

no artigo 5.º da lei n.º 75/2014, de 12 de setembro, que teve início a 1 de junho de 2017. Após a conclusão do período de estágio, o trabalhador é posicionando entre o nível remuneratório 23.º e 27.º, num montante pecuniário de 1.647,74€.

4 de setembro de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Manuel José Torcato Soares Baptista*.

310757435

### Despacho n.º 8347/2017

#### Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Manuel José Torcato Soares Baptista, Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso, torna público, para os devidos efeitos e conforme o preceituado no artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Assembleia Municipal da Póvoa de Lanhoso, em sessão extraordinária de 28 de julho de 2017, aprovou por unanimidade, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

#### Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

##### Nota justificativa

##### E ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas

A entrada em vigor da nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) — o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro — aprovada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, introduziu importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, apostando na sua simplificação, através, designadamente da delimitação de uma nova configuração para a comunicação prévia e lançando, em simultâneo, um importante desafio aos municípios com a criação da nova figura da legalização.

Nessa medida, justifica-se na presente data a aprovação de um novo Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), conforme previsto no artigo 3.º do RJUE, regulamento que se pretende apresentar como um desenvolvimento e aperfeiçoamento do anterior Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação em vigor no Município da Póvoa de Lanhoso.

O resultado final é um Regulamento que se encontra sistematizado em VI Partes.

Na Parte I integram-se disposições gerais, como a indicação da norma habilitante (que é uma exigência constitucional), a identificação do seu âmbito, e as definições que relevam para a sua aplicação.

Na Parte II regulam-se as questões de ordem procedimental: não cabendo ao regulamento definir o âmbito dos procedimentos nem a sua tramitação, que decorre da lei, cabe-lhe, no entanto, regular aspetos não menos relevantes destes procedimentos dos quais se realçam, desde logo, os aspetos instrutórios em complemento da lei e das Portarias aplicáveis. É disso que se trata no Capítulo I referente a elementos instrutórios dos pedidos. Por sua vez, existem alguns trâmites procedimentais que, por não resultarem claros da lei ou por poderem induzir leituras diferenciadas, dificultando a aplicação uniforme do RJUE, devem ser explicitados no regulamento municipal. É a eles que se refere o Capítulo II (trâmites procedimentais). Ainda em matéria de procedimentos, há um conjunto de situações especiais cujo procedimento, por não resultar da lei ou por esta remeter expressamente para regulamento municipal, nele deve ter enquadramento (Capítulo III). Consideram-se, para este efeito, como procedimentos especiais o procedimento de legalização (Secção I), o procedimento de licenciamento de postos de combustíveis (Secção II) e o procedimento de instalação de antenas de telecomunicações (Secção III).

Porque o regulamento municipal não deve regular apenas questões de ordem procedimental, devendo também conter disposições materiais e regras relativas à urbanização e edificação que não sejam matéria dos planos, a Parte III contém disposições materiais relativas à Urbanização e à Edificação integrando um Capítulo com disposições gerais (dispersas) — Capítulo I —, um outro com disposições comuns à urbanização e à edificação (Capítulo II), um terceiro com regras da Urbanização (Capítulo III), outro com regras sobre Edificação (Capítulo IV) e, por fim, um relativo à Utilização dos Edifícios (Capítulo V). Em virtude da interceção que as atividades económicas têm nos edifícios e nas frações, em concreto por força do facto de poderem algumas atividades industriais ser desenvolvidas em edifícios ou frações destinados a habitação nos termos do regime respetivo de instalação de atividades económicas, o Sistema de Industria Responsável (SIR), é feita, no Capítulo VI, essa articulação de regimes.

A Parte IV regula a ocupação e utilização do espaço público, integrando um Capítulo sobre ocupação do Espaço Público por motivo

de obras (Capítulo I) e outro sobre o espaço privado de uso público (Capítulo II).

Segue-se a Parte V sobre fiscalização e Sanções.

Termina a presente proposta de regulamento com uma Parte VI, com as disposições finais.

Refira-se, ainda, que nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) de 2015, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência, acentua-se, desde logo, que uma parte relevante das medidas de alteração aqui introduzidas são uma decorrência lógica das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação efetuadas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, donde grande parte das vantagens deste regulamento serem a de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto neste diploma, garantindo, assim, uma sua boa aplicação e, simultaneamente os seus objetivos específicos, concretamente o da simplificação administrativa e da aproximação da Administração ao cidadão e às empresas.

O princípio da simplificação administrativa constitui um corolário dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da administração pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia integradores do novo princípio da boa administração consagrado no artigo 5.º do Código do Procedimento Administrativo. O cumprimento e a promoção destes princípios jurídicos é uma das principais vantagens da aprovação do presente Regulamento.

Por seu lado, e no que toca às regras materiais, pretende-se que a ocupação urbanística no Concelho da Póvoa de Lanhoso cumpra exigências de boa ordenação e que as intervenções promovam um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico, fator relevante para garantir qualidade de vida aos respetivos munícipes e quem visita o Concelho.

Pretende-se, assim incentivar a realização de novas operações urbanísticas e a intervenção no edificado (designadamente o que existia ilegalmente), o que se poderá vir a traduzir, a médio prazo, numa maior dinamização da atividade imobiliária e, conseqüentemente, num aumento de receita para o município.

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas acrescidas para o Município: não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Resulta, assim, que a aprovação da presente Proposta de Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para a gestão urbanística e para caracterização do Município da Póvoa de Lanhoso como um município sustentável.

Em consequência, é elaborada a presente proposta de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, em cumprimento, designadamente, do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, na sua atual redação, e a ser publicada na 2.ª série *Diário da República*, com o objetivo de ser posta à discussão pública, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões dos interessados. Findo o prazo de consulta, supra mencionado, serão apreciadas as sugestões apresentadas tendo em vista a sua ponderação na redação final da presente proposta de regulamento quer depois de validada pela Câmara Municipal será sujeita a aprovação pela Assembleia Municipal.

## PARTE I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

#### Lei Habilitante e enquadramento normativo

Nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º e na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo 1 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do Novo Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, é elaborado o presente regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação.

#### Artigo 2.º

#### Âmbito e Objeto

1 — O presente regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual, bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urba-

nísticos de transformação do solo do território do concelho da Póvoa de Lanhoso, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 — O presente regulamento tem por objeto, designadamente:

- a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas e das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, estética, salubridade e segurança das edificações;
- b) Estabelecer regras aplicáveis à atividade fiscalizadora;
- c) Regular o novo procedimento de legalização das operações urbanísticas.

3 — As operações reguladas no presente regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, conforme Regulamento de liquidação e cobrança de taxas municipais do Município da Póvoa do Lanhoso.

### Artigo 3.º

#### Definições

1 — Para efeitos do presente regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Autorização de utilização não precedida de obra: a que não é antecedida de qualquer operação de edificação prévia ou em que esta, existindo, não está sujeita a licença nem comunicação prévia;
- b) Edifício ou fração de utilização mista: o que inclui mais do que um tipo de atividade a ser desenvolvida no mesmo espaço;
- c) Equipamento lúdico ou de lazer uma edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com caráter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer;
- d) Estrutura da fachada: o conjunto de elementos singulares que compõem a fachada tal como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica;
- e) Fase de acabamentos:
- i) Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra quando falte executar, designadamente, os trabalhos relativos a arranjos exteriores e mobiliário urbano, camada de desgaste nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios, estacionamento e equipamentos de infraestruturas de rede;
- ii) Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra a que falte executar, designadamente os trabalhos de revestimento interior e exterior, instalação de redes prediais de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações, instalações mecânicas, equipamentos sanitários, mobiliários fixos, colocação de serralharias, arranjo e plantação de logradouros e limpezas;
- f) Forma das fachadas — o conjunto de elementos que constituem a estrutura da fachada.
- g) Obras inacabadas para efeitos do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação as que se encontram com toda a estrutura resistente, todas as paredes exteriores e redes internas devidamente concluídas;
- h) Reconstituição da estrutura das fachadas: a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente;

2 — O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelo Plano Diretor Municipal, pelo artigo 2.º do RJUE, e pelo decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de maio e demais legislação em vigor.

## PARTE II

### Aspetos procedimentais

#### CAPÍTULO I

#### Elementos instrutórios dos pedidos

### Artigo 4.º

#### Regra Geral

1 — Os pedidos de informação prévia, licenciamento, de autorização e a apresentação de comunicações prévias referentes a operações urba-

nísticas previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no presente regulamento são instruídos com os elementos previstos pela Portaria fixada para o efeito e, complementarmente, com os elementos previstos nos artigos seguintes e nas normas de instrução de processos disponibilizadas nos locais de atendimento municipal ou no sítio oficial do Município da Póvoa de Lanhoso ([www.mun-planhoso.pt](http://www.mun-planhoso.pt)).

2 — Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos devem decorrer com recurso a outros suportes digitais e com recurso a papel (1 original e 1 cópia).

3 — Quando, por força da lei, seja obrigatória a intervenção de entidades exteriores ao município, deverá o requerente entregar tantos processos (cópias) quantos os necessários para as entidades a consultar, devidamente instruídos.

4 — Os elementos instrutórios em formato digital devem ser apresentados em formato PDF, e as peças desenhadas, em formato DWF, devendo ainda ser entregues o levantamento topográfico e a planta de implantação em formato DWG, com georreferenciação no sistema de coordenadas ETRS89-TM06-PT.

5 — A Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso pode excecional e fundamentadamente, condicionar a apreciação de operação urbanística à entrega de elementos adicionais considerados necessários em face da situação concreta, entre outros, estudos de tráfego, meios de representação mais aproximados à realidade, por exemplo maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

6 — Deve ainda ser apresentada declaração de conformidade, assinada pelo técnico autor/coordenador do projeto, que ateste a compatibilidade entre o projeto apresentado em suporte digital e o projeto apresentado em suporte de papel bem como Plantas de ordenamento e condicionantes do PDM, com a indicação precisa do local da pretensão.

### Artigo 5.º

#### Pedido de informação prévia

1 — No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respetivo requerimento deve referir concretamente os aspetos que se pretende ver esclarecidos ou informados.

2 — O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos previstos na legislação em vigor, bem como dos elementos seguintes:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Planta de localização à escala 1:1000 ou superior, onde se deve delimitar, a vermelho, o terreno, que deve ser cotado e referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter, sempre que possível, os nomes dos confrontantes

3 — Devem ainda ser juntos os elementos complementares ao pedido que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da sua natureza e localização da operação pretendida.

4 — Sempre que o pedido de informação prévia apresente omissões ou deficiências supráveis, o requerente é notificado a completá-lo ou corrigi-lo, considerando-se a tramitação do processo interrompida.

5 — O presidente da Câmara Municipal rejeita o pedido de informação prévia sempre que, no prazo de 30 dias após a notificação referida no número anterior, o interessado não preste as informações ou não efetue as correções exigidas.

6 — Todas as peças escritas e desenhadas são numeradas, datadas e assinadas pelo requerente.

7 — Todas as peças escritas e desenhadas devem ser entregues em formato digital de acordo com o n.º 3 do artigo 4.º do presente regulamento.

### Artigo 6.º

#### Licenciamento e Comunicação prévia de obras de edificação

1 — No caso de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, a memória descritiva do projeto de arquitetura deve descrever com o detalhe necessário, por forma a permitir o correto conhecimento da pretensão, a obra que se pretende e o seu uso, bem como descrever as opções de natureza arquitetónica e construtiva adotadas, indicando ainda:

- a) O uso anterior quando for o caso e o destino proposto;
- b) A descrição pormenorizada dos materiais de revestimento das fachadas, cores a aplicar, tipo, material e cor das caixilharias;
- c) A justificação da adequabilidade do projeto com as disposições regulamentares em vigor, nomeadamente sobre o cumprimento do disposto no PDM, RGEU e no presente regulamento;

d) A descrição com rigor, quando for o caso, das vedações a construir, com indicação do comprimento e da altura, e referência às peças desenhadas onde elas estão representadas;

e) A descrição com rigor das soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.

2 — As peças desenhadas do projeto de arquitetura devem incluir, nomeadamente:

a) Planta de implantação à escala 1:200, ou superior, em papel e em formato digital, com a indicação:

- i) Do Norte geográfico;
- ii) Do limite do lote urbano ou da parcela — a vermelho — e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade e área do lote ou parcela;
- iii) Da localização da obra — a vermelho, em relação aos arruamentos e aos edifícios existentes dentro da área de um círculo com 20 m, pelo menos, de raio;
- iv) Da identificação das obras de demolição, de ampliação ou de alteração, quando seja o caso;
- v) Da delimitação da propriedade na sua totalidade ou parcial (prédio com área superior a 1000 m<sup>2</sup>), definindo os alinhamentos das fachadas e vedações, abrangendo a rua, os passeios e o logradouro, incluindo as cotas de nível do solo e de projeto e de todos os vértices do terreno;
- vi) A demonstração da inserção do acesso à construção no arruamento que a vai servir, indicando as cotas do eixo dos arruamentos, do passeio, se o houver, do acesso e do piso do Rés-do-Chão;
- vii) Da identificação da área ocupada com a construção, incluindo corpos balanceados, escadas, varandas, devidamente cotadas em relação aos afastamentos bem como arruamento e acessos cotados;
- viii) Das infraestruturas públicas e privadas existentes;
- ix) Da implantação das edificações existentes nos lotes ou terrenos contíguos, até à distância de 20 metros;
- x) Da indicação dos lugares de estacionamento, se aplicável, quer estes estejam ou não criados no interior do edifício e/ou dentro ou fora dos limites do terreno.

b) Planta das coberturas, à escala mínima de 1:100;

c) Plantas cotadas de cada pavimento dos compartimentos a construir, reconstruir ou ampliar, à escala mínima de 1:100 com a indicação na planta, ou em legenda anexa, das áreas e fins de cada compartimento, bem como os logradouros, terraços, alpendres, telhados e, no caso de haver prédios contíguos a apresentação, nas plantas dos pisos, os respetivos arranques;

d) Planta da área reservada aos estacionamento automóveis, quando previstos, com marcação e numeração de todos os lugares;

e) Alçado principal, lateral e posterior do edifício, na escala mínima de 1:100, indicando o seguimento das fachadas dos edifícios ou vedações contíguas, quando as houver, na extensão de pelo menos 20 m para ambos os lados.

f) Cortes longitudinal e transversal do edifício, vedações, anexos ou outras obras, à escala mínima de 1:100, intercetando pelo menos um deles as escadas interiores, cozinhas e instalações sanitárias (quando existam), para perfeita compreensão da obra e sua estrutura, devendo o corte transversal, devidamente cotado, interetar o logradouro, a vedação, o passeio e, pelo menos, meia faixa de arruamento e devendo os cortes conter ainda os arranques dos terrenos ou edifícios adjacentes, relacionando as cotas do projeto com as cotas desses terrenos ou edifícios;

g) Plantas cotadas de detalhe métrico, técnico e construtivo em matéria de acessibilidades.

3 — Sempre que as condições o determinem, e sempre tendo em vista a boa compreensão da pretensão, os serviços municipais podem exigir a entrega de outras peças desenhadas ou de documentos fotográficos.

4 — É ainda obrigatório, no processo de licenciamento, apresentar como peça individualizada, uma relação dos projetos da engenharia de especialidade a apresentar após a aprovação do projeto da arquitetura.

5 — Sem prejuízo do disposto na Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril ou outra que lhe suceder e do constante dos números anteriores, os pedidos de licenciamento e/ou a apresentação de comunicações prévias das obras a seguir referidas, serão instruídos com os documentos abaixo mencionados:

- a) Obras de edificação de muros de vedação e/ou de suporte de terras:
  - i) Planta de localização à escala 1/5000 e 1/25000 com identificação do local objeto da intervenção;
  - ii) Memória descritiva e justificativa da proposta onde conste a descrição da obra a realizar, referindo a extensão e altura do muro, os materiais a utilizar, incluindo os de acabamento, com indicação das respetivas cores e adequada justificação da inserção urbanística, nomeadamente

quanto aos alinhamentos, altura, materiais e cores de acabamentos, e bem ainda justificação de que a construção não acarreta prejuízo para a drenagem e encaminhamento de águas pluviais;

iii) Projeto de estabilidade e drenagem de pluviais, caso se trate de muro de suporte ou de espera;

iv) Planta de implantação à escala adequada devidamente cotada com implantação do muro de vedação a construir e indicação dos afastamentos à plataforma e eixo da via;

v) Alçado do muro de vedação devidamente cotada à escala adequada;

vi) Termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito.

b) Alterações ao exterior dos edifícios:

i) Identificação do processo de licenciamento das construções em causa ou na sua ausência comprovativo da sua existência legal;

ii) Memória descritiva e justificativa da proposta onde se explicita clara e expressamente cada uma das modificações a introduzir;

iii) Plantas de localização à escala 1/5000 e 1/25000 com indicação do local das obras;

iv) Alçados e plantas que sofram alterações com os respetivos comparativos (vulgo vermelhos e amarelos) e tela final, exceto se se tratar de simples alterações de cores e/ou de materiais;

v) Mapa de acabamentos (se aplicável);

vi) Fotografias do edifício como existente anteriormente à alteração;

vii) Termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para a elaboração do projeto;

viii) Projetos das especialidades adequados em função das alterações a realizar ou justificação técnica mediante apresentação do respetivo

Termo de Responsabilidade para a sua não exigibilidade.

c) Alterações durante a execução da obra a que se refere o n.º 3. do artigo 83.º do RJUE, nos casos em que o título se encontre válido, deve o pedido ser instruído com os seguintes elementos:

- i) Pedido que mencione com exatidão qual o do processo camarário;
- ii) Termo de responsabilidade elaborado por técnico devidamente habilitado para o efeito referente às alterações apresentadas;
- iii) Memória descritiva e justificativa da qual conste:

- 1) A descrição e justificação da proposta de alteração;
- 2) Quais as peças escritas e desenhadas do projeto inicial que sofram alterações;
- 3) Menção se a alteração pretendida implica a alteração dos projetos de especialidades apresentados e, em caso afirmativo, quais;
- 4) Restantes elementos que se mostrem úteis ao correto conhecimento dos factos em que se baseia a pretensão.

#### Artigo 7.º

##### Memória descritiva dos loteamentos

1 — A memória descritiva da operação de loteamento deve ser constituída por peças escritas e peças desenhadas.

2 — São peças escritas da memória descritiva:

- a) Quadro técnico, com os elementos de síntese da proposta de loteamento, em modelo a criar pela Câmara Municipal;
- b) Proposta de regulamento da edificabilidade nos lotes (opcional).

3 — As peças desenhadas do projeto de loteamento incluem:

a) Plantas topográficas, às escalas 1:500 e 1:1000, com as cotas para todo o terreno que devem referir-se e coincidir com a rede nacional e com a indicação da modelação prevista e, nomeadamente:

- i) Norte geográfico;
- ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;
- iii) Implantação dos lotes e sua numeração;
- iv) Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;
- v) A implantação dos arruamentos.

b) Plantas de trabalho, às escalas 1:500 e 1:1000, com a indicação de:

- i) Implantação dos lotes, sua numeração, ocupação das construções, anexos e outros, devendo as implantações ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a altura da fachada das construções;
- ii) Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos.

c) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados que deverão abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos

arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;

d) Perfis longitudinais dos arruamentos, à escala 1:500 e cotados que devem indicar os edifícios previstos, e as respetivas alturas das fachadas e as cotas dos pavimentos do rés-do-chão relacionadas com as cotas do arruamento.

4 — A proposta de regulamento a que se refere a alínea b) do n.º 2 do presente artigo deve conter no mínimo, indicações relativas aos usos, aos parâmetros de edificabilidade e condições dos projetos a executar nos lotes.

#### Artigo 8.º

##### Projetos de Engenharia das Especialidades

1 — Os projetos de engenharia das especialidades, referentes a operações urbanísticas sujeitas a licença, podem ser entregues em simultâneo com os projetos de arquitetura, dentro dos prazos fixados no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 — Sempre que a localização do prédio ou a complexidade da obra o justifique, podem ser solicitados, fundamentadamente, estudos complementares, designadamente, estudos de tráfego, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos, hidrológicos, hidráulicos ou outros.

3 — O projeto de arranjos exteriores, quando exigível inclui o plano de modelação do terreno com a contenção, indicação dos materiais a utilizar nos pavimentos e as espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas, incluindo o respetivo plano de rega e de drenagem, quando necessário.

4 — Nos locais/arruamentos onde não exista rede/infraestrutura de abastecimento de gás aos edifícios, a apresentação do projeto de gás, em fase de especialidades é opcional.

#### Artigo 9.º

##### Pedidos de certidão de destaque

O pedido de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;

b) Planta de localização à escala 1:5000 e 1/25000, com indicação precisa do local onde se pretende efetuar a operação de destaque;

c) Planta de implantação à escala 1:500 ou superior, em papel e em formato digital georeferenciada (DWG ou DXF), sobre levantamento do prédio e área envolvente numa extensão de 20 metros a contar dos limites do prédio, com a indicação precisa:

i) Do limite do terreno de origem com indicação da respetiva área — a vermelho — e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade;

ii) Do limite da área de destaque, com indicação da respetiva área — a verde — e os nomes dos confrontantes;

iii) Da Implantação rigorosa das edificações existentes e previstas, com indicação do uso.

d) Caderneta predial das finanças;

e) Memória descritiva com a descrição do pretendido.

#### Artigo 10.º

##### Estimativas orçamentais

1 — A estimativa orçamental referente a obras de edificação deve:

a) Ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo como base o valor unitário, do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C \times F \times A$$

em que:

E (€) = estimativa do custo das obras de edificação;

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação unifamiliar — 0.8

Habitação coletiva — 0.7

Turismo/restauração — 0.7

Comércio/serviços — 0.7

Armazenagem/indústria — 0.5

Garagens/áreas técnicas arrumos em cave/anexos — 0.4

A (m<sup>2</sup>) = área total de construção afeta a cada utilização

b) O valor global é definido pelo somatório dos valores parcelares obtidos para cada um dos usos previstos.

2 — A estimativa orçamental referente a obras de escavação e movimentação de terras para efeitos de cálculo do valor da caução deve ser elaborada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ec = Vlb \times (C \times 0.02) \times SI$$

em que:

Ec (€) = estimativa do custo das obras de escavação e movimentação de terras;

Vlb (m<sup>3</sup>) = volume da escavação em bancada;

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com a portaria publicada anualmente pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;

SI = fator a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:

Em rocha — 1

Em terra — 0.45

3 — A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, será decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que serão aplicados os preços unitários correntes na região, que poderão ser eventualmente diferentes dos acima indicados.

#### Artigo 11.º

##### Projeto de Execução

1 — O promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução até 60 dias, a contar do início dos trabalhos ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa, devendo ser apresentados, em regra, à escala de 1/50 e 1/20.

2 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, o promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução para as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras em edifícios identificados como Valores Patrimoniais do PDM e em edifícios localizados nas respetivas zonas de proteção;

b) Obras em edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana, com exceção das consideradas sem relevância técnica, a avaliar pelos serviços em sede de apreciação de projeto de arquitetura;

3 — Os projetos de execução devem conter no mínimo os seguintes elementos:

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo a disposição e descrição geral da obra, evidenciando, quando aplicável, a justificação da implantação da obra e da sua integração nos condicionamentos locais existentes ou planeados; descrição genérica da solução adotada com vista à satisfação das disposições legais e regulamentares em vigor; indicação das características dos materiais, dos elementos da construção, dos sistemas, equipamentos e redes associadas às Instalações Técnicas;

b) Cálculos relativos às diferentes partes da obra apresentados de modo a definirem, pelo menos, os elementos referidos na regulamentação aplicável a cada tipo de obra e a justificarem as soluções adotadas;

c) Medições e mapas de quantidade de trabalhos, dando a indicação da natureza e da quantidade dos trabalhos necessários para a execução da obra;

d) Orçamento baseado nas quantidades e qualidades de trabalho constantes das medições;

e) Peças desenhadas de acordo com o estabelecido para cada tipo de obra na regulamentação aplicável, devendo conter as indicações numéricas indispensáveis e a representação de todos os pormenores necessários à perfeita compreensão, implantação e execução da obra;

f) Condições técnicas, gerais e especiais, do caderno de encargos.

4 — Compete ao projetista em face da natureza da obra, por sua iniciativa ou por solicitação do dono da obra, elaborar plano de observação, que assegure as condições de segurança da obra.

## Artigo 12.º

**Telas finais**

1 — É obrigatória, quando exigível, a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que legalmente dispensem licença ou apresentação de comunicação prévia.

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

3 — Os elementos previstos nos números anteriores devem ser entregues em suporte informático e em papel (1 original e 1 cópia).

## Artigo 13.º

**Propriedade Horizontal**

1 — A requerimento do interessado, pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal se da análise do projeto de arquitetura, ou não existindo projeto aprovado, por não ser exigível, da vistoria ao edifício, assim se concluir.

2 — Para além dos requisitos previstos no Código Civil, consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:

a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras ilegais;

b) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor, ou poder vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;

c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado ficarem integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;

d) Não constituírem frações autónomas os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote ou parcela, bem como as dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

3 — As garagens em número para além do regulamentarmente exigido, podem constituir frações autónomas.

4 — O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com seguintes elementos:

a) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área do lote ou da parcela, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que deverão ser designadas por letras e partes comuns;

b) Peças desenhadas onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns;

c) Os demais elementos que o requerente ou a Câmara Municipal considere necessários para a constituição do edifício com propriedade horizontal.

5 — A descrição das frações a que se refere a alínea a) do n.º anterior deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia (quando existir), bem como a permutagem de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio.

## Artigo 14.º

**Certidão para edificações e utilizações anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização**

1 — O pedido de certidão referente a edifícios legalmente existentes sem licença de construção ou título de autorização, por terem sido erigidos em momento anterior a esta exigência, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento;

b) Planta de localização, à escala 1/5000 ou superior a qual pode ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;

c) 3 Fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos;

d) Levantamentos aerofotogramétricos ou mapas do cadastro, caso existam;

e) Certidão matricial, para prédios inscritos na matriz;

f) Fotocópia simples da Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio;

g) Levantamento arquitetónico da edificação, com indicação das áreas de implantação e construção (planta à esc. 1/100, em duplicado).

2 — Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção.

3 — Na ausência de elementos comprovativos da data da construção e caso existam dúvidas por parte dos serviços técnicos pode ser apresentado relatório elaborado por técnico habilitado no qual seja demonstrado e tecnicamente fundamentado a idade da mesma.

## Artigo 15.º

**Direito à informação**

Os pedidos de direito à informação devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

a) Requerimento que descreva claramente a informação pretendida nos termos do CPA;

b) Quando aplicável, planta de localização à escala 1:5000 com delimitação do prédio e planta de enquadramento à escala 1:25000, a fornecer pelo Município;

c) Outros elementos que o requerente considere úteis para o conhecimento dos factos com interesse para a decisão.

## CAPÍTULO II

**Tramites procedimentais**

## Artigo 16.º

**Comunicação Prévia em Lote**

1 — As comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ocorrer quando as respetivas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

2 — Para efeitos do previsto no n.º anterior, considera-se estado adequado de execução as situações em que os lotes, para os quais é apresentada a comunicação prévia, estão servidos com arruamento pavimentado, (com exceção da camada de desgaste, que é imprescindível para a emissão da autorização de utilização), iluminação pública, abastecimento de água e saneamento ou quando a sua conclusão seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

## Artigo 17.º

**Alterações a Operações de Loteamento**

1 — O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 — A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada quando os interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

3 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

4 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustrar a notificação realizada nos termos do n.º 1, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação é feita por edital nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo e publicitada na página da internet do município.

5 — As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração à licença de loteamento.

## Artigo 18.º

**Autorização de Utilização de Edifícios**

1 — A autorização de utilização, quando não haja lugar à realização de obras ou, quando, havendo obras, estas não estejam sujeitas a licença ou

comunicação prévia, deve ser instruída com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

2 — Considera-se que a obra de edificação se encontra concluída quando todos os trabalhos, previstos em projeto aprovado ou nas condições de licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia, estiverem executados, bem como removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas.

#### Artigo 19.º

##### Renovação de processo

1 — A renovação do processo é requerida ao Presidente Câmara Municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado e deve encontrar-se acompanhado de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que entretanto caducaram, sem prejuízo da legislação em vigor, bem como de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que entretanto passaram a ser necessários por força da aplicação da legislação em vigor.

2 — Sempre que se trate de uma obra com alvará de licença ou comunicação prévia caducadas, sem prejuízo do regime das obras inacabadas, o procedimento segue a tramitação da renovação do processo, acompanhado de declaração do técnico responsável sobre o estado atual da obra, ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias.

3 — Em qualquer das situações descritas, o pedido de emissão do alvará de licença ou a apresentação da comunicação prévia deve encontrar-se acompanhada de todos os documentos que tenham caducado previstos na legislação em vigor para o valor total da obra.

#### Artigo 20.º

##### Obras inacabadas

1 — São obras inacabadas para efeitos do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação as que se encontram concluídas pelo menos toda a estrutura resistente, todas as paredes exteriores e redes internas.

2 — A licença para a finalização das obras inacabadas é requerida ao Presidente Câmara Municipal e segue a tramitação da legislação em vigor, instruído com os documentos que hajam caducado e ainda com levantamento fotográfico do estado atual da obra.

3 — Aplica-se à licença especial prevista no presente artigo o regime da garantia do existente previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

#### Artigo 21.º

##### Obras provisórias

1 — A Câmara Municipal pode conceder licenças e emitir os respetivos alvarás de licença para construção de instalações a título provisório, desde que o período de tempo das obras em questão esteja bem definido e não seja superior a dois anos e o caráter provisório e precário da edificação não ofereça quaisquer dúvidas.

2 — O período de tempo pelo qual a licença a que se refere o presente artigo é concedida não é prorrogável, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado.

3 — Decorrido o prazo estipulado ou transcorrido o prazo constante do alvará de licença de construção, a obra deve ser demolida ou desmontada pelo titular da licença.

4 — Caso se verifique a inobservância do disposto no número anterior, a Câmara Municipal efetua a demolição das obras, a expensas do titular da licença.

### CAPÍTULO III

#### Procedimentos Especiais

##### SECÇÃO I

#### Procedimento de Legalização

#### Artigo 22.º

##### Noção

1 — Os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadeamento

de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no presente Regulamento.

2 — Entende-se por legalização, para efeitos da presente secção o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas

a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;

b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo ou

c) Em desconformidade com estes

3 — Podem ser regularizadas num mesmo procedimento de legalização todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

#### Artigo 23.º

##### Iniciativa

1 — O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste ou na sequência de ordem notificada pela câmara municipal.

2 — O procedimento de legalização desencadeado por vontade própria do interessado pode ser antecedido de pedido de informação, dirigido à câmara municipal, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a câmara municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve, pelo menos, apresentar a memória descritiva e justificativa sumária relativa ao edifício a legalizar e plantas que caracterizem suficientemente o edifício existente e juntar certidão matricial se o prédio estiver inscrito na matriz, bem como certidão da descrição de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória, levantamento topográfico/planta de implantação, planta de localização, levantamento topográfico e indicação do ano de construção.

4 — Em qualquer das situações referidas no n.º 1, e sempre que o interessado não tenha utilizado a faculdade prevista no n.º 2, a câmara municipal deve formular previamente um juízo abstrato sobre a possibilidade de assegurar a conformidade das operações realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, informando o particular sobre os termos em que esta se pode processar.

5 — A notificação da câmara municipal da ordem de legalização a que se refere a parte final do n.º 1 do presente artigo deve fixar um prazo adequado para que o interessado apresente o requerimento de legalização, o qual não pode ser inferior a 15 dias, não devendo, salvo em casos excecionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar três meses, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.

6 — A ordem de legalização é antecedita de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

7 — Decorrido o prazo referido no n.º 5 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o Presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, podendo ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa, nos casos em que esta possa ser aplicada.

#### Artigo 24.º

##### Instrução

1 — O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos que se mostrem necessários atendendo à(s) concreta(s) operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e respetivas Portarias.

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

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º anterior, é dispensada a junção:

a) Do projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Do projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

c) Do projeto de Instalações telefónicas e telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova e disso seja apresentada a respetiva prova;

d) Do projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água bem como do projeto de águas pluviais (nas áreas urbanas deve ser apresentado esquema sumário do encaminhamento das águas pluviais);

e) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética;

f) Do projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;

g) Do projeto de arranjos exteriores;

h) O projeto de gás é dispensado nas zonas onde não tenham cobertura.

4 — É dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

a) Calendarização da execução da obra;

b) Estimativa do custo total da obra;

c) Documento comprovativo da prestação de caução;

d) Apólice de seguro de construção;

e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;

f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;

g) Livro de obra;

h) Plano de segurança e saúde.

5 — Nos casos em que haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, os elementos indicados no número anterior a entregar apenas se referem às obras realizadas no âmbito do procedimento de legalização.

6 — Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### Artigo 25.º

##### Apreciação municipal

1 — O Município adota, na apreciação técnica dos pedidos de legalização, o princípio da máxima manutenção do existente, em especial quanto aos aspetos morfológicos e estéticos do edifício, procurando, no entanto, adequá-los, sempre que possível, à envolvente.

2 — O procedimento integra, sempre que necessário para a comprovação das condições de dispensa das normas técnicas, uma vistoria ao edifício.

#### Artigo 26.º

##### Ato administrativo e título

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 — A deliberação referida no n.º anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento do alvará de obras caso a elas haja lugar, prazo este prorrogável por idênticos períodos até perfazer um total de 12 meses;

b) Deferimento do pedido, pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização ou concedendo o prazo previsto no RJUE para requerer a emissão do alvará de obras, quando a elas haja lugar, ou emitindo de imediato a autorização de utilização, caso não haja obras;

c) Indeferimento do pedido.

3 — Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da Administração.

4 — O alvará de obras, no caso em que elas sejam necessárias para a legalização ou de autorização de legalização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.

#### Artigo 27.º

##### Normas aplicáveis

1 — Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização, se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

2 — Para efeitos do número anterior, são aceites quaisquer meios de prova documentais ou indícios de prova fortes e ou complementares.

3 — A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigentes, de preferência por recurso a projeções de custos.

4 — São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território e à arquitetura do edifício vigentes à data do ato de legalização.

5 — No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo, as consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### Artigo 28.º

##### Legalização oficiosa

1 — Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta do procedimento de controlo prévio necessário, não carecendo de obras de correção ou alteração.

2 — A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando as obras a legalizar não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

3 — O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 15 dias a contar da notificação.

4 — Nos casos referidos no número anterior, deve o Município ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística cabíveis no caso, designadamente a sua demolição.

5 — Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de o ato de controlo preventivo ter sido anulado ou declarado e a causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, podendo esta ocorrer sem necessidade de realização de quaisquer obras.

6 — No caso referido no n.º anterior são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo posteriormente anulado ou declarado nulo.

7 — À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

#### Artigo 29.º

##### Regras excecionais e especiais

1 — À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.

2 — O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

#### Artigo 30.º

##### Taxas

1 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações devidas pela Realização de Operações Urbanísticas.

2 — Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

## SECCÃO II

## Licenciamento de postos combustíveis

## Artigo 31.º

## Memória descritiva

A memória descritiva dos pedidos de licenciamento para a instalação de postos de combustíveis deve, além do previsto na legislação em vigor, descrever e justificar:

- a) A conceção adotada;
- b) Descrição sumária do sistema de abastecimento de água, da drenagem de esgotos e das águas pluviais, da rede elétrica e de telefones a propor;
- c) A integração do projeto com a política de ordenamento do território contida no PMOT em vigor.

## Artigo 32.º

## Peças desenhadas

As peças desenhadas a entregar, além do previsto na legislação específica são:

a) Plantas topográficas, às escalas 1:500 e 1:1000, cujas cotas, para todo o terreno, devem referir e coincidir com a rede nacional, e devem indicar a modelação prevista, nomeadamente:

- i) Norte geográfico;
- ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;
- iii) Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências;
- iv) A implantação dos arruamentos.

b) Plantas de trabalho, às escalas 1:500 e 1:1000, com a indicação de:

i) Implantação do edifício, ocupação das construções, depósitos, anexos e outros, devendo as implantações ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cêrcea das construções;

ii) Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos.

c) Perfis transversais à escala 1:200 devidamente cotados que devem abranger os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;

d) Planta Geral da instalação com indicação da rede de combustíveis, sistemas de proteção contra incêndio e drenagem de águas oleosas”.

## SECCÃO III

## Instalação de antenas de telecomunicações

## Artigo 33.º

## Âmbito e Objeto

A presente secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para ocupação ou utilização do solo visando a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico.

## Artigo 34.º

## Instrução do pedido

O pedido de autorização, instruído em duplicado, deve conter os elementos indicados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003 de 18 de janeiro ou outro diploma que o venha a substituir e ainda os seguintes:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação, se esta não resultar desde logo da inscrição predial;
- c) Licença para utilização do espetro radioelétrico emitida pela Autoridade Nacional de Comunicações;
- d) Projeto de antena e sua estrutura metálica ou estrutura de betão que suporta a antena;
- e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;

f) Memória descritiva e justificativa, esclarecendo devidamente a pretensão;

g) Fotografias atuais do terreno no mínimo duas, com formato mínimo de 13 x 15 cm, tiradas de ângulos opostos;

h) Extrato da planta de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal, assinalando a área objeto da operação;

i) Planta de localização e enquadramento à escala de 1/10000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

j) Planta de implantação à escala 1/1000.

## Artigo 35.º

## Disposições Técnicas

1 — Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e ou instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer às seguintes disposições:

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 metros de qualquer edificação referente a escolas, creches, centros de dia, centros culturais, museus, teatros, hospitais, centros de saúde, clínicas, superfícies comerciais e equipamentos desportivos;

b) Utilizar, sempre que tecnicamente viável, postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, visando minimizar os impactos visuais;

c) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;

d) Cumprir as estruturas de suporte, as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2 — Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser entregues em formato digital.

## Artigo 36.º

## Discussão Pública

Os pedidos de autorização municipal são submetidos a discussão pública, por um período não inferior a 15 dias, por meio de afixação de editais nos Paços do Concelho, na Junta de Freguesia do local da instalação e publicação num dos jornais locais, esta a promover pelo requerente e no sítio oficial do Município da Póvoa do Lanhoso no sítio do Município, na internet ([www.mun-planhoso.pt](http://www.mun-planhoso.pt)).

## Artigo 37.º

## Efeitos da Autorização

1 — A autorização municipal a que se refere o presente regulamento tem uma eficácia máxima de dois anos, podendo ser prorrogada por um ou mais períodos até ao limite máximo de mais 1 ano.

2 — A manutenção da antena após esse prazo fica sujeita a novo procedimento de instalação

## PARTE III

## Da Urbanização e Edificação

## CAPÍTULO I

## disposições Gerais

## Artigo 38.º

## Obras de Escassa Relevância Urbanística

1 — Consideram-se de escassa relevância urbanística, para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação:

a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m<sup>2</sup> e que não confinem com a via pública;

b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m<sup>2</sup>;

d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;

e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;

f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;

g) A instalação de painéis solares foto voltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares foto voltaicos;

h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

i) A edificação de estufas, para fins agrícolas e/ou florestais, desde que a solução volumétrica se articule harmoniosamente com a envolvente.

j) As obras de beneficiação de arranjos exteriores que promovam a melhoria das acessibilidades aos edifícios.

3 — Todas as intervenções de escassa relevância urbanística a levar a efeito em parcelas onde existam edificações preexistentes, devem adotar as características destas últimas, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

4 — O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as referentes aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos cidadãos, às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as relativas ao cumprimento da totalidade das disposições legais e regulamentares aplicáveis como as constantes do Regulamento do PDM ou das prescrições de loteamento em que se insiram.

5 — Às obras de escassa relevância urbanística aplica-se o dever de informar o início dos trabalhos nos termos do artigo 41.º do presente regulamento.

#### Artigo 39.º

##### Operações Urbanísticas de Impacte Relevante

1 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, considera-se operação urbanística de impacte relevante:

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

b) Toda e qualquer construção que disponha de cinco ou mais frações ou unidades independentes;

c) Áreas industriais e/ou armazéns, de apoio à atividade industrial ou de serviços, com área bruta de construção total superior a 1000 m<sup>2</sup>;

d) Edificações destinadas às diversas formas de alojamento turístico, que disponham de 20 ou mais camas fixas;

e) Postos de abastecimento de combustíveis.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser consideradas como de impacte relevante, desde que resulte da totalidade da edificação, existente e a ampliar, a determinação da ocorrência das condições descritas no presente artigo.

3 — Nos casos descritos no número anterior em que a edificação preexistente mantém o uso original, apenas se assegurarão as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, sobre as áreas a ampliar.

4 — Nos casos descritos no n.º 1 em que haja mudança de uso da edificação preexistente, apenas se assegurarão as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, caso exista agravamento das condições existentes, bem como, cumulativamente se assegurarão as demais cedências devidas, sobre as áreas a ampliar.

#### Artigo 40.º

##### Crítérios morfológicos e estéticos

Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

a) Os alinhamentos dos vãos, dos pisos, balanços, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam continuidade na leitura da fachada sobre a rua;

b) As cores deverão integrar-se por forma a manter o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se inserem;

c) A implantação da construção deve relacionar-se de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resulte desniveis com impacto negativo na paisagem;

d) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.

#### Artigo 41.º

##### Informação do Início dos Trabalhos

1 — Até cinco dias antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio municipal, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar.

2 — Da informação referida no número anterior, devem constar os seguintes elementos:

a) Identificação do promotor, titular de alvará de licença ou titular de comunicação prévia;

b) Indicação do local onde serão executados os trabalhos, com delimitação da construção a erigir;

c) Indicação do número do alvará ou do n.º de processo de comunicação prévia a que os trabalhos correspondem, quando aplicável;

d) Identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos (titular do alvará do INCI e diretor técnico de obra), sempre que tal facto não tenha sido previamente declarado, no âmbito do prévio procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, quando aplicável.

3 — Quando esteja em causa a realização de obras não sujeitas a controlo prévio ou a comunicação prévia, o promotor deve informar igualmente o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não deve ultrapassar noventa dias.

4 — A violação do disposto no n.º 1 do presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 108.º do presente regulamento.

5 — Para obras isentas de controlo prévio deve ser apresentada breve descrição e representação gráfica à escala conveniente dos trabalhos, sobre planta ou fotografia aérea, devendo ainda ser apresentados os elementos constantes das alíneas a) e b) do n.º 2 do presente artigo, bem como efetuar caracterização da obra a executar, dela devendo constar: área a construir, altura da fachada, uso, indicação das áreas de construção já existentes no prédio, referência às licenças/autorizações concedidas pela Câmara Municipal ou em alternativa referência aos respetivos processos de controlo prévio ou declaração da sua desnecessidade.

6 — Nas obras de conservação ou demolição deve ainda juntar fotografia do edifício existente.

7 — O disposto no presente artigo aplica-se às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do RJUE.

#### Artigo 42.º

##### Implantação do edifício

1 — Não pode ser iniciada qualquer obra de edificação sem que seja lavrado e anexado ao processo municipal auto de implantação e alinhamentos com definição das cotas de soleira, salvo quando tal seja fundamentadamente dispensado em face da localização ou da natureza da obra, facto que deve ser registado no processo.

2 — Para a realização da diligência a que se refere o n.º anterior o interessado deve requerer na DGUP, por escrito, a marcação da mesma, sem prejuízo de a realização desta diligência ter a participação dos Serviços de Topografia da DGUP e dos Serviços de Fiscalização Municipal — DGA.

3 — O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o diretor técnico da obra, é sempre, e em todas as situações, o responsável pela correta implantação da obra.

#### Artigo 43.º

##### Taxas em Comunicação Prévia

As taxas devidas no caso de comunicação prévia devem ser pagas por autoliquidação no prazo máximo de seis meses.

## CAPÍTULO II

## Disposições Comuns

## SECÇÃO I

## Das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

## Artigo 44.º

## Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos

1 — Aos pedidos de licenciamento e comunicação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacte urbanístico relevante, aplica-se o quadro de dimensionamento e cedências constante do Plano Diretor Municipal, cujas áreas definidas são as mínimas a considerar, as quais se destinam a integrar o domínio municipal.

2 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto no Regulamento do PDM, as áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;

3 — No caso da área a urbanizar contemplar elementos considerados como valores patrimoniais, não obstante as condições em que os mesmos se encontrem, a Câmara Municipal pode determinar que estes sejam integrados nas áreas verdes de cedência a favor do Município devidamente recuperados.

4 — As áreas verdes de utilização coletiva a ceder devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou canais sobranes das áreas que constituem os lotes.

5 — Quando as áreas a urbanizar sejam atravessadas ou confinem com linhas de água ou com servidões, devem ser associadas aos espaços verdes de cedência.

## Artigo 45.º

## Compensações

1 — A não cedência ao município de áreas legalmente previstas e consequente substituição por compensação carece de deliberação de concordância da Câmara Municipal.

2 — A compensação urbanística a pagar à Câmara Municipal destina-se a suprir a falta de cedências de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação de loteamento ou obra com impacte relevante, devam integrar o domínio municipal.

3 — A compensação, em numerário, será liquidada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cu = Ic \times A \times C \times K1$$

em que:

- Cu — é a compensação, em €;  
 Ic, — é o índice de construção da operação de loteamento;  
 A — é a área de terreno a ceder, nos termos da legislação em vigor;  
 C — é o custo de construção (€/m<sup>2</sup>), fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do artigo.º 7 do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro;  
 K1, — é um coeficiente ao qual se atribui um dos valores constantes da tabela em anexo, consoante o caso (anexo I).

4 — O pagamento desta compensação deve ser efetuado antes ou na data da emissão do alvará de licença de loteamento e, no caso de comunicação prévia, antes do início das obras.

## Artigo 46.º

## Pagamento em prestações

1 — Quando se verifique que o valor da compensação o justifique, pode a Câmara Municipal autorizar o pagamento prestacional, a requerimento fundamentado do interessado, que não deve exceder o prazo de 12 meses a contar da data de emissão do alvará, importando a falta de realização de uma das prestações o vencimento de todas as restantes.

2 — Serão devidos juros à taxa legal em relação às prestações em dívida, os quais serão liquidados e pagos conjuntamente com cada prestação.

## Artigo 47.º

## Compensação em espécie

1 — A compensação em numerário pode ser substituída por outra, em espécie, composta por bens imobiliários que resulte de uma proposta do loteador, de acordo com uma avaliação efetuada por técnico com habilitação para o efeito.

2 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução dos interesses públicos.

3 — Verificando-se que da avaliação efetuada resulta um valor superior ao calculado, a Câmara Municipal somente recompensa o loteador da diferença, ou de parte dela, se a substituição por espécie for do seu especial interesse.

4 — Quando a compensação for paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município, destinando-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação e oneração, ao disposto na lei.

## Artigo 48.º

## Pagamento de diferencial

Sempre que da avaliação resulte um valor inferior ao calculado, o promotor fica obrigado a pagar a respetiva diferença.

## Artigo 49.º

## Recompensa por excesso de cedências

Verificando-se que da avaliação efetuada resulta um valor superior ao calculado, a Câmara Municipal somente recompensa o promotor da diferença, ou de parte dela, se a substituição por espécie for do seu especial interesse.

## Artigo 50.º

## Comissão arbitral

Se o valor proposto no relatório final do técnico referido no artigo 47.º não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, poderá recorrer-se a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

## Artigo 51.º

## Integração de imóveis no domínio privado do município

Quando a compensação for paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno ou de imóveis, estes integram-se no domínio privado do município, destinando-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação e oneração, ao disposto na lei.

## Artigo 52.º

## Gestão das áreas destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva constituídas de acordo com o artigo anterior são conservadas e mantidas pelos serviços camarários, competindo sempre a sua realização inicial, ao promotor da operação urbanística, sem prejuízo do disposto no artigo 47.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 — A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições constantes de projeto específico a apresentar e a ser validado favoravelmente pelo município.

3 — As áreas reservadas a espaços verdes e, ou, de utilização coletiva, consideram-se aceites apenas após a receção e inspeção dos equipamentos e de outras infraestruturas instaladas, constantes do projeto, incluindo a entrega das suas telas finais, quando aplicável.

## SECÇÃO II

## Das condições e prazos de execução

## Artigo 53.º

## Condições, Prazo de Execução e Caução

1 — Para efeitos das disposições conjugadas do n.º 1 do artigo 53.º e n.º 2 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo de execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia não pode ultrapassar 4 anos.

2 — Para efeitos n.º 4 do artigo 53.º e n.º 6 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar um ano, devendo para o efeito o comunicante informar da intenção de prorrogação a câmara municipal até 10 dias antes do termo do prazo inicial.

3 — O previsto nos números anteriores é aplicável às operações urbanísticas sujeitas a licença.

4 — Quando opte pela execução faseada, e para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 56.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a mesma depende de aceitação pela câmara municipal a notificar ao comunicante nos termos do artigo 121.º do mesmo diploma legal.

5 — Tratando-se de obras de demolição, o prazo fixado no n.º 1 do presente artigo é de 6 meses.

6 — A caução a que alude o n.º 2 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação é prestada a favor do Município mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização e se mantém válida, nos termos do n.º 4 do referido artigo, até à receção definitiva das obras de urbanização.

7 — A caução deve ser prestada antes da emissão do alvará, nos casos de licenciamento, ou até ao momento da autoliquidação das taxas, nos casos de comunicação prévia.

8 — O montante da caução, referida no número anterior, é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pela Câmara Municipal, a que é acrescido um montante de 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração, e ainda o IVA à taxa em vigor.

9 — Os preços unitários dos trabalhos a realizar deverão ser ajustados de acordo com os correntemente praticados pelo Município em obras similares.

## CAPÍTULO III

### Da Urbanização

#### Artigo 54.º

##### Regras Gerais de Urbanização

1 — As obras de urbanização têm por objetivos:

- Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;
- Evitar a criação de impasses;
- Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;
- Requalificar os acessos existentes;
- Promover polos de animação na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, pracetas e jardins.

2 — Sem prejuízo do disposto no PDM, caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para as estradas regionais ou nacionais.

3 — O acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo da Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificada.

4 — Nas operações urbanísticas deve prever-se a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papelarias, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, cabines telefónicas, bocas-de-incêndio, a instalar nos espaços exteriores públicos mediante aprovação do projeto de arranjos exteriores pela Câmara.

#### Artigo 55.º

##### Arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante

1 — Os estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem criação de arruamentos devem ser concebidos para que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando sempre que possível situações de impasse.

2 — A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local, sem prejuízo do disposto no Regulamento do PDM.

#### Artigo 56.º

##### Passeios pedonais

1 — Na criação de novos arruamentos não inseridos em operação de loteamento ou de impacte relevante pode ser dispensada a necessidade de previsão de passeios desde que tecnicamente justificado face às características da envolvente e o fluxo de tráfego previsível.

2 — Nas áreas nas quais haja lugar à construção de passeios, fica por conta do titular da licença/comunicação prévia da obra a execução ou reconstrução do passeio público com as características a indicar pelos serviços técnicos municipais, de acordo com o previsto no Regulamento do PDM.

3 — Quando não houver lugar à construção de passeios, os serviços técnicos municipais determinam quais as características a dar ao terreno do alargamento, designadamente bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais e ou plano de arborização.

#### Artigo 57.º

##### Instalação de Redes de Infraestruturas

Sem prejuízo do disposto no Regulamento de abastecimento de água e saneamento municipal as regras para instalação de redes e infraestruturas são as seguintes:

a) A instalação de novas infraestruturas, nomeadamente as correspondentes às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, eletricidade e telecomunicações, e de combustíveis, deve garantir a minimização de abertura de novas valas e criação de novas condutas, procurando a rentabilização e aproveitamento de valas e condutas já existentes;

b) A rede de infraestruturas de subsolo deve promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que garantam o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e a realização das operações de manutenção de cada infraestrutura, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetadas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar;

c) Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a montagem acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto, devendo ainda, ser objeto de tratamento equiparável ao de mobiliário urbano.

#### Artigo 58.º

##### Arranjos exteriores

1 — Devem ser utilizadas preferencialmente espécies autóctones, que devem ser agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega.

2 — Caso isso não seja possível, a área regada deve ser apenas 1/3 da área não impermeabilizada e o consumo não deverá ultrapassar os 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/ano.

3 — A área ocupada por espécies xerófitas deve ser superior a 1/3 da área total.

## CAPÍTULO IV

### Edificação

#### SECÇÃO I

##### Edifícios

#### Artigo 59.º

##### Regras Gerais de Edificação

1 — As novas construções devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, respeitando as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;

b) Utilizar revestimentos exteriores com cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se insere;

c) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística;

- d) Ser coerente com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, tipologias e cêrceas;
- e) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização dos limites dos diferentes conjuntos urbanos;
- f) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;
- g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.

2 — A implantação e volumetria das edificações, a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal, devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais do local e do Município no seu conjunto.

3 — A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais ou paisagísticas a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

4 — No licenciamento ou comunicação prévia de edificações que não exijam a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões e drenagem de águas pluviais prevendo-se, quando necessário, a beneficiação de arruamentos existentes, no que se refere ao traçado, à largura do perfil transversal, à faixa de rodagem, à criação de passeios, baias de estacionamento e arborização, bem como o reforço ou realização de infraestruturas em conformidade com o estipulado no PDM.

#### Artigo 60.º

##### Novos materiais

Sempre que em qualquer obra se pretendam aplicar novos materiais em elementos resistentes ou se usem processos novos de construção ainda não regulamentados, a decisão fica dependente do documento de homologação nos termos do artigo 17.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

#### Artigo 61.º

##### Edificações Existentes

Para efeitos de fixação dos critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são admitidos, designadamente, os seguintes meios de prova:

- a) Provas complementares: a existência de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação com base em relatório de perito a apresentar pelo particular, a prova testemunhal e os atestados das juntas de freguesia;
- b) Provas indispensáveis: levantamentos aerofotogramétricos, certidão de teor matricial, fotos e mapas do cadastro, a existência de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação.

#### Artigo 62.º

##### Logradouros e Espaços Verdes Privados

1 — Os proprietários de logradouros e espaços verdes devem conservá-los e mantê-los em perfeito estado de limpeza e salubridade.

2 — A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos espaços verdes e logradouros para assegurar o bom aspeto, condições de salubridade e segurança de pessoas, podendo substituir-se ao proprietário, em caso de incumprimento.

#### Artigo 63.º

##### Alinhamento e implantação das edificações

1 — Compete à Câmara Municipal o estabelecimento dos alinhamentos e outras condições relativas à implantação das edificações inseridas em operações urbanísticas a erigir ao longo das vias municipais e vicinais.

2 — A implantação respeitará afastamentos entre construções, iguais ou superiores à média das alturas das mesmas, não podendo qualquer construção distar menos de metade da sua altura em relação à extrema do terreno em que se encontra implantada.

3 — No caso de as construções disporem de vãos de compartimentos de habitação, os dois afastamentos atrás indicados não poderão ser inferiores, respetivamente, a 10 e 5 metros.

4 — A construção de anexos destinados a garagem e arrumos, de um só piso e com a área não superior a 30 metros quadrados, poderá atingir os limites do respetivo terreno, sem prejuízo da observância do disposto na lei geral.

5 — O requerente poderá propor que os afastamentos das edificações às extremas do terreno sejam inferiores ao estabelecido nos n.os anteriores, mediante apresentação de autorização escrita dos proprietários confinantes.

#### Artigo 64.º

##### Passeios e Alargamentos

1 — O titular de licença ou comunicação prévia de obra tem de construir ou reconstruir passeio público confinante com as características indicadas pelo Município caso existam passeios do mesmo lado do arruamento.

2 — No caso de cedência de terreno para alargamento da via pública, o cedente deve dotar a respetiva área com as características construtivas, a determinar pelo Município, nomeadamente passeio, bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais, num lanço equivalente à frente do prédio, nos termos do disposto no PDM.

3 — Pode ser determinada a construção de baias ou zonas de estacionamento em conformidade com o previsto no Regulamento do PDM.

4 — O pedido de licenciamento e a comunicação prévia de obras de edificação deve contemplar a requalificação em termos de infraestruturas e alargamento dos arruamentos confinantes, de acordo com os alinhamentos estabelecidos pela Câmara.

5 — Os alinhamentos e alargamentos referidos no presente artigo são definidos pela Câmara Municipal, atentas as condições de localização das obras, o interesse público e o disposto em Plano Municipal de Ordenamento do Território e ou noutros regulamentos em vigor.

#### Artigo 65.º

##### Coberturas/telhados

1 — Nas áreas de interesse patrimonial, conforme o disposto no PDM, as coberturas das edificações são de águas do tipo tradicional na região e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.

2 — Nas restantes áreas, as coberturas das edificações não devem, no seu tipo e forma, ser dissonantes dos restantes elementos da sua envolvente exterior, tendo ainda em conta a localização em função do clima.

3 — Não é permitido o aproveitamento de vão do telhado nos prédios com andar recuado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura.

4 — A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado pode realizar-se por meio de janelas do tipo trapeiro, mansarda, ou recuos avarandados não ultrapassando o plano de cobertura, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

São interditos os beirais livres que lancem diretamente as águas sobre a via pública, devendo as águas das coberturas serem recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubos de queda, até 0,10 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais.

#### Artigo 66.º

##### Muros e Vedações

1 — Os muros e vedações de propriedade não confinantes com a via pública não podem exceder 3 m de altura a contar do nível dos terrenos a que servem de vedação.

2 — Nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, a altura de 3 m será contada a partir da cota natural mais elevada.

3 — À face da via pública ou de outros espaços públicos, os muros e vedações não poderão em regra, ter altura superior a 1,50 m, devendo a articulação das altimetrias entre os muros confinantes com a via pública e os muros laterais ser feita na profundidade imposta pelo recuo da edificação.

4 — Constitui exceção aos números anteriores a construção de muros de suporte de terras sempre que o desnível entre o terreno a suportar seja superior aos limites indicados nos pontos anteriores, não devendo em caso algum ultrapassar a altura de 2,0 m quando confinante com a via pública e 3,0 m nos outros casos.

5 — Quando confinantes com o espaço público, os muros e vedações de delimitação e os muros laterais na parte correspondente ao recuo do

edifício, devem prever soluções funcionais e esteticamente integradas no conjunto edificado existente ou a construir.

6 — Não é permitida a utilização de arame farpado, fragmento de vidro, lanços e picos, no coroamento das vedações;

7 — Pode a Câmara Municipal, por razões de inserção urbana e estética devidamente fundamentada, impor outras alturas para as vedações.

8 — Sempre que o interesse público o justifique a reconstrução de muro tem cumprir as normas legais e regulamentares em vigor para efeitos de alinhamento.

#### Artigo 67.º

##### Anexos aos Edifícios

1 — A construção de novos anexos não pode afetar a estética, as condições de salubridade e, sendo obrigatória uma solução arquitetónica e de implantação que minimize o impacto sobre os prédios confinantes e ou sobre o espaço público.

2 — Sem prejuízo do disposto no PDM, os anexos construídos ao limite do lote ou parcela não podem ter cobertura visitável, a parede de meiação não pode exceder uma altura superior a 3 m, medida a partir da cota do terreno mais alto, caso existam desníveis entre os terrenos confrontantes e as águas pluviais da cobertura devem ser encaminhadas para o logradouro.

#### Artigo 68.º

##### Edifícios confinantes com a via pública

1 — Nos edifícios confinantes com a via pública é proibido as portas e janelas abrirem para o exterior, bem como a existência de grades salientes em varandas ou janelas.

2 — São proibidos os beirais que lancem diretamente água sobre a via pública, devendo as edificações possuir sistemas de recolha ligados a tubos de queda fixados às paredes ou embutidos nas mesmas.

3 — No caso referido no número anterior a água não deve ser lançada na valeta de uma altura superior a 10 cm e nas ruas onde há passeios a água deve escoar para a rede de águas pluviais. (caso exista)

4 — Os projetos apresentados para execução de obras confinantes com a via pública devem prever o estudo do escoamento das águas pluviais.

5 — Os trabalhos de acabamentos das fachadas e de vedações referentes a obras confinantes com a via pública não podem ser suspensos por mais de três meses.

## SECÇÃO II

### Da conservação dos prédios

#### Artigo 69.º

##### Obras periódicas de conservação e reparação

1 — Todos os proprietários ou usufrutuários, são obrigados, de oito em oito anos, a proceder às seguintes beneficiações dos prédios:

- a) Reparar, caiar, pintar ou lavar fachadas e empenas, bem como muros de vedação de qualquer natureza, barracões, telheiros, etc;
- b) Reparar os telhados ou cobertura das edificações;
- c) Reparar as canalizações, tanto interiores como exteriores, de esgotos e de escoamento de águas pluviais;
- d) Reparar as escadas e quaisquer passagens de serventia dos prédios;
- e) Lavar os motivos de ornamentação das fachadas das edificações, quando estes existam;
- f) Pintar as portas e caixilhos, bem como os respetivos aros e gradeamentos existentes tanto nas fachadas como nos muros de vedação;
- g) Proceder a reparações e beneficiações interiores necessárias, para manter as edificações em boas condições de utilização.

2 — Sempre que, com base em vistoria, a Câmara verifique a necessidade de quaisquer outras beneficiações, notifica os proprietários para as executarem, dentro do prazo a determinar.

#### Artigo 70.º

##### Indicação dos prédios a reparar em cada ano

A Câmara Municipal torna público, no princípio de cada ano, quais os prédios ou zonas em que devem ser efetuadas as obras referidas no artigo anterior.

#### Artigo 71.º

##### Limite de prazo para reparações periódicas

Findo o mês de julho e salvo nos casos de prorrogação devidamente autorizada, os responsáveis que não tiverem dado cumprimento ao disposto na presente secção, são intimados a dar início às obras, no prazo que lhes for designado.

#### Artigo 72.º

##### Deficiente execução de obras

Quando as obras não tiverem sido convenientemente executadas, os responsáveis são intimados à repetição do indevido.

#### Artigo 73.º

##### Demolição por ruína ou perigo para a saúde pública

Após a vistoria, a Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública, executando diretamente e por conta do proprietário ou responsável, as que, dentro dos prazos que lhe forem fixados, por deliberação, as não iniciarem ou concluírem.

#### Artigo 74.º

##### Prorrogação de execução das obras de conservação

Pode ser concedida a prorrogação do prazo referido no artigo 72.º, quando a requerimento do interessado, a vistoria verifique que é satisfatório o estado de conservação do prédio.

## SECÇÃO III

### Equipamentos e Infraestruturas nos Edifícios

#### Artigo 75.º

##### Regra Geral

A instalação de equipamentos e infraestruturas no exterior dos edifícios deve realizar-se preferencialmente nas coberturas ou em fachadas não voltadas para o espaço público, sendo apenas permitida quando fique devidamente salvaguarda a sua integração na composição arquitetónica do edifício.

#### Artigo 76.º

##### Infraestruturas de telecomunicações próprias dos Edifícios

1 — Nos novos edifícios ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações instaladas na cobertura.

2 — Só é permitida a instalação, no exterior, de um único sistema de receção, para cada edifício e para cada função, e apenas quando as diversas funções não possam ser tecnologicamente integradas num mesmo sistema.

3 — Excetuam-se do disposto no número anterior os casos em que o número de infraestruturas individuais não excede dois.

4 — Não é permitida a instalação de infraestruturas de telecomunicações nos vãos, varandas, fachadas e paramentos do perímetro dos edifícios, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes e devidamente autorizados, de modo a que não sejam visíveis a partir da via pública.

5 — Quando as infraestruturas sejam instaladas na cobertura dos edifícios deve ser escolhido o sítio que melhor as oculte, desde que não fique prejudicado o seu bom funcionamento, devendo nestes casos a solução a adotar ser devidamente fundamentada.

6 — As infraestruturas de telecomunicações, quando visíveis da via pública, devem ser de cor neutra e não podem incorporar legendas ou anagramas de caráter publicitário.

7 — Quando se preveja a instalação de uma antena em edifício com mais de duas frações, a mesma deve ser coletiva, devendo adotar-se as medidas necessárias para que aquela possa ser utilizada por qualquer fração.

8 — As linhas e cabos necessários ao funcionamento dos sistemas não podem ser visíveis a partir da via pública.

9 — As antenas de comunicação de caráter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e de defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do presente artigo, sem prejuízo das respetivas especificidades.

## Artigo 77.º

**Instalação de Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações**

1 — Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, na instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, devem ser observadas as seguintes condições:

- a) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, sempre que tecnicamente possível, visando minimizar os impactos visuais;
- b) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;
- c) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo, devendo garantir a dissimulação dos equipamentos de radiocomunicações;
- d) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

2 — Quando instaladas em edificações, deve ser:

- a) Garantido o afastamento máximo dos planos de fachada, de forma a minimizar a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo;
- b) Promovida a integração na composição arquitetónica do edifício;
- c) Garantida a instalação de uma infraestrutura de suporte única sempre que seja prevista a colocação de mais do que um equipamento de radiocomunicações.

3 — Na situação do número anterior só é permitida a instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações nas fachadas de edificações, nas situações em que seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes, de modo a que não sejam visíveis a partir do espaço público ou coletivo.

## Artigo 78.º

**Outras infraestruturas próprias dos edifícios**

1 — As águas provenientes das coberturas dos edifícios devem:

- a) No caso de não existir passeio, ser recolhidas em algerozes ou caldeiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10 m do solo;
- b) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.

2 — Na colocação de painéis solares e de unidades exteriores de climatização deve ser garantida a sua adequada integração na arquitetura do edifício.

## CAPÍTULO V

**Utilização de Edifícios**

## Artigo 79.º

**Alteração da Utilização dos Edifícios**

1 — Sem prejuízo do disposto no PDM, a alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas.

2 — No que se refere à compatibilidade dos usos, para efeitos do disposto no número anterior, não são permitidas atividades suscetíveis de:

- a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
- c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Descaracterizar ambiental e esteticamente a envolvente;
- f) Responder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

## Artigo 80.º

**Designações da Utilização dos Edifícios**

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo e equipamento de apoio social, as autorizações de utilização tomam preferencialmente a designação de habitação e/ou atividades económicas e supletivamente as de:

- a) Autorização de utilização para comércio;
- b) Autorização de utilização para serviços;
- c) Autorização de utilização para armazém;
- d) Autorização de utilização para indústria;
- e) Autorização de utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado (designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento de utilização pública, posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo).

2 — Não obstante o previsto no número anterior, pode autorizar-se a existência de diferentes usos num mesmo edifício ou fração, desde que encontrem devidamente autorizados.

## Artigo 81.º

**Motivos de indeferimento**

O pedido de autorização de utilização ou de alteração ao mesmo é indeferido quando:

- a) Violar plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, áreas de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação de alteração à utilização de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa;
- c) Quando o pedido de alteração de utilização constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.

## CAPÍTULO VI

**Sistema de Indústria Responsável**

## Artigo 82.º

**Localização**

1 — Tratando-se de estabelecimentos industriais a que se refere a parte 2-A e B do Anexo I ao Sistema de Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012 de 1 de agosto, os mesmos podem ser instalados em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços sem que este se altere.

2 — Tratando-se de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do referido Anexo, a mesma pode ser autorizada em prédio urbano destinado à habitação sem que este se altere e desde que tal não provoque impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental nos termos e de acordo com os critérios constantes do disposto no artigo seguinte.

## Artigo 83.º

**Crítérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental**

1 — Na instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços, conforme n.º 3 do artigo 18.º do SIR, e sem prejuízo da necessidade de cumprimento do aí previsto para início da atividade, devem ser observados os seguintes critérios:

- a) Estabelecimentos onde se desenvolvem atividades económicas com classificação (CAE) enquadrada na parte 2-A e B do anexo I ao SIR;
- b) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece de autorização dos condóminos, nos termos previstos no Código Civil;
- c) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas;
- d) Os resíduos resultantes da atividade produzida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;
- e) O ruído resultante da laboração não deverá causar incómodos a terceiros, havendo que garantir o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação;

f) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro.

2 — Na instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, em prédio urbano destinado à habitação, conforme n.º 3 do artigo 18.º do SIR, devem ser observados os seguintes critérios:

a) Estabelecimentos com potência elétrica contratada não superior a 15KVA e potência térmica não superior a 4 x 105KJ/h;

b) Atividade económica ser desenvolvida a título individual ou em microempresa até 5 trabalhadores;

c) A atividade económica desenvolvida enquadra-se na classificação (CAE) identificada na parte 2-A do anexo I ao SIR;

d) O valor anual de produção da atividade exercida no estabelecimento ser inferior ao limite máximo estabelecido na parte 2-A do anexo I ao SIR;

e) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece de autorização de todos os condóminos;

f) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas;

g) Os resíduos resultantes da atividade produzida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;

h) O ruído resultante da laboração não deverá causar incómodos a terceiros, havendo que garantir o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação;

i) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro;

j) O estabelecimento deve garantir a salvaguarda dos cheiros resultantes da atividade.

## PARTE IV

### Ocupação e Utilização Pública do Espaço

#### CAPÍTULO I

##### Ocupação do Espaço Público por Motivo de Obras

###### Artigo 84.º

###### Utilização ou Ocupação do Espaço Público

1 — No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, sujeito a prévio licenciamento, designadamente para:

- a) A realização de obras;
- b) A limpeza de fachadas.

2 — O licenciamento a que se refere o n.º anterior 1 deverá indicar taxativamente as condições da ocupação e é titulado por alvará.

###### Artigo 85.º

###### Regras Gerais sobre Utilização ou Ocupação do Espaço Público

A ocupação ou utilização da via pública, com resguardos, materiais, equipamento, tapumes e andaimes, implica a observância das seguintes condições:

a) Licenciamento camarário, por requerimento, o qual deve conter e ser instruído com:

- i) Indicação da área a ocupar;
- ii) Duração da ocupação;
- iii) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio;
- iv) Identificação do processo de obras a que respeita a pretensão, quando aplicável;
- v) Planta à escala de 1/100 ou superior, devidamente cotada e com a demarcação da área a ocupar;
- vi) Caso não exista processo de obras, planta de localização à escala de 1/10 000 e ortofoto, a fornecer pelos serviços camarários, mediante pagamento de uma taxa, com indicação precisa da localização do prédio.

b) 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 pedões;

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

d) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário, de forma a evitar acidentes pessoais e materiais;

e) Cumprimento de normas de segurança dos trabalhadores e do público;

f) Cumprimento condições normais do trânsito na via pública;

g) 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 de validade da licença, designadamente do pavimento público alterado e limpeza do espaço ocupado.

h) O prazo para cumprimento voluntário é de 30 dias a contar da data da conclusão da obra, findo o qual poderá a Câmara proceder coercivamente à realização das mesmas, sendo os encargos imputados ao infrator.

###### Artigo 86.º

###### Controlo Administrativo da Ocupação do Espaço Público

1 — O início da ocupação do espaço público depende do pagamento da taxa.

2 — A validade da licença não deverá exceder em 30 dias o termo da licença ou comunicação prévia de obras correspondente e será concedida a título precário.

###### Artigo 87.º

###### Indeferimento ou Rejeição do Pedido de Ocupação da Via Pública

O pedido de ocupação da via pública não é aceite quando:

a) Da ocupação requerida resultem prejuízos gravosos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem, exceto em casos devidamente fundamentados;

b) A ocupação resulte de operação urbanística embargada, não licenciada, comunicada ou participada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;

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

d) A ocupação ou a natureza dos materiais a manusear seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes, salvo se for prestada caução.

###### Artigo 88.º

###### Responsabilidade Civil pela Concessão e Execução de Obras

1 — O proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário, os autores dos projetos e os empreiteiros são responsáveis, nos termos da lei civil, por danos causados ao município ou a terceiros, que sejam provocados por erros, ações ou omissões decorrentes da sua intervenção no projeto ou na obra ou por factos emergentes da qualidade ou forma de atuação sobre os terrenos e na via pública.

2 — A obrigação de indemnizar decorrente da responsabilidade civil contratual e extracontratual de todas as entidades envolvidas na realização da obra pode ser objeto de contrato de seguro.

###### Artigo 89.º

###### Segurança

Na execução da obra é obrigatória a adoção de todas as medidas de precaução e disposições necessárias para garantir a segurança dos trabalhadores e do público e as condições normais do trânsito na via pública, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular.

###### Artigo 90.º

###### Ocupação de Passeios e Arruamentos

1 — É obrigatória a colocação de tapumes, sujeita a licenciamento municipal, em todas as obras de construção e de reparação em fachadas confinantes com a via pública.

2 — A distância dos tapumes à fachada é fixada pelos serviços técnicos municipais, tendo em conta a largura da rua e o trânsito.

3 — Não é permitida a colocação de materiais a esmo, devendo os mesmos ser sempre resguardados por taipais de madeira ou metálicos, não sendo também permitida a instalação de amassadouros diretamente na via pública, os quais devem ser sempre instalados em estrados perfeitamente estanques.

4 — Quando, na realização da obra seja necessário ocupar parte do passeio, deve ser garantida uma largura mínima remanescente de 1,00 m.

5 — Quando não seja possível dar cumprimento ao disposto no n.º anterior, devem ser construídos, se tal for viável e imprescindível, corredores cobertos para peões, com as dimensões mínimas de 1,00 m de largura e 2,20 m de pé direito, imediatamente confinantes com o limite da obra e vedados pelo exterior com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.

6 — Caso existam andaimes sobre o corredor mencionado no n.º anterior, devem prever-se soluções que garantam a segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação daqueles e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

7 — Sempre que, na sequência da instalação de um tapume, ficar no interior da zona de ocupação qualquer equipamento como bocas-de-incêndio, placa de sinalização, entre outros, deve o responsável pela obra instalar um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume, durante o período de ocupação, e nas condições a indicar pelos serviços municipais competentes.

8 — O prazo de ocupação do espaço público, por motivo de obras, não pode exceder o prazo fixado nas respetivas licenças ou apresentação de comunicação prévia das obras.

9 — O disposto nos números anteriores é aplicável às obras isentas de controlo prévio não devendo o prazo de ocupação do espaço público exceder 30 dias, prorrogável por uma única vez até ao limite de mais 3 meses.

#### Artigo 91.º

##### Proteção de Árvores e Mobiliário Urbano

1 — As árvores, candeeiros e mobiliário urbano, que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.

2 — A Câmara Municipal pode determinar a retirada ou a deslocação do mobiliário urbano, devendo o requerente, a expensas suas, promover a desmontagem e transporte até ao armazém municipal ou o seu reposicionamento, bem como a sua recolocação após a conclusão da obra.

#### Artigo 92.º

##### Cargas e Descargas na Via Pública

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobotoneiras e equipamento de bombagem de betão apenas é permitida nas seguintes condições:

- a) Por período estritamente necessário à execução dos trabalhos, preferencialmente durante as horas de menor intensidade de tráfego;
- b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5.00 m em relação ao veículo estacionado;
- c) Quando a situação o exigia, a sinalização deve ser colocado no início do arruamento ou em local adequado.

2 — Sempre que se preveja ocorrer transtornos no trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

3 — Imediatamente após os trabalhos referidos nos n.os anteriores, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

#### Artigo 93.º

##### Contentores para Depósito de Materiais e Recolha de Entulhos

1 — É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.

2 — Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, com exceção de casos justificados.

3 — Quando a execução das obras provoque entulhos que devam ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito igualmente fechado.

#### Artigo 94.º

##### Colocação de Andaimes

1 — Na montagem dos andaimes serão observadas as prescrições estabelecidas pelo regulamento de segurança no trabalho de construção civil, devendo ser apresentada a competente declaração de responsabilidade por técnico legalmente habilitado para o efeito sempre que o andaime ultrapasse a altura de 7 m.

2 — Na montagem de andaimes confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

## CAPÍTULO II

### Espaço Privado de uso Público

#### Artigo 95.º

##### Espaço privado de utilização pública

Considera-se espaço privado de utilização pública aquele que tenha sido constituído como tal nos termos gerais, no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas.

#### Artigo 96.º

##### Intervenções em espaço privado de utilização pública

As intervenções a realizar em espaços privados de utilização pública, nomeadamente no que respeita ao desenho de pavimento, aos materiais a adotar e à colocação de mobiliário urbano, devem garantir a articulação com o espaço público adjacente e a compatibilização das soluções.

#### Artigo 97.º

##### Ocupação admitida

À ocupação de espaço privado de utilização pública, designadamente quiosques, *stands* de venda, aplicam-se as regras técnicas estabelecidas no capítulo anterior.

#### Artigo 98.º

##### Responsabilidade de manutenção

1 — A responsabilidade pela manutenção do espaço privado de uso público é do seu titular.

2 — Excetua-se do referido no n.º anterior as situações em que a Câmara Municipal contratualize de forma diferente a responsabilidade pela manutenção de tais espaços.

## PARTE V

### Fiscalização e Sanções

#### Artigo 99.º

##### Âmbito

1 — A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de qualquer controlo prévio.

2 — A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a coerência das operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

3 — Os atos incluídos na atividade de fiscalização compreendem, designadamente:

- a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;
- b) A garantia do cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;
- c) A realização de vistorias, inspeções ou exames técnicos;
- d) A realização de notificações pessoais;
- e) A verificação da afixação de avisos publicitando o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia;
- f) A verificação da existência do alvará de licença ou título de comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;
- g) A verificação da conformidade da obra com as normas legais, regulamentares e com o projeto aprovado;
- h) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, nele exarando os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;
- i) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo afixado no alvará de licença ou na comunicação prévia de construção e das subsequentes prorrogações;

j) A verificação da ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de autorização de utilização;

k) A notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal e verificação do seu cumprimento (suspensão dos trabalhos), através de visita periódica à obra;

l) A instrução dos processos de embargo com proposta ao presidente da Câmara Municipal relativamente a trabalhos e obras que estejam a ser efetuadas em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

m) A verificação do cumprimento do despacho e dos prazos fixados pelo Presidente da Câmara Municipal ao infrator para correção, alteração ou demolição da obra e reposição do terreno na situação anterior;

n) A verificação da limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como reposição das infraestruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução de obras ou ocupação da via pública;

o) Obrigatoriedade da permanência do projeto devidamente carimbado pela Câmara municipal no local de obra.

#### Artigo 100.º

##### Deveres da Fiscalização

1 — A atividade fiscalizadora é exercida pelo órgão municipal competente com o auxílio dos Serviços de Fiscalização Municipal, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os demais trabalhadores que exercem funções públicas no Município.

2 — São obrigações específicas dos funcionários/trabalhadores incumbidos da fiscalização das obras particulares, no âmbito da sua atividade:

a) Serem portadores do seu cartão de identificação municipal, apresentando-o quando lhes for solicitado;

b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, dando conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal;

c) Apresentar relatório, no que se refere às obras particulares executadas sem licença ou em desconformidade com o projeto aprovado;

d) Dar execução aos despachos do Presidente da Câmara Municipal em matéria embargos de obras ou outras medidas de tutela da legalidade urbanística;

e) Anotar no livro de obra todas as diligências efetuadas no âmbito da sua competência;

f) Percorrer, periodicamente, em ação fiscalizadora toda a área do município e alertar para a caducidade de embargos determinada pelo decurso do prazo estabelecido;

g) Atuar com urbanidade, objetividade e isenção em todas as intervenções de natureza funcional e como nas relações com os particulares;

h) Obter, prestar informações e elaborar relatórios no domínio da gestão urbanística, nomeadamente participação de infrações relativas ao não cumprimento de disposições legais e regulamentares e desrespeito de atos administrativos, em matéria de tutela da legalidade urbanística, para efeitos de instauração de processos de contraordenação e participação de eventual crime de desobediência.

3 — Os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização podem recorrer, solicitando a colaboração de autoridades policiais, sempre que necessário para o bom desempenho das suas funções.

#### Artigo 101.º

##### Infrações

1 — Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de, nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.

2 — O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, estado, profissão e residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.

3 — Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos funcionários responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.

4 — Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5 — Os funcionários responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

#### Artigo 102.º

##### Oportunidade da fiscalização

1 — As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.

2 — Efetuado o embargo de uma determinada operação urbanística, deve ser averiguado o acatamento e respeito do mesmo através de sucessivas ações de fiscalização, sendo a primeira realizada até cinco dias após o levantamento do auto de embargo e as seguintes mensalmente até que se verifique a caducidade da ordem de embargo.

3 — A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

#### Artigo 103.º

##### Incompatibilidades

1 — Nenhum trabalhador que exerça funções públicas nos serviços municipais, em especial os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização, pode ter intervenção na elaboração de projetos, subscrição de termos de responsabilidade, petições ou requerimentos, e ainda em quaisquer trabalhos e procedimentos relacionados, direta ou indiretamente, com operações urbanísticas sujeitas à apreciação ou controlo dos órgãos municipais.

2 — É ainda vedada a possibilidade de associação a técnicos, construtores e fornecedores de materiais e de representação de empresas que exerçam atividade relacionada com a promoção ou concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior.

3 — Incorre em responsabilidade disciplinar o trabalhador que pratique qualquer dos factos descritos no presente artigo.

#### Artigo 104.º

##### Deveres dos intervenientes na Execução das Operações Urbanísticas

1 — O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia, o técnico responsável pela direção técnica da obra e qualquer outra pessoa que execute os trabalhos são obrigados a facultar aos agentes encarregues da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.

2 — O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhes forem determinados.

3 — O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.

4 — Durante a execução de obras de urbanização, designadamente de rede viária, abastecimento público de água, de saneamento, recolha de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de comunicação prévia, ou o diretor técnico da obra, devem solicitar a presença dos serviços municipais para verificação dos materiais a utilizar e fiscalização da sua aplicação.

#### Artigo 105.º

##### Denúncias e Reclamações dos Particulares

Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as denúncias e reclamações dos particulares, com fundamento em violação de normas legais e regulamentares, relativas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

a) Identificação completa do denunciante ou reclamante através do nome, estado civil, residência, números de identificação civil e fiscal e cópias dos documentos de identificação;

b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;

c) Data e assinatura legível;

d) Planta de localização do local referenciado na denúncia ou reclamação, fornecida pela Câmara Municipal;

e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.





Fórmula da compensação:

$$Cu(\text{€}) = Ic \times A(\text{m}^2) \times C(\text{€}) \times K1$$

$Cu(\text{€})$  = Valor da compensação

$Ic$  = Índice de construção

$C(\text{€}/\text{m}^2)$  = Valor da construção

$A(\text{m}^2)$  = Somatório de áreas a ceder para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento

$K1$  = Coeficiente (função da localização e qualidade ambiental)

18 de setembro de 2017. — O Presidente da Câmara, *Manuel José Torcato Soares Baptista*.

310786385

## MUNICÍPIO DE PROENÇA-A-NOVA

### Regulamento n.º 500/2017

João Manuel Ventura Grilo de Melo Lobo, Presidente da Câmara Municipal de Proença-a-Nova torna público, ao abrigo da competência que lhe confere a alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal de Proença-a-Nova, na sua sessão extraordinária realizada no dia 18 de agosto de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou o Regulamento do Programa de Incentivos à Reabilitação Urbana do Município de Proença-a-Nova, o qual foi objeto de consulta pública por um período de 30 dias (úteis), com a respetiva publicação do Edital n.º 293/2017 no *Diário da República*, 2.ª série n.º 90, de 10 de maio.

23 de agosto de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *João Manuel Ventura Grilo de Melo Lobo*.

### Regulamento do Programa de Incentivos à Reabilitação Urbana do Município de Proença-a-Nova

#### Nota Justificativa

O regime jurídico da reabilitação urbana, consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e alterado pela Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento local, competindo às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas.

Este novo regime legal reforça o conjunto de conceitos, incentivos e benefícios já existentes neste âmbito, com novos princípios e mecanismos que proporcionam um significativo conjunto de oportunidades, designadamente: a flexibilização e simplificação dos procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana; procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas; definição de incentivos fiscais; regulamentação da reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e segurança.

Considerando-se área de reabilitação urbana, *a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*

Nesta senda, não é despiciante trazer à colação, que ao longo dos anos o Município de Proença-a-Nova tem canalizado todos os seus esforços para a atração de investimento privado, tendo como grandes objetivos, combater o desemprego, relançar a economia local, atrair e fixar pessoas.

Reconhecendo o interesse municipal na preservação e reabilitação do núcleo urbano de Proença-a-Nova, o Município elaborou um levantamento pormenorizado dos edifícios situados na área urbana mais antiga da sede de concelho, tendo delimitado a sua Área de Reabilitação Urbana- ARU.

Pretende-se, assim, que os proprietários de imóveis situados dentro da ARU, que não estejam em condições de habitabilidade sejam encorajados a recuperá-los, reabilitando-se os edifícios bem como o centro histórico da vila.

Sendo certo que muitos dos proprietários não têm capacidade económica para realizar as requalificações urbanísticas necessárias, o Município de Proença-a-Nova juntamente com o IRHU-Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana possibilitam e criam uma janela de oportunidade

para que se consigam realizar esses propósitos, nomeadamente através do IFRRU 2020 e Programa Reabilitar para arrendar.

No estrito âmbito das suas competências definidas na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, é intuito do Município criar um sistema de incentivos que, apesar de não financiar a totalidade das obras a realizar, visa estimular o interesse dos destinatários para a recuperação do património já edificado. Sendo contemplada uma solução que permite, através da atribuição de apoios financeiros específicos a fundo perdido, proceder à realização de obras de recuperação de prédios urbanos, dando um novo impulso à reabilitação urbana, melhorando a economia local, melhorando o parque habitacional e consequentemente a qualidade de vida.

O presente regulamento tem por objetivo principal incentivar a reabilitação urbana, começando por desencadear a vontade de reabilitar por parte do particular e só depois compensar pelo esforço do proprietário.

Atendendo ao que precede, os custos que possam advir ao Município são diluídos em face da importância que assume, em todas as suas vertentes, a recuperação do património edificado.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais ao abrigo das disposições combinadas nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, elaborou-se este regulamento, que foi presente na reunião da Câmara Municipal do dia 2 de maio, foi submetido a consulta pública, atendendo à natureza das matérias versadas, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e sancionado pela Assembleia Municipal de Proença-a-Nova, na sua sessão do dia 18 de agosto, no âmbito do n.º 1 da alínea *g*) do artigo 25.º e n.º 1 da alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## CAPÍTULO I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

#### Lei habilitante

O presente regulamento é aprovado ao abrigo dos seguintes preceitos legais:

- a) Artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa;
- b) Alíneas *i*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- c) Artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

#### Artigo 2.º

#### Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoio financeiro a proprietários enquanto medida de incentivos à recuperação do património construído.

2 — O presente Regulamento aplica-se às intervenções realizadas nos imóveis situados dentro dos limites da Área de Reabilitação Urbana de Proença-a-Nova desde que verificados os pressupostos nele vertidos.

#### Artigo 3.º

#### Definições

Sem prejuízo do estabelecido no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e para efeitos do disposto no presente Regulamento, entende-se por:

- a) Edificação — a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência;
- b) Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas;
- c) Reabilitação de edifícios — forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo