serventia dos edifícios, lavadas e reparadas as frontarias, azulejos e todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios, pintadas as portas, caixilhos, persianas, contra vedações, bem como os respetivos aros e gradeamentos, tanto das fachadas como dos muros de vedação e, bem assim, serão feitas as reparações e beneficiações interiores necessárias para manter as edificações em boas condições de utilização.

3. Na informação, a dirigir ao presidente da Câmara Municipal para esta espécie de obras, será igualmente obrigatória a indicação das cores das pinturas.

Artigo 50º - Incumprimento

Quando as obras de conservação não forem convenientemente executadas, serão os responsáveis intimados a executá-las, nos termos das disposições combinadas previstas no nº 2 do artigo 89º e no artigo 91º, ambos do RJUE.

Artigo 51º - Prorrogação do prazo

Poderá ser concedida a prorrogação do prazo referido no artigo 91º do RJUE, quando, a requerimento do interessado, se verifique, por vistoria, que é satisfatório o estado geral de conservação do edifício.

Artigo 52º - Intimação

Independentemente do prazo estabelecido no nº 1 do artigo 43º do presente Regulamento, sempre que se verifique que qualquer prédio não se encontre no devido estado de conservação, a Câmara Municipal poderá, em qualquer altura, intimar os proprietários ou equiparados a procederem às obras necessárias, no prazo que lhe for estipulado.

Artigo 53º - Desabamento de construções

1. Nos casos de abatimento ou desabamento de qualquer construção deve o proprietário, no prazo de vinte e quatro horas, proceder aos trabalhos necessários para conservar a via pública livre e desimpedida à circulação.

2. A remoção dos escombros e materiais no interior deve fazer-se no prazo a fixar pelo Município.

3. Se o proprietário não observar qualquer dos prazos referidos nos números anteriores, a remoção é feita pelos serviços camarários, imputando-se ao proprietário a correspondente despesa, nos termos legais aplicáveis.

4. A remoção não tem lugar se, dentro daqueles prazos, o proprietário, mediante licença ou título de comunicação prévia, iniciar as obras de reconstrução.

5. O proprietário do edifício ou muro desabado ou demolido deve proceder à sua reconstrução, dentro do prazo de três meses, se outro não for imposto e salvo motivo de força maior, devidamente fundamentado e aceite pelo Município.

Artigo 54º - Salubridade e limpeza dos terrenos

1. Os proprietários deverão garantir a salubridade de logradouros e de terrenos, procedendo à sua limpeza, nomeadamente de matos e silvas, proibindo-se o despejo de imundícies e águas provenientes de usos domésticos, bem como o escoamento, mesmo temporário, de dejetos e águas sujas provenientes de esgotos não sujeitas a tratamento prévio conveniente.

2. Os proprietários, usufrutuários, arrendatários, possuidores efetivos ou seus representantes de terrenos insalubres serão notificados pela Câmara Municipal para, dentro do prazo que lhes for fixado, procederem à limpeza dos terrenos.

3. Para o cumprimento dos números anteriores aplicar-se-á, com as devidas adaptações, o previsto na secção IV do capítulo III do RJUE, sobre utilização e conservação do edificado, bem como os procedimentos previstos no Regulamento Municipal de Uso do Fogo e de Limpeza de Terrenos.

Secção III – Ocupação do espaço público para efeitos de obras

Artigo 55º - Condições gerais de ocupação da via pública

1. A ocupação da via pública para efeitos de obras fica condicionada à observância das seguintes condições:

a) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;

b) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;

c) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário;

d) Cumprimento de normas de segurança;

e) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras ou decorrido o prazo para esse efeito.

2. O não cumprimento das normas de execução e condições estabelecidas para a ocupação da via pública constitui contraordenação enquadrável na alínea b) do artigo 98° do RJUE.

3. A concessão da autorização de utilização, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento das normas constantes na presente secção.

Artigo 56º - Recusa de pedido de ocupação da via pública

1. Nos termos do n.º 2 do artigo 57.° do RJUE, a ocupação da via pública é recusada sempre que se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:

a) Quando impossibilite ou cause graves prejuízos para o trânsito de veículos e de pessoas;

b) Quando cause manifestos prejuízos estéticos, nomeadamente quando a localização do imóvel for no núcleo do aglomerado ou o contexto urbano ou paisagístico tenha especial valor ou interesse patrimonial ou turístico;

c) Quando a obra a que respeite a ocupação esteja embargada.

2. Nos casos de recusa deverá a Câmara Municipal enunciar quais as condições em que poderá ser efetuada a ocupação da via pública.

Artigo 57º - Prazo para ocupação da via pública

1. A ocupação da via pública só é permitida dentro do prazo aprovado para as obras a realizar.

2. A permissão de ocupação da via pública caduca com a conclusão da obra ou, nos casos de obras isentas de controlo prévio, e quando não ocorra o início dos trabalhos como previsto, no prazo de 45 dias contados da data da comunicação do deferimento.

Artigo 58º - Tapumes e balizas de proteção

1. Sempre que as obras particulares sejam confinantes ou impliquem a ocupação da via pública devem ser vedadas por tapumes.

2. Quando seja devidamente fundamentada a inviabilidade de instalação de tapumes, nomeadamente, na abertura de valas em espaço público, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2,00 metros, cumprindo a regulamentação vigente referente à sinalética apropriada. Estas balizas serão no mínimo duas e distarão no máximo 10,00 metros entre si.

3. Em locais em que se verifique a impossibilidade da colocação de tapumes, deverá ser estabelecido um sistema de proteção ao público, sob a forma de alpendre sobre o passeio, devidamente sinalizado com telas refletoras e recorrendo a técnicas de iluminação apropriadas.

4. Sempre que a instalação de tapumes elimine a possibilidade de circulação pelos passeios existentes deverá ser garantido um passadiço pedonal, protegido, com a largura mínima de 1,00 metro devidamente sinalizado e iluminado. Este passadiço não poderá interferir com a livre circulação na faixa de rodagem, devendo ser garantida uma largura mínima para esta de 3,50 m.

5. A ocupação da via pública deverá ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais emitir parecer sobre os prazos a conceder ou eventual suspensão ou alteração da licença de ocupação, se determinado e comprovado que esta ocupação já não é indispensável ao decurso e complementação dos trabalhos.

6. Quando as condições o permitam, todas as obras e estaleiros situados em espaços urbanos são integralmente vedados com painéis metálicos com altura não inferior a 1,80 m, devendo garantir adequado estado de conservação e integração no local.

7. Mesmo que a obra não seja sujeita a tapumes nos termos do artigo anterior, deverá sempre ser assegurada a não deposição de quaisquer materiais na via pública.

Artigo 59º - Amassadouros e depósitos de entulho

1. Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais deverão ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.

2. Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos, poderão situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo neste caso serem resguardados com taipais devidamente sinalizados e nunca de modo a prejudicar o trânsito.

3. Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre os pavimentos construídos das faixas de rodagem e dos passeios.

4. Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para vazadouro autorizado.

Artigo 60º - Remoção de tapumes, andaimes e materiais

1. Concluída a obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respetiva licença ou comunicação prévia, deverão ser imediatamente removidos da via pública e todos os espaços envolventes à obra, os entulhos, materiais sobrantes, ou quaisquer outro tipo de resíduos provenientes da obra ou dos que nela trabalharam e, no prazo de 5 dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.

2. Sem prejuízo da limpeza referida no n.º 1 deste artigo, diariamente, todos os espaços envolventes à obra, ou estaleiro, devem ser limpos dos materiais e resíduos provenientes da sua execução.

Artigo 61º - Danos em pavimentos

1. Quando para execução de qualquer obra haja necessidade de danificar o pavimento das vias públicas, passeios, canalizações ou qualquer outro bem público, os respetivos trabalhos só poderão ser iniciados depois de aprovados pela Câmara Municipal, ficando a cargo do interessado as despesas de reposição dos respetivos pavimentos, reparações ou obras complementares.

2. Nos casos previstos no número anterior a Câmara Municipal poderá exigir previamente o depósito da importância julgada necessária à reposição e reparações necessárias a título de caução.

3. As reposições e reparações referidas nos números anteriores devem ser feitas com respeito pelas formas e materiais danificados.

4. Ao cumprimento dos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, a redação do artigo 108.° do RJUE.

Artigo 62º - Regras de execução

1. Durante a execução da obra deverão observar-se as normas que garantam a segurança dos trabalhadores, da obra e do público.

2. Os titulares das licenças de ocupação da via ou espaço públicos por motivo de obras são responsáveis pela sinalização adequada dos obstáculos que prejudiquem ou condicionem o trânsito.

3. É obrigatória a sinalização noturna sempre que seja ocupada a via pública nas zonas normalmente utilizadas para o trânsito de veículos ou peões.

4. A ocupação da via ou espaço públicos com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão deve respeitar as seguintes condições:

a) Realizar-se preferencialmente durante as horas de menor intensidade de trânsito e por período estritamente necessário à execução dos trabalhos;

b) Colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5,00 m em relação a veículos estacionados;

c) Imediatamente após a execução dos trabalhos, é obrigatória a limpeza da via ou espaço públicos, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

CAPÍTULO IV – GARANTIAS

Artigo 63º - Modalidades

1. De acordo com o disposto no RJUE, as garantias, no âmbito de aplicação do presente Regulamento, podem ser prestadas mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

2. O depósito em dinheiro será efetuado em qualquer Instituição de crédito legalmente autorizada a exercer a respetiva atividade em Portugal, à ordem da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, devendo ser especificado o fim a que se destina.

3. Se o interessado prestar a caução mediante garantia bancária, deve apresentar um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal, em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.

4. Optando o interessado pela celebração de um seguro-caução, terá de ser apresentada uma apólice, pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro assuma, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal, em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.

5. Das condições constantes na garantia bancária ou na apólice de seguro-caução, não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da Câmara Municipal, nos moldes em que são asseguradas pelas outras formas admitidas de prestação da caução, ainda que não tenha sido pago o respetivo prémio ou comissões.

6. O interessado é o único e exclusivo responsável pelo pagamento das despesas inerentes ao tipo de garantia apresentada.

Artigo 64º - Prestação de garantia pela não realização da operação urbanística

1. Com vista à salvaguarda de uma possível suspensão ou abandono da obra, a realização de uma operação urbanística de impacte relevante pode implicar a prestação de caução, de modo a garantir a reposição do terreno nas condições em que este se encontrava antes do início dos trabalhos, bem como a assegurar que serão realizados os trabalhos necessários a garantir a segurança de pessoas e bens.

2. A caução será determinada por decisão fundamentada da Câmara Municipal, apoiada em informação dos serviços e depois de assegurada a audição dos interessados.

3. A caução é prestada a favor da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, numa das modalidades previstas no n.º 1 do artigo anterior, devendo constar do próprio título que a mesma se mantém válida até à conclusão definitiva das obras em causa.

4. Só se admitirá a hipoteca, como forma de garantia, quando a mesma incida sobre o bem imóvel objeto da operação urbanística, ou sobre qualquer outro bem imóvel propriedade do requerente.

5. O montante da caução será de 10 % do valor constante dos orçamentos para execução da operação urbanística em causa, podendo os respetivos serviços propor valor diverso, desde que devidamente fundamentado nos trabalhos a realizar por conta da concreta operação urbanística.

Artigo 65º - Cauções

1. As operações urbanísticas previstas no n.º 6 do artigo 23.º, artigo 54.º e nº 1 do artigo 81.º, do RJUE, estão sujeitas à prestação de caução.

2. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

Valor da caução = a × v × C + IVA à taxa em vigor h

em que:

a = 0,05 para obras de demolição e 0,02 para obras de escavação e contenção periférica;

v = (expresso em m cúbicos) volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e/ou volume de escavação;

h = 3 (expresso em m), correspondente à altura média de um piso;

C (expresso em Euros) = valor médio por metro quadrado referido no artigo 10º do presente Regulamento, utilizado para efeitos de verificação das estimativas orçamentais dos projetos de construção.

3. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE, será liberada após a emissão da licença de construção.

4. A caução a que alude o n.º 1, do artigo 81.º, do RJUE, será liberada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a licença de construção.

5. A caução a que alude o artigo 54.º, do RJUE, prestada no âmbito das obras de urbanização sujeitas ao regime de comunicação prévia, terá que ser sempre prestada a favor da Câmara Municipal, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9.º, do mesmo diploma legal, e nos termos da respetiva Portaria.

6. A emissão da autorização de utilização ficará condicionada à verificação que na obra não resultaram quaisquer danos no espaço público.

7. Por solicitação do interessado, a Câmara Municipal pode aceitar a prestação de caução para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, como garantia do cumprimento das obrigações previstas no n.º 1 do mesmo artigo.

8. A caução para efeitos do disposto no artigo 86.º do RJUE será prestada no momento em que for requerida a emissão do alvará de autorização de utilização ou da receção provisória das obras de urbanização, salvo quando se verificar que foi realizado o levantamento do estaleiro, a limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, bem como as reparações de quaisquer estragos ou deteriorações que tenham sido causados em infraestruturas públicas no decorrer da obra em causa.

9. O prazo e o valor da caução serão, respetivamente, igual ao tempo necessário para realizar as ações de restabelecimento das condições exigidas no número anterior, sendo o valor equivalente ao custo das referidas reparações.

10. O valor da caução para execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica, conforme previsto no n.º 1 do artigo 81.° do RJUE, será de 10% da quantia da estimativa do custo total da obra.

Artigo 66º - Prestação de garantia nas obras de urbanização

1. Quando a caução prestada é efetuada através de constituição de hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

2. No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especificará no alvará de loteamento.

3. No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas existentes, a reposição desses pavimentos deve ser garantida através da caução para as obras de urbanização.

Artigo 67º - Levantamento do estaleiro, limpeza e reparações

A caução prestada para garantia da limpeza da área onde decorreu a obra e reparações de estragos em infraestruturas públicas tem de ser apresentada antes da emissão da autorização de utilização, e apenas pode ser libertada depois de verificada a boa execução dos trabalhos.

Artigo 68º - Serviços ou operações urbanísticas executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários

1. Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou operações urbanísticas impostas pela Câmara Municipal no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos será acrescido de 20 % para encargos de administração.

2. O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente, no prazo de 20 dias, a contar da notificação para o efeito, será cobrado judicialmente, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efetuadas, emitida pelos serviços competentes.

3. Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.

CAPÍTULO V – RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO

Artigo 69º - Definição e enquadramento legal

1. Os resíduos de construção e demolição (RCD), vulgarmente designados por entulhos, correspondem aos resíduos resultantes da atividade de construção, reconstrução, demolição e reabilitação e de pequenas obras isentas de licença ou comunicação prévia e deverão ser objeto de processamento, acondicionamento, transporte e deposição a local designado para o efeito.

2. São considerados como RCD os constantes na Lista Europeia de Resíduos.

3. São aplicáveis as disposições constantes na legislação específica em vigor sobre a matéria, nomeadamente o RGGR e o Decreto-Lei nº 178/2006 de 5 de setembro, bem como os diplomas que os venham a alterar ou substituir.

Artigo 70º - Responsabilização e procedimentos

1. A recolha, acondicionamento, transporte e destino final dos RCD produzidos numa obra são da responsabilidade do construtor ou do promotor dessa obra.

2. De acordo com o artigo 11º do Decreto-Lei nº 46/2008, de 12 de março, alterado pelo Decreto-Lei nº 73/2011, de 17 de junho (Regime Geral da Gestão de Resíduos, adiante designado por RGGR) nas obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do RJUE, o produtor de RCD está obrigado, designadamente, a:

a) Promover a reutilização de materiais e a incorporação de reciclados de RCD na obra;

b) Assegurar a existência na obra de um sistema de acondicionamento adequado que permita a gestão seletiva dos RCD;

c) Assegurar a aplicação em obra de uma metodologia de triagem de RCD ou, quando tal não seja possível, o seu encaminhamento para operador de gestão licenciado;

d) Assegurar que os RCD são mantidos em obra o mínimo tempo possível, sendo que, no caso de resíduos perigosos, esse período não pode ser superior a três meses;

e) Cumprir as demais normas técnicas respetivamente aplicáveis;

f) Efetuar e manter, conjuntamente com o livro de obra, o registo de dados de RCD, de acordo com o modelo constante do anexo II do diploma acima referido.

3. No caso das obras isentas de licença e de comunicação prévia, o construtor ou o promotor da obra, mediante a apresentação de comprovativo de que a obra de onde provêm os RCD se encontra nessas circunstâncias, poderá efetuar a sua deposição, de forma separativa, no Estaleiro Municipal de Vila Velha de Ródão (Av. Da Serra) e nos Estaleiros das Juntas de freguesia de Fratel, Sarnadas e Perais, desde que se tratem de materiais inertes (como os cerâmicos, o betão, a pedra, a areia, a brita, o gesso e o vidro), de madeiras, de metais, de plásticos e de papéis e cartões, devendo ser consultadas as regras existentes para o efeito.

4. Materiais como tintas, solventes, colas, vernizes, resinas, amianto, fibra mineral, lâmpadas contendo mercúrio, compostos para proteção antifogo, CFC de equipamentos de refrigeração e PCB de transformadores são considerados como materiais perigosos, carecendo de um encaminhamento adequado, nos termos legais.

5. O cumprimento das obrigações dos produtores de RCD encontra-se sujeita a fiscalização, nos termos da lei, exercida nomeadamente pelo Município, podendo ser decidida a adoção de medidas necessárias para prevenir a ocorrência de acidentes que possam afetar o ambiente, a saúde pública ou a segurança de pessoas e bens.

6. O incumprimento dessas obrigações encontra-se sujeito à aplicação do regime contraordenacional previsto no artigo 18º do RGGR.

7. O pedido de autorização de utilização apresentado nos termos do artigo 63º do RJUE deve ser instruído, para além dos restantes documentos definidos como necessários, com a ficha de registo de dados de RCD, conforme modelo constante no Anexo II do RGGR e, se aplicável, com as cópias dos certificados de receção de RCD emitidos pelos operadores de gestão legalizados.

CAPÍTULO VI – TAXAS E COMPENSAÇÕES

Artigo 71º - Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas as taxas previstas no Regulamento Geral de Taxas do Município de Vila Velha de Ródão e nos artigos seguintes do presente capítulo.

Secção I - Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas

Artigo 72º - Âmbito de aplicação

1. A taxa devida pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, doravante designada apenas por TMU, constitui a contraprestação devida ao Município pelo acréscimo dos encargos por este suportados com a realização, a manutenção ou o reforço de infraestruturas e equipamentos gerais da sua competência e é devida em todos os licenciamentos, submissões de comunicações prévias e autorizações decorrentes de:

a) Operações de loteamento e suas alterações;

b) Obras de edificação, sendo que nos casos de ampliações de edificações existentes aplica-se apenas à área ampliada;

c) Nas situações previstas no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, ou seja, na emissão de licença parcial para construção da estrutura.

2. No momento de emissão do alvará de licença ou comunicação prévia relativos a obras de construção não é devida a taxa mencionada no número anterior se o seu pagamento já tiver sido efetuado previamente, aquando do licenciamento ou da comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e urbanização.

3. A taxa referida no n.º 1 do presente artigo varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

4. A base de incidência da taxa é sempre o acréscimo, quer em termos de áreas, quer em termos de utilização, quando a operação urbanística prevê a alteração do uso para uma ou várias atividades a que correspondem as taxas mais elevadas.

5. Caso seja alterada a área de construção e/ou a função de uma edificação, ou de uma fração da mesma, em área não inserida em operação de loteamento, a TMU é calculada reportando o valor de toda a edificação

correspondente à alteração aprovada, descontando a TMU correspondente à edificação existente anteriormente à alteração e reportada à data da aprovação desta.

6. Caso seja alterada a função e ou a área de construção inserida em operação de loteamento, ou em operação urbanística com impacte semelhante a loteamento, será o diferencial decorrente do cálculo reportado à data envolvendo todas as componentes da TMU, podendo a Camara Municipal atualizar os orçamentos das correspondentes obras de urbanização, através da mera aplicação de um coeficiente de desvalorização da moeda, conforme estabelecido na parte final do número anterior.

Artigo 73º - Cálculo do valor da TMU

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestrutura urbanísticas (abreviadamente designada por TMU) é devida pela realização de operações urbanísticas, sendo dirigida a servir de contrapartida pelos custos de realização, manutenção ou reforço de infraestruturas urbanísticas inerentes.

2. A TMU é fixada para cada unidade territorial, em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, e será determinada de acordo com a seguinte fórmula:

TMU = (A x Ta x 0,4 + N x Tn) x U x L, ou seja,

TMU = (A x ((0,001xV)+(YxP)) x 0,4 + N x Tn) x U x L

Em que

a) ***TMU*:** é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

b) ***A*:** é a área de construção prevista na operação urbanística, tal como é definida nos regulamentos dos PMOT em vigor;

c) ***N*:** é o número de unidades de ocupação previstas na operação urbanística, considerando-se como unidades de ocupação as partes da construção suscetíveis de serem constituídas como frações autónomas;

d) ***Ta = (0,001 x V) + (Y x P)***, corresponde ao coeficiente definido anualmente pelo Município que traduz a influência do custo m2 de construção (V) com a influência do PPI e da AUM;

e) ***Tn = 1,2 x V***, corresponde ao coeficiente definido anualmente pelo Município que traduz a influência do custo m2 de construção (V);

f) ***V*:** é o valor por metro quadrado de área de construção conforme previsto anualmente na Portaria aprovada para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto sobre Imóveis (ver artº 10º);

g) ***Y*:** corresponde ao nível de infraestruturação existente no local, de acordo com a seguinte tabela de valores:

Infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Valor de Y
Arruamento não pavimentado	0,1
Arruamento pavimentado	0,5
Arruamento pavimentado e com iluminação pública	1
As referidas atrás e redes de abastecimento de água e esgotos domésticos	2
As referidas atrás e redes elétricas e telefónicas subterrâneas	4

h) ***P = PPI/AUM***, sendo:

i. ***PPI*:** Programa Plurianual de Investimentos, correspondendo ao valor médio anual, em euros, do investimento municipal na execução de infraestruturas urbanísticas e equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, desporto e lazer, reportados aos últimos quatro exercícios económicos;

ii. ***AUM*:** Área Urbana do Município, correspondendo ao somatório das áreas classificadas nos PMOT em vigor como urbanas, em metros quadrados;

i) ***U*:** é o coeficiente relacionado com a utilização prevista para a(s) unidade(s) de ocupação prevista(s) e tomará os seguintes valores:

Tipo de utilização	Valor de U
Habitação e respetivos anexos	1
Comércio, empreendimentos turísticos, escritórios e serviços	1,2
Indústrias e armazéns	0,8
Edifícios agrícolas e similares	0,6

j) ***L*:** é o coeficiente que traduz a influência da localização da operação urbanística em áreas geográficas diferenciadas:

Aglomerados	Valor de L
Vila Velha de Ródão (perímetro urbano)	0,4
Outras sedes de Freguesia (perímetro urbano)	0,25
Restantes aglomerados e áreas rurais	0,15

3. Os valores de Ta e Tn serão calculados anualmente pela Câmara Municipal, de acordo com as respetivas fórmulas, apresentadas nas alíneas d) e e), do n.º 2 do presente artigo, respetivamente.

Secção II - Compensações

Artigo 74º - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

1. As operações de loteamento urbano e os pedidos de licenciamento ou admissão da comunicação prévia de obras de edificação, quando respeitem a edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactes relevantes e/ou semelhantes a um loteamento, nos termos do artigo 26º deste Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de acordo com o disposto no RJUE e pela Portaria nº216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Portaria nº346/2008, de 2 de maio.

2. A Câmara Municipal delibera em cada caso, ponderadas as condicionantes, se no prédio sujeito às operações urbanísticas referidas no número anterior poderá considerar-se a dispensa de cedência de terrenos para instalação de equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

3. Os espaços verdes que, de acordo com a lei e a licença ou admissão da comunicação prévia de loteamento ou de construção, devam integrar o domínio público municipal, deverão ser objeto de projeto específico de paisagismo, enquadrado pelas seguintes disposições:

a) As áreas globais afetas a espaços verdes são as especificadas na referida legislação, devendo, no entanto, e sempre que possível, ser concentradas e em pequeno número, em detrimento de muitos espaços dispersos e de reduzida dimensão;

b) Deverá existir sempre um polo estruturante, constituído por um jardim de bairro, ou com tipologia idêntica, devidamente equipado, que detenha mais de 30% da área verde total;

c) Os canteiros individuais deverão apresentar formas adequadas à sua conveniente manutenção e ter dimensões superiores a 80m2, com o lado de menor largura sempre superior a 3,00m;

d) As áreas em questão deverão possuir frente para a via ou espaço público.

4. As áreas e caminhos, pracetas, locais de estadia e instalações como parques infantis são considerados para o somatório da área verde global, desde que integrados nas áreas ajardinadas.

Artigo 75º - Cedências

1. Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e a licença ou admissão da comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará ou admissão definitiva.

2. O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou admissão da comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no nº 5 do artigo 57º do RJUE, as quais se encontram previstas no artigo 26º do presente Regulamento.

3. A aprovação de qualquer operação urbanística poderá ser condicionada à cedência prévia e gratuita, à Câmara Municipal, de terreno necessário à criação, retificação ou melhoramento de infraestruturas urbanas e à obrigação da sua execução por parte do promotor.

Artigo 76º - Compensação

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e/ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, nos termos do nº 4 do artigo 44º do RJUE.

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

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

4. Quando a compensação seja paga em espécie através de cedências de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município e destinam-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas,

em matéria de alienação ou oneração, ao disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 77º - Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

O valor de compensações devidas ao Município pela não cedência de espaços e ou equipamentos será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

C (euro) = Ac (m2) * c (euro/m2) * 0,1 * L

Em que

a) ***C*:** é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela compensação nos termos do n.º 4, do art.º 44º do RJUE;

b) ***Ac*:** é a área em metros quadrados a ceder de acordo com a Portaria em vigor, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos;

c) ***c*:** é o preço por metro quadrado de área de construção conforme previsto anualmente na Portaria aprovada para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto sobre Imóveis (ver artº 10º);

d) ***L*:** é o coeficiente que traduz a influência da localização da operação urbanística em áreas geográficas diferenciadas (IMI), o qual tomará os seguintes valores:

Aglomerados	**Valor de *L***
Vila Velha de Ródão (perímetro urbano)	0,4
Outras sedes de Freguesia (perímetro urbano)	0,25
Restantes aglomerados e áreas rurais	0,15

Artigo 78º - Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário dos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, previstos no artigo 24º do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 79º - Compensação em espécie

1. Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se optar por realizar esse pagamento em espécie, o promotor do loteamento deverá apresentar à Câmara Municipal 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 atualizado e, existindo, em suporte digital.

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

a) Capacidade de utilização do terreno;

b) Localização e existência de infraestruturas;

c) A possível utilização do terreno pela Autarquia.

3. 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 efetuada por uma Comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;

b) As decisões da Comissão 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 referida no n.º 3 deste artigo 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 RJUE.

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

7. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie, sempre que tal se não mostre conveniente para a prossecução do interesse público.

CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO

Secção I - Atividade Fiscalizadora

Artigo 80º - Enquadramento legal

O exercício da atividade de fiscalização de quaisquer operações urbanísticas é regulado pelo disposto nos artigos 93.º a 109.º do RJUE.

Artigo 81º - Deveres dos funcionários

Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, ou as empresas privadas eventualmente contratadas pela Câmara Municipal para efetuar fiscalização de obras, deverão:

a) Usar de toda a correção nas suas relações com o público, tratando-o com as atenções devidas, ser correto na linguagem e não dever responder a provocações que conduzam a rixas e contendas;

b) Dar, graciosa e cortesmente, os esclarecimentos necessários, decorrentes da legislação sobre as matérias inseridas na sua esfera de ação, quando solicitados;

c) Assumir a responsabilidade dos atos que praticar por sua iniciativa e dos que forem praticados em conformidade com as suas ordens;

d) Exibir o seu cartão de identificação, sempre que tal lhe seja solicitado;

e) Efetuar no livro de obra os respetivos registos, sempre que a obra seja fiscalizada, mencionando o estado de evolução da obra ou qualquer facto que se verifique não estar de acordo com o projeto aprovado ou com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Artigo 82º - Incidência da fiscalização

1. Os atos da fiscalização externa das obras de edificação e urbanização consistem na verificação da sua conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes e, em especial, nos seguintes aspetos:

a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licença ou comunicação prévia;

b) Confirmação da existência do alvará de licença ou comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;

c) Verificação da afixação, no prédio, da placa identificadora do diretor técnico da obra de edificação ou de urbanização, do projetista, do industrial de construção civil e do respetivo certificado ou título de registo;

d) Verificação da existência do livro de obra no local da mesma, que deverá obedecer às determinações legais, e da sua atualização por parte do técnico da obra e dos autores dos projetos;

e) Verificação da conformidade da execução da obra com o projeto aprovado;

f) Verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou comunicação prévia de construção;

g) Verificação do alinhamento das edificações, das cotas de soleira, das vedações, das redes de água e saneamento, de eletricidade e de telefones, bem como dos arruamentos (no caso de loteamentos novos), sendo os alinhamentos e as cotas referidos ao projeto aprovado, ao loteamento ou ao plano urbanístico existente para o local;

h) Verificação da correspondência da ocupação e uso dos edifícios com as respetivas autorizações de utilização;

i) Verificação da segurança, higiene e arrumação do estaleiro, dos tapumes, dos andaimes, das máquinas e dos materiais;

j) Verificação do licenciamento da ocupação da via pública, por motivo de execução de obras de edificação ou urbanização;

k) Verificação da limpeza do local da obra, após a sua conclusão, e a reposição dos equipamentos ou infraestruturas públicas deterioradas ou alteradas, em consequência da execução das obras e ou ocupações da via pública;

l) Verificação da eventual ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem alvará de autorização de utilização, ou em desacordo com o uso fixado no alvará;

m) Fazer notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal e verificar a suspensão dos trabalhos;

n) Verificação do cumprimento do prazo fixado pelo presidente da Câmara Municipal ao infrator, para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior.

2. Considera-se ainda atividade fiscalizadora:

a) A elaboração de participações de infrações sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento ou à admissão da comunicação prévia, tendo em vista, nomeadamente, a instauração de processos de contraordenação;

b) A realização de embargos administrativos de obras de edificação ou urbanização, quando as mesmas estejam a ser efetuadas sem alvará de licença ou admissão da comunicação prévia, ou em desconformidade com ela, lavrando os respetivos autos;

c) A elaboração de participações de infrações, decorrentes do não acatamento de ordens de embargo e ou de obras construídas sem alvará de licença ou admissão da comunicação prévia;

d) A inscrição, no livro de obra, de registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade de execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes, especialmente quando ocorrer qualquer irregularidade;

e) A fiscalização deverá ainda incidir sobre a colocação de vitrinas, tabuletas, candeeiros, anúncios, palas e toldos, ou quaisquer elementos acessórios dos parâmetros convencionais dos edifícios e que sejam visíveis da via pública.

Artigo 83º - Levantamento de auto e embargo

1. Sempre que seja detetada infração suscetível de ser punida com contraordenação, será elaborado o respetivo auto.

2. Sempre que haja motivo para embargo de obra, os funcionários que detêm a situação elaborarão a respetiva informação no prazo de vinte e quatro horas.

3. No caso de o embargo incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respetivo farão expressa menção de que o embargo é parcial e identificarão, claramente, qual é a parte da obra que efetivamente se encontra embargada.

4. A ordem de embargo será cumprida no prazo máximo de quarenta e oito horas, efetuando-se a notificação ao responsável pela Direção técnica da obra, ao titular do alvará de licença ou autorização, ao titular do certificado de industrial de construção civil que está a executar a obra e quando possível, o proprietário do

imóvel no qual estejam a ser executadas as obras. A referida notificação será enviada para o respetivo domicílio, sede social ou representação em território nacional.

5. As obras embargadas serão objeto de visita de oito em oito dias para verificação do cumprimento do embargo.

6. Verificando-se desrespeito do embargo, será lavrado auto de desobediência e remetido ao tribunal competente.

7. O embargo é objeto de registo na Conservatória do Registo Predial, de acordo com o n.º 8 do artigo 102.º-B do RJUE.

Artigo 84º - Levantamento de auto e embargo

Os funcionários incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que entendam necessário, para o bom desempenho das suas funções.

Secção II - Deveres e incompatibilidades

Artigo 85º - Deveres dos donos das obras

1. O titular da licença ou admissão da comunicação prévia, o técnico responsável pela direção de obra, pela direção de fiscalização ou qualquer pessoa que execute os trabalhos, são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da atividade fiscalizadora, o acesso à obra e, bem assim, a prestar-lhes todas as informações, incluindo a consulta de documentação, que se prendam com o exercício das funções de fiscalização, sendo responsáveis, solidariamente, para que estejam sempre patentes no local da obra o projeto aprovado e carimbado, e o livro da obra.

2. Qualquer indicação de correção ou alteração deverá ser registada pelo funcionário municipal no livro de obra respetivo.

3. Durante a execução de obras de urbanização, designadamente no que toca à rede viária, abastecimento de água, saneamento e águas pluviais, os seus executores (loteador e/ou diretor técnico, solidariamente) deverão solicitar a presença dos serviços competentes da Câmara Municipal, para que estes possam proceder à verificação dos materiais a aplicar e fiscalizar a sua aplicação, antes da execução das referidas obras.

4. Os resultados da vistoria serão registados no livro de obra e assinados por todos os intervenientes.

Artigo 86º - Incompatibilidades

1. Os funcionários incumbidos da fiscalização das operações urbanísticas não podem, por forma oculta ou pública, ter qualquer intervenção na elaboração de projetos, petições, requerimentos ou quaisquer trabalhos ou procedimentos relacionados direta ou indiretamente com a sua atividade, nem podem associar-se a técnicos, industriais de construção ou fornecedores de materiais, nem representar empresas do ramo, em atividade na área deste município.

2. Não podem ser elaborados projetos de operações urbanísticas por técnicos municipais, independentemente da qualidade em que estão investidos, para qualquer especialidade que seja objeto de parecer ou decisão no âmbito deste município.

Artigo 87º - Responsabilidade disciplinar

1. O incumprimento do disposto no nº 2 do artigo anterior, bem como a prestação, pelos funcionários abrangidos pelo presente Regulamento, de informações falsas ou erradas sobre infrações a disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções constitui infração disciplinar, punível com penas previstas no Estatuto Disciplinar dos Funcionários e Agentes da Administração Pública.

2. Constitui igualmente infração disciplinar, punível com as penas previstas no nº 1, o incumprimento do disposto no artigo anterior.

Secção III - Sanções

Artigo 88º - Contraordenações

1. As infrações ao presente Regulamento são puníveis com contraordenações, nos termos do disposto no artigo 98.º do RJUE.
2. Poderão ainda ser aplicadas sanções acessórias previstas no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual, e no artigo 99.º do RJUE.
3. A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 89º - Regime transitório

1. O presente Regulamento não é aplicável aos pedidos relativos a obras de urbanização, a obras de edificação, a operações de loteamento, a utilização de edifícios e a trabalhos de remodelação de terrenos que deem entrada na Câmara Municipal antes da data de entrada em vigor do presente Regulamento.

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

Artigo 90º - 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 de lacunas, serão submetidos para decisão da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão.

Artigo 91º - Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas por este Município as quais contemplem matéria constante deste Regulamento.

Artigo 92º - Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação na II série do Diário da República.

ANEXOS

ANEXO 1

Ficha de estimativa do custo total da obra

Nº do processo: _____-_____

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE
Nome do requerente:
Local da obra:
Tipo de operação urbanística:

_____(1)

inscrito na _____(2) sob o n.º_____e técnico responsável pelo presente projeto, declara, para efeitos do disposto na alínea h) do artigo 11.º da Portaria n.º 232/08 de 22 de abril, que o custo total da obra se estima em_____, conforme se descrimina:

Cálculo dos valores das estimativas orçamentais, de acordo com a tipologia de utilização		
- Área destinada a habitação	_____ m2 x	_____€ = _____€
- Área destinada a indústria	_____ m2 x	_____€ =_____€
- Área destinada a armazém	_____ m2 x	_____€ =_____€
- Área destinada a comércio	_____ m2 x	_____€ =_____€
- Área destinada a serviços ou similares	_____ m2 x	_____€ =_____€
- Área destinada a garagem	_____ m2 x	_____€ =_____€
- Área destinada a arrecadação	_____ m2 x	_____€ =_____€
- Área destinada a telheiro	_____ m2 x	_____€=_____€
- Área de muro	_____ m2 x	_____€ =_____€
		Total _____€

____-_____-_____ O Técnico Responsável, _____

(1) Nome do técnico

(2) Associação Profissional

ANEXO 2

Ficha de áreas

Nº do processo: _____-_____

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE
Nome do requerente:
Local da obra:
Tipo de operação urbanística:

Quadro de Áreas (m²)	Área de Piso (a)	Varandas (b)	Alpendres/Terraços (c)	Anexos (d)	Área de construção **(1)** = a+b+c+d
Cave					
Piso 0					
Piso 1					
Piso 2					
Piso 3					
Sótão					

Descrição da operação urbanística			
Índice de ocupação do solo aplicável	%	Volumetria	m³
Área de Implantação	m²	Altura da fachada	m
Área de Construção	m²	Área da piscina	m²
Área Útil	m²	Volume da piscina	m³
Área Habitável	m²		
Comprimento de muro confinante com a via pública	ml		
Comprimento de muro não confinante com a via pública	ml		

Estacionamentos	N.º de lugares	Área (m²)
Privado coberto		
Privado descoberto		
Público coberto		
Público descoberto		

Número de Pisos	Acima da cota de soleira _____	Abaixo da cota de soleira _____

Número de fogos por tipologia	T0 _____	T1 _____	T2 _____	T3 _____	T4 _____	T__ ____

Descrição final do prédio			
Área do Lote	m²	Volumetria	m³
Área de Implantação	m²	Área da piscina	m²
Área de Construção	m²	Volume da piscina	m³
Área Útil	m²	Área dependente	m²
Área Habitável	m²		
Altura da fachada	m²		

____-_____-_____ O Técnico Responsável, _____

ANEXO 3

Ficha de aplicação de cores e materiais de revestimento

Nº do processo: _____-_____

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE
Nome do requerente:
Local da obra:
Tipo de operação urbanística:

		Material a utilizar	Cor a utilizar	Proposta pelo Município
Paramentos				
Cobertura				
Janelas	Parapeitos			
	Aros			
	Caixilhos			
	Cantarias			
Portas	Soleira			
	Aros			
	Folhas			
	Cantarias			
Portões				
Grades				
Beirados				
Chaminé				
Muros				
Socos				
Cunhais				
Cimalhas				
Estores				
Portadas				
Pilares de alpendres				

Cor geral dos edifícios contíguos:_____

Cor geral dos edifícios fronteiros: _____

Observações:	

____-_____-_____ O Técnico Responsável, _____

ANEXO 4

Calendarização da execução da obra

Nº do processo: _____-_____

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE
Nome do requerente:
Local da obra:
Tipo de operação urbanística:

_____(1)

inscrito na _____(2) sob o n.º_____e técnico responsável pelo presente projeto, declara, para efeitos do disposto na alínea i) do artigo 11.º da Portaria n.º 232/08 de 22 de abril, que _____meses são suficientes para executar a obra, como a seguir se descrimina:

	Meses																							
	6						12						18						24					
Montagem de estaleiro																								
Movimentação de terras																								
Demolições																								
Estrutura																								
Alvenarias																								
Infraestruturas																								
Acabamentos																								
Equipamentos																								
Arranjos exteriores																								
													Total_____ meses											

Observações:	

____-_____-_____ O Técnico Responsável, _____

(1) Nome do técnico

(2) Associação Profissional

ANEXO 5

Modelo de registo de dados de RCD

IDENTIFICAÇÃO DA OBRA
Nº do processo:
Tipo de Operação Urbanística:
Local da Obra:

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE
Nome:
Residência ou sede social:
Contactos (telefone/telemóvel/mail):

I - Resíduos a reutilizar

Materiais - tipologia	Código LER (*)	Quantidade (ton/litros)	Tipo de reutilização		Responsável pela gestão
			Em obra	Outra	

(*) De acordo com a Portaria nº 209/2004 de 3 de março (lista europeia de resíduos)

II — Resíduos não reutilizados

Materiais - tipologia	Código LER (*)	Quantidade (ton/litros)	Tipo de acondicionamento		Operador de gestão (**)
			Em obra	Outra	

(**) Anexar cópia dos certificados de receção emitidos pelos operadores de gestão devidamente legalizados

____-_____-_____ O Requerente, _____

____-_____-_____ O Técnico Responsável, _____