



REGULAMENTO MUNICIPAL DE
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

versão junho 2013

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Inquérito Público: 2.ª Série, N.º 000 do Diário da República
de 2014 / 00 / 00

Aprovado na Assembleia Municipal de
2014 / 00 / 00

Publicado na 2.ª série, N.º 000 do Diário da
República de 2014 / 00 / 00

ÍNDICE

CAPÍTULO I Disposições gerais	6
CAPÍTULO II Do procedimento	8
SECÇÃO I Instrução	8
SECÇÃO II Situações especiais	10
SUBSECÇÃO I Procedimentos sujeitos a mera comunicação prévia	17
SECÇÃO III Conclusão e receção dos trabalhos	17
CAPÍTULO III Das edificações	19
SECÇÃO I Edificabilidade e desenho urbano	19
SECÇÃO II Conservação e regime de proteção das edificações	20
SECÇÃO III Edifícios em geral	22
SECÇÃO IV Composição das fachadas	23
SECÇÃO V Anexos	25
SECÇÃO VI Logradouros	26
SECÇÃO VII Delimitação do prédio	26
SECÇÃO VIII Elementos complementares	27
CAPÍTULO IV Das Infraestruturas	28
CAPÍTULO V Das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos	29
CAPÍTULO VI Do estacionamento	31
CAPÍTULO VII Da obra	32
CAPÍTULO VIII Fiscalização e Sanções	34
CAPÍTULO IX Medidas de tutela da legalidade urbanística	35
CAPÍTULO X Disposições finais e transitórias	36
ANEXO I Normas de instrução dos procedimentos	39
SECÇÃO I Elementos instrutórios	39
SUBSECÇÃO I Procedimentos sujeitos a mera comunicação prévia	47
SECÇÃO II Elementos específicos	48
ANEXO II Área geográfica sujeita a mera comunicação prévia	49

PREÂMBULO

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo Decreto-Lei 26/2010, de 30 de março e demais legislaçãõ complementar, veio definir o Regime Jurídico da Urbanizaçãõ e Edificaçãõ (RJUE), nele se cometendo aos municfpios competênciã regulamentar neste âmbito.

Face às alterações legislativas que ocorreram após a publicaçãõ do Regulamento Municipal de Urbanizaçãõ e Edificaçãõ de Vila de Rei em Diário da Repùblica, II Sêrie, n.º 113, de 14 de junho de 2011 atravêis do Edital n.º 577/2011, urge proceder, perante a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de julho, designado por "Licenciamento Zero", à atualizaçãõ de regras nas matêrias sobre edificaçãõ nos termos do art.º 3.º do referido RJUE, sendo que o lançamento e a liquidaçãõ de taxas, respeitantes à realizaçãõ de operações urbanfsticas têm o seu lugar prfprio no respetivo regulamento.

Com efeito, a entrada em vigor das regras inerentes ao "Licenciamento Zero" conduz a um conjunto de alterações normativas e substantivas, passando a interagir com os cidadãos atravêis de uma plataforma eletrfnica designada por Balcãõ do Empreendedor, localizado no Portal de Empresa. Este diploma introduz um novo conceito de responsabilizaçãõ do cidadãõ perante regras pr-determinadas, perante o incumprimento das quais pode a fiscalizaçãõ atuar.

Para alêis deste diploma, tambêm o Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, designado por "Sistema da Indústria Responsável", na senda do "Licenciamento Zero" veio introduzir uma maior responsabilizaçãõ dos intervenientes, reforçando o controlo *a posteriori*. Este diploma tambêm veio introduzir o conceito de mera comunicaçãõ prvia para atividades industriais de tipo 3 após a obtençãõ, caso aplicável, da respetiva autorizaçãõ de utilizaçãõ emitida pelo respetivo municfpio.

Pretende-se assim estabelecer e regular as matêrias que o RJUE (com todas as alterações entretanto operadas) remete para o Regulamento Municipal de Urbanizaçãõ e Edificaçãõ, designadamente os procedimentos que se enquadram agora na mera comunicaçãõ prvia, tais como obras de alteraçãõ e alterações de utilizaçãõ, consignadas em determinada áreã geogrãfica.

Por outro lado, o RJUE estabelece um conjunto de medidas que visam a simplificaçãõ da atuaçãõ administrativa, com o recurso às novas tecnologias de informaçãõ, conduzindo a curto prazo à desmaterializaçãõ dos procedimentos, tal como já sucede para o "Licenciamento Zero" e para o "Sistema da Indústria Responsável".

Para uma melhor concretizaçãõ e operacionalizaçãõ, as normas de instruçãõ dos procedimentos constituem agora o Anexo I ao presente regulamento. Por seu lado, o Anexo II define a nova áreã geogrãfica onde o procedimento de alteraçãõ de utilizaçãõ é regulado pela apresentaçãõ de uma mera comunicaçãõ prvia no BdE.

Ante a oportunidade criada, pretende-se ainda regular determinadas mat6rias, previstas em legisla33o espec6fica, cujas compet6ncias foram cometidas 33s autarquias locais, no 33mbito da transfer6ncia de compet6ncias da Administra33o Central para a Administra33o Local.

O presente projeto de regulamento, redigido de acordo com as defini33oes do novo acordo ortogr33fico, dever33 ser submetido a um per6odo de discuss33o p6blica, pelo prazo de 30 dias 6teis, antes da sua aprova33o definitiva pelos 33rg33os municipais competentes.

Assim:

Submete-se 33 aprova33o da C33mara Municipal o presente projeto de Regulamento Municipal de Urbaniza33o e Edifica33o para que, ap33s submetido a discuss33o p6blica, seja proposta a sua aprova33o pela Assembleia Municipal ao abrigo do disposto na 33l6nea g) do n.33 1 do artigo 25.33 e na 33l6nea k) do n.33 1 do artigo 33.33 da Lei n.33 75/2013, de 12 de Setembro.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila de Rei, de ora em diante designado por RMUEVR, obedece aos princípios estabelecidos no art.º 241.º da Constituição da República Portuguesa em matéria de competências das autarquias, ao determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, sendo elaborado ao abrigo da alínea n) do n.º 1 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, alínea z) do n.º 1 e alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º da 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo Decreto-Lei 26/2010, de 30 de março, na nova redação dada pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O RMUEVR é aplicável em toda a área do município de Vila de Rei, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território.

Artigo 3.º

Objeto

O RMUEVR estabelece as regras respeitantes à urbanização e edificação visando assegurar a qualidade ambiental, a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade e a salubridade, a qualidade do espaço público bem como a promoção do desenho urbano e da arquitetura.

Artigo 4.º

Definições

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento entende-se por:
 - a) Alpendre – espaço exterior coberto;
 - b) Balanço – medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos gerais de fachada, excluindo beirais;

- c) Corpo saliente – a parte de um edifício avançada do plano de fachada e em balanço relativamente a esta, formando recinto fechado destinado a aumentar a superfície útil do edifício;
 - d) Edifício dissonante – qualquer edifício que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores entra em conflito e se apresenta negativamente incoerente com os edifícios confinantes, com o espaço circundante, ou com as características das construções do lugar onde se situa;
 - e) Elementos dissonantes – elementos estranhos à linguagem global do edifício ou do conjunto urbano em que este se insere, nomeadamente as caixilharias, revestimentos de fachadas, coberturas, toldos, montras, varandas, elementos decorativos ou outros que se evidenciem por características negativas, falta de qualidade ou de integração;
 - f) Equipamento lúdico ou de lazer – edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer; e
 - g) Marquise – o espaço envidraçado normalmente em varandas das fachadas, fechado, na totalidade ou em parte, por estruturas fixas ou amovíveis, com exclusão da cobertura de terraços.
2. Todo o restante vocabulário urbanístico constante do RMUEVR tem o significado que lhe é conferido pelo RJUE, pelos Planos Municipais de Ordenamento do Território vigentes no Município e ainda pelo Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio.

Artigo 5.º

Siglas

Para efeitos do presente regulamento entende-se por:

- a) BdE - Balcão do Empreendedor;
- b) CMVR - Câmara Municipal de Vila de Rei;
- c) PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território;
- d) RCD - Resíduo de Construção e Demolição;
- e) RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- f) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- g) RMUEVR - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila de Rei;
- h) RSU - Resíduo Sólido Urbano; e
- i) SIR - Sistema da Indústria Responsável.

CAPÍTULO II

Do procedimento

SECÇÃO I

Instrução

Artigo 6.º

Instrução do pedido

1. Os pedidos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto no RJUE, salvo as situações especiais, legalmente previstas noutros diplomas legais, sendo instruídos com os elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, e ainda de acordo com as normas de instrução dos procedimentos que integram o Anexo Iao presente regulamento.
2. Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no RJUE e no presente Regulamento, iniciam-se através de requerimento ou comunicação, apresentado com recurso a meios eletrónicos e ao sistema informático previsto no artigo 8.º-A do RJUE, dirigido ao Presidente da CMVR, acompanhado dos respetivos elementos instrutórios, nos termos da legislação aplicável.
3. A apresentação de requerimentos, outros elementos e a realização de comunicações através de via eletrónica devem ser instruídos com assinatura digital qualificada.
4. Os meios e formas de acesso ao sistema informático, são publicitados no sítio da Internet da CMVR.
5. Enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático referido no n.º 2, o pedido (e respetivos elementos instrutórios) constituirá um processo, que será apresentado em folhas soltas de papel opaco, em formato A4, ou com dobragem no mesmo formato e numeradas de forma sucessiva, incluindo um índice que refira o número de páginas e documentos entregues. Deverão ser presentes duas cópias completas com todos os elementos do processo, encadernadas ou pelo menos agrafadas e, para além destas, tantas cópias do processo quantas as entidades exteriores a consultar. Caso os pedidos de pareceres a entidades exteriores ao município sejam efetuadas diretamente pelo requerente, as cópias a apresentar na CMVR deverão comprovar a sua autenticidade, relativamente à que foi entregue nessas entidades, nomeadamente através de carimbo de recebimento.
6. Nos pedidos de comunicação prévia ou licença deverá ainda ser junto uma cópia em suporte informático, CD, em formato *.dwg, do levantamento topográfico georreferenciado com a planta síntese no caso de loteamentos ou remodelação de terrenos ou, caso se revele necessário à correta apreciação do projeto, da planta de implantação no caso de obras de edificação ou de demolição.

7. Os projetos para obras de alteração, ampliação ou reconstrução deverão incluir peças desenhadas de sobreposição, nas cores convencionais:
 - a) A tinta preta, a parte conservada;
 - b) A tinta vermelha, a parte nova a construir;
 - c) A tinta amarela, a parte a demolir;
 - d) A azul, a legalizar.
8. As escalas indicadas na legenda das peças desenhadas não dispensam a indicação clara das cotas referentes ao objeto arquitetónico e à sua implantação, devendo elucidar, designadamente, acerca das dimensões parciais e totais da construção, dos espaços interiores, dos vãos exteriores, pés-direitos, alturas do edifício desde a cota de soleira à cumeeira, profundidade abaixo da cota de soleira, afastamentos do edifício (incluindo corpos salientes) aos limites do lote ou da parcela, ao eixo da via pública, ao passeio, à berma de estradas, caminhos ou serventias, às linhas de água e às demais áreas de domínio público ou sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.
9. Todos os pedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio devem incluir a localização nos seguintes extratos:
 - a) Carta militar, na escala 1:25.000;
 - b) Plantas de ordenamento, zonamento ou implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, na respetiva escala;
 - c) As plantas referidas nas alíneas anteriores deverão ser obtidas nos serviços municipais de Vila de Rei.
10. Os pedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio devem incluir ainda levantamento topográfico devidamente cotado, e georreferenciado ao Datum 73.

Artigo 7.º

Estimativa do custo total da obra

1. As estimativas de custo das obras de edificação a apresentar, no contexto dos pedidos de licenciamento e admissão de comunicação prévia, serão elaboradas com base nos seguintes valores:
 - i. Habitação, comércio e serviços – 250,00 €/m²; e
 - b) Outros fins – 200,00 €/m².
2. O valor da caução para execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica, conforme previsto no n.º 1 do artigo 81.º do RJUE, será de 10% da quantia da estimativa do custo total da obra, calculado nos termos do número anterior.

3. Para o cálculo do custo das obras de edificação mencionadas no n.º 1 deste artigo deverá atender-se à sua área de construção bruta.
4. Os valores apontados poderão ser atualizados mediante proposta da CMVR, aprovada pela Assembleia Municipal.

SECÇÃO II

Situações especiais

Artigo 8.º

Obras de escassa relevância urbanística

1. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, são consideradas de escassa relevância urbanística, as seguintes obras:
 - a) Edificações, contíguas ou não ao edifício principal, com altura não superior a 2,2 metros ou, em alternativa, à altura do rés-do-chão do edifício principal, com área total, igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
 - b) Muros de vedação até 1,8 metros de altura, que não confinem com a via pública, e de muros de suporte de terras, até uma altura de 2 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes e desde que salvaguardada a correta drenagem das águas pluviais;
 - c) Estufas de jardim com altura inferior a 3 metros e área igual ou inferior a 20 m²;
 - d) Pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
 - e) Equipamento lúdico ou de lazer, associado a edificação principal, que não revelem uma altura superior a 3 metros;
 - f) Demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
 - g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos 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 altura desta em 1 m de altura, e, no segundo, a altura 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 fotovoltaicos;
 - 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) Vedações com prumos e rede até à altura máxima de 2 metros, entre 2,5 e 4 metros do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas, e entre 4,5 e 6 metros do eixo das estradas municipais;

- j) Substituição de caixilharias, desde que se mantenha a cor e o desenho pré-existente;
 - k) Marquises, desde que os materiais e cores utilizadas sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício e localizados nas fachadas não confinantes com a via pública;
 - l) Telheiros, alpendres e pérgulas que não configurem espaços fechados cuja altura seja inferior a 2,40 m ou à altura do rés-do-chão do edifício principal, com área máxima de 30 m²;
 - m) As edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre até 10 m²;
 - n) Tanques de rega ou de uso doméstico, com ocupação inferior a 30 m²;
 - o) Rampas de acesso para pessoas de mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando realizada no logradouro dos edifícios;
 - p) Alteração de cor da fachada, desde que a cor adotada mantenha o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se insere;
 - q) Pintura de tipo e cores idênticas, substituição de caixilharias exteriores e de algerozes, desde que não impliquem a ocupação da via pública com andaimes;
 - r) As pequenas alterações em obras licenciadas que, pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto, não afetem a estética e as características da construção ou do local onde se inserem, designadamente pequenos acertos de fachada ou de vãos;
 - s) Reconstrução de coberturas em estrutura de madeira ou elementos pré-fabricados em betão, quando não haja alteração do tipo de telhado e da sua forma, nomeadamente no que se refere à cota do beirado, do cume, ou inclinação das águas;
 - t) Construção de anexos para fins diversos, desde que não excedam 1 piso e 20 m² de área bruta de construção;
 - u) Edificações exclusivamente para apoio agrícola até 30m² de área bruta de construção;
 - v) A implantação de pré-fabricados, contentores ou outras estruturas semelhantes de carácter temporário, cuja área de ocupação do solo não exceda 20m²; e
 - w) Revestimento e manutenção de sepulturas em cantaria e pedra.
2. Excetua-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:
- a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
 - b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação; e
 - c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.
3. As operações mencionadas nos números anteriores devem ser comunicadas à CMVR até 5 dias antes do início dos trabalhos, nos termos previstos no art.º 80.º-A do RJUE.

Artigo 9.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se de impacte relevante as seguintes operações urbanísticas:

- a) Toda e qualquer construção que contenha mais do que dezasseis frações ou unidades independentes;
- b) As edificações destinadas a comércio ou serviços, com área de construção igual ou superior a 500 m²;
- c) Os postos de abastecimento de combustíveis;
- d) As grandes e médias superfícies comerciais; e
- e) Os empreendimentos turísticos que se integrem num dos seguintes tipos:
 - i. Estabelecimentos hoteleiros;
 - ii. Aldeamentos turísticos;
 - iii. Apartamentos turísticos; e
 - iv. Conjuntos turísticos.

Artigo 10.º

Edifícios geradores de impactes semelhantes a um loteamento

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, consideram-se geradores, em termos urbanísticos, de impactes semelhantes a uma operação de loteamento, toda e qualquer construção que:

- a) Disponha de mais do que duas caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização independentes;
- b) Disponha de dez ou mais frações ou unidades de utilização independentes com acesso direto a partir do espaço exterior público ou privado; e
- c) Se apresente como edificações autónomas acima do nível do terreno e se encontre funcionalmente ligada ao nível do subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso.

Artigo 11.º

Utilização e ocupação do solo sem recurso à edificação

1. Está sujeita a controlo prévio, a ocupação ou a utilização do solo, ainda que com carácter temporário, desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuárias, florestais,

mineiros ou de abastecimento de água e sempre que não estejam sujeitos a um regime legal específico.

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

Artigo 12.º

Consulta pública em operação de loteamento

1. Ao abrigo do previsto no n.º 1 do artigo 22.º do RJUE, estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento com significativa relevância urbanística que excedam os seguintes limites:
 - a) 2 ha;
 - b) 25 fogos ou frações autónomas; e
 - c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
2. O limite previsto na alínea c), do número anterior, é referenciado ao valor do último censo da população residente na freguesia em que se insere a pretensão.
3. Nas situações previstas nos números anteriores, a aprovação pela CMVR do pedido de licenciamento de operação de loteamento, é precedida de um período de consulta pública, a efetuar nos termos dos números seguintes.
4. Após consulta das entidades externas, cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, procede-se a consulta pública, anunciada com a antecedência mínima de 5 dias úteis, não podendo a sua duração ser inferior a 10 dias úteis.
5. A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital.
6. A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nas juntas de freguesia e no edifício dos Paços do Concelho, bem como a publicitar no *site* do Município.
7. A alteração da licença de operação de loteamento que resulte em valores superiores aos parâmetros definidos no n.º 1, é precedida de consulta pública, nos termos previstos no presente artigo.
8. Excetua-se do disposto no número anterior, as alterações às condições da licença, nos termos do n.º 8, do artigo 27.º do RJUE.

Artigo 13.º

Alteração à licença de operação de loteamento não sujeita a consulta pública

1. A alteração de licença de operação de loteamento quando não sujeita a consulta pública nos termos do artigo anterior, implica, para o requerente, a obrigação de incluir no respetivo pedido, a identificação de todos os proprietários dos lotes constantes do alvará e respetivos endereços eletrónicos e ou postais, para efeitos de notificação para pronúncia, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º, do RJUE.
2. A notificação, a que se refere o número anterior, tem por objeto o projeto de alteração de loteamento.
3. Os proprietários dos lotes devem ser notificados, pelo gestor do procedimento, por qualquer meio de transmissão eletrónica de dados ou, na sua impossibilidade, por via postal com aviso de receção, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro do mesmo prazo, consultar o processo e apresentar reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação.
4. Em caso de impossibilidade de identificação dos interessados, a notificação é feita via edital, a afixar nas juntas de freguesia e no edifício dos Paços do Concelho, bem como a publicitar no *site* do Município

Artigo 14.º

Alteração à operação de loteamento objeto de comunicação prévia

A alteração de operação de loteamento admitida, objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada, pelo comunicante, a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação, devendo para o efeito apresentar as certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial, referentes aos lotes abrangidos e as necessárias autorizações escritas.

Artigo 15.º

Prazo de execução das obras de urbanização e edificação

1. Os prazos de execução das obras de edificação, nos termos do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, devem ter os seguintes limites:
 - a) Área de construção igual ou inferior a 300 m² – 3 (três) anos; e
 - b) Área de construção superior a 300 m² – 5 (cinco) anos.
2. Os prazos de execução para as obras de urbanização previstas no n.º 2 do artigo 53.º do RJUE (comunicação prévia), são de 3 (três) anos.
3. O prazo máximo para a execução das obras de escassa relevância urbanística é de 4 meses.

Artigo 16.º

Obras de urbanização em procedimento de licença

Com a deliberaão final de deferimento do pedido de licenciamento, a que se refere o artigo 26.º do RJUE, o órgo competente para a deciso estabelece:

- a) As condies a observar na execuao das obras, onde se inclui o cumprimento do disposto no regime da gesto de resduos de construo e demolião nelas produzidos, e o prazo para a sua concluso;
- b) O montante da cauão destinada a assegurar a boa e regular execuao das obras de urbanização; e
- c) As condies gerais do contrato de urbanização, a que se refere o artigo 55.º do RJUE, se for caso disso.

Artigo 17.º

Obras de urbanização em procedimento de comunicaao prvia

Nas situaões previstas no artigo 34.º do RJUE, a admissao da comunicaao prvia fica sujeita às seguintes condies, nos termos do artigo 53.º do mesmo diploma legal:

- a) Concluída a obra, o dono da mesma fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no presente Regulamento e no Decreto -Lei n.º 46/2008, de 12 de março, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas, sendo o cumprimento destas obrigaões condio da receao provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no n.º 2, do artigo 86.º do RJUE;
- b) As obras de urbanização devem ser concluídas no prazo proposto pelo interessado, o qual não pode exceder 1 ano, quando o valor estimado seja igual ou inferior a € 50 000,00 ou 3 anos, quando de valor superior;
- c) O valor da cauão a prestar, destinada a garantir a boa e regular execuao das obras de urbanização, é calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5% destinado a remunerar encargos de administraao, devendo a comunicaao, para o efeito, ser instruída com o mapa de medies e orçamentos das obras a executar;
- d) A Câmara Municipal reserva-se o direito, nos termos do n.º 3, do artigo 54.º do RJUE, de corrigir o valor constante dos orçamentos; e
- e) Ao contrato de urbanização, se for caso disso.

Artigo 18.º

Pedido abrangido por legislação específica

1. Salvo disposição legal em contrário, tratando-se de procedimento regulado em legislação específica, ao abrigo da qual se impõe a articulação com o procedimento constante do RJUE, o pedido ou a comunicação prvia de operaões urbanísticas deve ser instruído nos termos da legislação específica aplicável, da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, com as necessárias adaptaões e, ainda, do disposto no presente Regulamento, em funão do procedimento e operaão urbanística em causa.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, constitui legislação específica, designadamente:
 - a) Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de julho, que aprova o novo regime de instalaão e de modificaão de estabelecimentos de restauraão ou de bebidas, de comércio de bens, de prestaão de serviços ou de armazenagem. Este diploma vem também regular os regimes de ocupaão do espaço público, a afixaão e inscrião de mensagens publicitárias de natureza comercial, a eliminaão do licenciamento da venda de bilhetes e a realizaão de leilões bem como a apresentaão do horário de funcionamento e a inscrião no cadastro comercial;
 - b) Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de janeiro, que regula a instalaão dos estabelecimentos de comércio a retalho e os conjuntos comerciais;
 - c) Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, com a redaão conferida pelo Decreto -Lei n.º 217/2012, de 9 de outubro, que estabelece os procedimentos e define as competências para efeitos de licenciamento e fiscalizaão de instalaões de armazenamento de produtos de petrleo e instalaões de postos de abastecimento de combustíveis;
 - d) Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro que aprova o regime jurídico da instalaão, exploraão e funcionamento dos empreendimentos turísticos.
3. Tratando-se de estabelecimento industrial do tipo 3, regulado pelo Decreto -Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, designado por SIR, cuja instalaão, ampliaão ou alteraão envolva a realizaão de operaão urbanística sujeita a procedimento de controlo prvio, deve ser dado prvio e integral cumprimento aos procedimentos aplicáveis nos termos do RJUE, só podendo ser apresentada a mera comunicaão prvia do estabelecimento após a emissão, pela CMVR, do título de autorizaão de utilizaão do prédio ou fraão onde se pretende instalar ou de certidão comprovativa do respetivo deferimento tácito.
4. Tratando-se de procedimento regulado em legislação específica, fora do âmbito de aplicaão do RJUE, o pedido deve ser instruído, nos termos da legislação específica aplicável e, ainda, do disposto no presente Regulamento.

SUBSECÇÃO I

Procedimentos sujeitos a mera comunicação prévia

Artigo 19.º

Obras de alteração

1. A realização de obras conducentes à instalação de um estabelecimento que estariam sujeitas a comunicação prévia nos termos do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, poderão ser participadas através de uma mera comunicação prévia, de acordo com n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-lei 141/2012, de 11 de julho, para as situações identificadas em portaria a publicar pelos ministérios responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais, da economia do ambiente e do ordenamento do território.
2. A mera comunicação prévia referida no número anterior deverá ser efetivada através do BdE.

Artigo 20.º

Alteração de utilização

1. A alteração de utilização de um edifício ou fração situados na área geográfica delimitada no Anexo II a este regulamento, de que faz parte integrante, está sujeita a mera comunicação prévia, de acordo com o n.º 2 do Artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-lei 141/2012, de 11 de julho, a efetuar nos termos da portaria a publicar pelos ministérios responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais, da economia do ambiente e do ordenamento do território.
2. A mera comunicação prévia referida no número anterior deverá ser efetivada através do BdE.

SECÇÃO III

Conclusão e receção dos trabalhos

Artigo 21.º

Limpeza da área e reparação de estragos

1. Concluída a obra, deve o promotor, no prazo de 10 dias, proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área de acordo com o previsto no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas.
2. O cumprimento destas obrigações constitui condição de emissão do alvará de autorização de utilização. Também se aplicam estas obrigações à receção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada caução para garantia da respetiva execução, em prazo a fixar pela CMVR.

3. A obrigação de reparação incide sobre quaisquer danos causados pela execução das obras na via pública, dentro ou fora dos tapumes ou em qualquer infraestrutura e equipamento urbano.
4. Quando, apesar de notificado para o efeito, o dono da obra não promova as reparações dos danos referidos no número anterior, pode a CMVR promover a realização das obras, a expensas do titular do alvará ou do apresentante da comunicação prévia.

Artigo 22.º

Receção provisória e definitiva das obras de urbanização

1. Concluída a obra deve o interessado comunicar tal facto à CMVR e requerer a respetiva receção provisória.
2. Requerida a receção provisória pelo interessado, deve a CMVR proceder à realização de vistoria, no prazo máximo de 30 dias.
3. Com a receção provisória, a caução pode ser reduzida até um valor não inferior a 10 % do seu valor total.
4. O interessado deve requerer a receção definitiva da obra decorrido o prazo de garantia legalmente previsto, após a receção provisória.
5. A caução será libertada nos termos do n.º 5, do artigo 54.º do RJUE, com a receção definitiva da obra, formalizada em auto.

Artigo 23.º

Vistoria para efeitos de receção provisória e definitiva das obras de urbanização

1. Compete à CMVR deliberar sobre a receção provisória e definitiva das obras de urbanização, após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respetivamente.
2. A vistoria para efeitos de receção provisória e definitiva das obras de urbanização é realizada por uma comissão da qual fazem parte o interessado ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes da CMVR, aplicando-se à mesma, com as necessárias adaptações, o regime aplicável à receção provisória e definitiva das empreitadas de obras públicas.

Artigo 24.º

Receção definitiva

1. Decorrido o prazo de 5 anos após a receção provisória das obras de urbanização, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 87.º do RJUE, o promotor deverá requerer a receção definitiva das obras de urbanização.

2. Para efeitos do estabelecido no número anterior, será efetuada uma vistoria por parte da comissão técnica de vistorias de obras de urbanização, definida no Artigo 19.º.
3. Sempre que se verificarem deficiências imputáveis à qualidade e durabilidade dos materiais, deverão as mesmas ser reparadas dentro do prazo dado para o efeito, o qual terá que constar de auto de vistoria.
4. Caso não seja dada sequência ao auto serão aplicados os procedimentos previstos no RJUE.
5. Com a receção definitiva das obras de urbanização será libertada a caução prestada pelo promotor.

CAPÍTULO III

Das edificações

SECÇÃO I

Edificabilidade e desenho urbano

Artigo 25.º

Condições Gerais da edificabilidade e desenho urbano

1. A aptidão para edificação urbana de qualquer prédio deve cumprir as seguintes condições:
 - a) Capacidade de edificação, de acordo com o previsto em instrumento de gestão territorial aplicável e demais legislação; e
 - b) Dimensão, configuração e características topográficas e morfológicas aptas ao aproveitamento urbanístico, no respeito das boas condições de funcionalidade, salubridade e acessibilidade.
2. No licenciamento ou comunicação prévia de obras de construção em prédios que não exijam a criação de novas vias públicas, devem ser sempre asseguradas as condições de acessibilidade de veículos e peões e, se necessário, a beneficiação do arruamento existente.
3. As operações urbanísticas devem:
 - a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;
 - b) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista;
 - c) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e outras infraestruturas, tipologias e alturas de fachadas;
 - d) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais entre as novas intervenções e as construções confinantes, com especial relevo para a valorização das charneiras dos diferentes conjuntos urbanos;

- e) Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e as estruturas verdes;
- f) Proporcionar, nos loteamentos, espaços públicos exteriores destinados a circulação ou lazer, que garantam ambientes seguros e calmos;
- g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes; e
- h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços em geral.

Artigo 26.º

Compatibilidade de uso e de atividades

As utilizações, ocupações ou atividades a instalar não podem:

- a) Originar a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade;
- b) Perturbar as condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que ponham em causa as condições de utilização da via pública; e
- c) Acarretar riscos de incêndio ou de explosão.

SECÇÃO II

Conservação e regime de proteção das edificações

Artigo 27.º

Dever de conservação

1. Independentemente das obras periódicas de conservação, a CMVR pode, sempre que tal se justifique e após realização de vistoria nos termos do artigo 90.º do RJUE, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou à melhoria do arranjo estético, notificando o proprietário para o efeito.
2. A CMVR pode, igualmente, após realização de vistoria nos termos do artigo 90.º do RJUE, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.
3. Em caso de não cumprimento da ordem administrativa, pode a CMVR tomar posse administrativa do imóvel para efeitos de execução imediata das obras, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.
4. Para efeitos de execução das obras de conservação ou demolição nos termos dos n.ºs 2 e 3, do artigo 89.º do RJUE, e sempre que tal se mostre necessário, pode a CMVR, oficiosamente ou a requerimento do proprietário, ordenar o despejo sumário dos prédios ou parte deles, nos termos do artigo 92.º do RJUE.

Artigo 28.º

Limpeza em fornos e chaminés

Em todos os edifícios é obrigatório proceder a limpezas em cada período de 2 anos nos fornos e chaminés, por forma a evitar o risco de incêndio.

Artigo 29.º

Intervenções no edificado existente

1. As intervenções no edificado existente com incidência no volume, morfologia e cromatismo devem considerar as características fundamentais e significativas dessas edificações e integrar os seus elementos arquitetónicos ou decorativos mais expressivos, assim como salvaguardar a sua integração na especificidade arquitetónica da envolvente, sem prejuízo da garantia das condições de salubridade, higiene, segurança e eficiência energética.
2. Os edifícios que, pela sua volumetria, forma, materiais e cores, estejam em conflito estético ou arquitetónico com os confinantes ou com o espaço circundante, bem como as construções abarracadas, deverão ser suprimidos ou remodelados logo que possível, de forma a serem reintegrados na envolvente, removendo-se os elementos dissonantes.
3. Em pequenas intervenções de reparação ou melhoramentos em edifícios ou partes deles que mantenham características tradicionais, sempre que houver necessidade de substituir materiais de construção por motivos de degradação, adotar-se-á a reposição de materiais que reproduzam o original.
4. Não é permitida a colocação de elementos decorativos que de alguma forma possam comprometer a qualidade do edifício.

Artigo 30.º

Pormenores notáveis

1. Os elementos construtivos com interesse, característicos das respetivas fachadas, nomeadamente, alpendres, escadas ou vãos, deverão ser conservados ou recuperados.
2. Deverão ser preservados quaisquer pormenores notáveis, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias e demais elementos decorativos com interesse.

Artigo 31.º

Demolições

1. São permitidas as demolições do interior dos edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou salubridade.

2. As demolições totais só serão permitidas em edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico, arquitetónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável.
3. Poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel mantendo a volumetria, fachadas e materiais preexistentes, sendo o mesmo antes da sua demolição, fotografado e as pedras das estruturas de portas, janelas e cunhais numeradas para que se possam reconstruir.

SECÇÃO III

Edifícios em geral

Artigo 32.º

Alinhamentos

1. As obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração de qualquer edifício ou muro de vedação adjacentes a arruamento público não poderão ser iniciadas sem que sempre que necessário seja definido pela CMVR o respetivo alinhamento.
2. Se a realização das obras referidas no número anterior implicar a integração na via pública de quaisquer parcelas de terreno ou prédio particulares, essas parcelas serão sempre cedidas gratuitamente à CMVR, integrando o seu domínio público.
3. Os alinhamentos serão fixados pela CMVR atento o disposto em PMOT, às condições e localização das obras e ao interesse público.

Artigo 33.º

Coberturas

1. Deverá ser preferencialmente aplicada telha cerâmica de barro vermelho, ou de grés com acabamento baço, do tipo "lusa" ou de canudo, nas coberturas das edificações para habitação e anexos, carecendo a aplicação de outros materiais de prévia autorização da CMVR.
2. As caleiras, algerozes e demais condutores de águas pluviais, quando existam, qualquer que seja o material utilizado, serão sempre pintados de acordo com a definição cromática do edifício.
3. Por razões de arquitetura ou enquadramento paisagístico, poderão ser utilizadas coberturas planas, desde que tecnicamente justificadas e caso seja possível o seu enquadramento com a envolvente.
4. É proibido o recurso a coberturas com inclinação fora do habitual para o tipo de clima e para o material empregue, devendo as mesmas ser de águas do tipo tradicional na região.
5. Sem prejuízo do referido nos números anteriores as coberturas das edificações não poderão ter inclinações superiores a 26 graus.

Artigo 34.º

Alterações ao uso

1. Não é permitida a alteração ao uso de garagens em edifícios de habitação coletiva.
2. A alteração ao uso de edifícios para fins terciários apenas será permitida para os seguintes pisos:
 - a) Rés de chão;
 - b) 1º andar, desde que disponha de acesso independente e na condição do r/c já se destinar ao uso terciário.
3. No caso de edifícios existentes aos quais foi atribuído o uso habitacional, é permitida a instalação de comércio e serviços ou a integração em programas turísticos desde que sejam observados os seguintes aspetos:
 - a) O edifício tem de reunir as características construtivas que permitam a instalação adequada desses usos, nomeadamente no que respeita a condições de segurança e salubridade;
 - b) Tem de ser respeitada a composição geométrica do edifício no que respeita à utilização de materiais e à introdução de novos elementos, como sinalização e toldos;
 - c) Não constituir um fator de perturbação para a circulação viária e o estacionamento.
4. Quando admissível, a CMVR poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, comércio ou outras utilizações à execução de obras de conservação, restauro, ou reparação de toda a edificação.

SECÇÃO IV

Composição das fachadas

Artigo 35.º

Corpos salientes

1. Nas fachadas dos edifícios confinantes com espaços públicos, só podem ser admitidos corpos balançados relativamente aos planos das fachadas desde que a altura mínima acima do passeio seja superior a 3 m.
2. Excetua-se do número anterior as novas edificações em espaços de colmatação, e as intervenções em edifícios existentes localizados em frente urbana e consolidada, nas quais não são admitidos balanços que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos.

Artigo 36.º

Marquises

Nos edifícios existentes, constituídos em regime de propriedade horizontal, podem ser admitidas varandas envidraçadas, vulgo marquises, nas fachadas do edifício confinantes com a via ou praças públicas desde que:

- a) Os materiais e cores utilizados sejam idênticos aos dos vãos exteriores do edifício; e
- b) Haja concordância dos proprietários das frações, nos termos definidos no regime jurídico da propriedade horizontal.

Artigo 37.º

Montras

1. As montras não podem formar saliências sobre o plano da fachada, quando esta for confinante com a via pública.
2. Admite-se eventual transformação de vãos de janela em vãos de porta ou de montra, ressalvando-se contudo, diferentes interpretações que seja conveniente justificar e que se insiram no âmbito de um projeto global que envolva a totalidade do edifício ou conjunto edificado.

Artigo 38.º

Materiais e cores de revestimento exterior

1. Cada edifício ou conjunto edificado deverá apresentar uniformidade no revestimento das fachadas.
2. Nos casos de elevação da altura da fachada sobre as fachadas existentes, os novos panos, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que o integrem e valorizem.
3. Os materiais e as cores a aplicar nas fachadas e coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a proporcionar a sua adequada integração no local, do ponto de vista arquitetónico, paisagístico e cultural.
4. As cores a aplicar no exterior das construções deverão ser preferencialmente de tons leves, predominando o branco, bege, amarelos ocres ou outras a aprovar pela CMVR.
5. Apenas são admitidas cores das quais resulte uma harmonização cromática com a envolvente, podendo os serviços municipais indicar outras diferentes, para acautelar a correta inserção urbanística das edificações e a harmonia do conjunto edificado.

Artigo 39.º

Elementos adicionais amovíveis

1. A colocação de vitrinas, toldos, letreiros e anúncios deverá circunscrever-se à área dos respetivos estabelecimentos e ser estudada de acordo com critério de integração arquitetónica e local que justifiquem as suas formas.
2. Os toldos devem ser reversíveis, sendo que qualquer parte dos toldos deve ficar, pelo menos, 2,50 m acima do passeio.
3. A colocação dos toldos, letreiros e anúncios não poderá prejudicar ou sobrepor-se a paramentos existentes na fachada e dando cumprimento ao estipulado no regulamento municipal de publicidade e ocupação da via pública caso aplicável.

SECÇÃO V

Anexos

Artigo 40.º

Anexos

1. Nos logradouros, é permitida a construção de anexos com funções complementares ao edifício principal, destinados, designadamente a garagens, arrumos ou apoio à fruição dessas áreas, desde que sejam respeitados os seguintes condicionalismos:
 - a) Ser garantida a sua adequada integração no local de modo a não afetar as características urbanísticas existentes nos aspetos da estética, insolação e da salubridade; e
 - b) Não terem mais de um piso coberto com altura máxima da fachada principal de 2,40 m. Se os anexos tiverem finalidade agrícola a altura máxima da fachada será de 2,90 m.
2. Quando os anexos encostarem aos limites do terreno, as empenas devem observar os seguintes critérios:
 - a) Deve ser obrigatoriamente adotada uma implantação e uma solução arquitetónica que minimize o impacto sobre as parcelas contíguas; e
 - b) Garantir que as águas pluviais, provenientes das coberturas, não sejam enviadas para as referidas parcelas confinantes.

SECÇÃO VI

Logradouros

Artigo 41.º

Logradouros

1. As áreas dos lotes e parcelas consagradas a logradouros destinam-se exclusivamente à utilização dos residentes para apoio à habitação, lazer ou estacionamento.
2. Sempre que possível, o logradouro deverá ser arborizado e ajardinado, de tal forma que a visualização de quaisquer construções de apoio nele existentes, seja absorvida pela intercalação de vegetação apropriada.
3. Os logradouros não poderão servir de depósitos de lixo ou de detritos nem ser ocupados por quaisquer construções abarracadas, devendo ser conservados e mantidos em boas condições de limpeza, higiene e salubridade.

Artigo 42.º

Pavimentações exteriores

1. As pavimentações exteriores deverão ser executadas em materiais que pela sua dureza e textura sejam antiderrapantes e não sejam facilmente deterioráveis.
2. Por razões de natureza técnica ou ambiental poderá a CMVR impor a colocação de pavimentos que possibilitem a máxima infiltração natural das águas pluviais.

SECÇÃO VII

Delimitação do prédio

Artigo 43.º

Muros de vedação

1. Os muros de vedação confinantes com a via pública não excederão a altura de 1,20 m, a contar da cota natural do terreno podendo contudo elevar-se a vedação acima desta altura com sebes vivas, gradeamentos ou redes até 1,80 m, contados também a partir da cota do terreno, de modo a garantir a sua integração no conjunto.
2. Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, a altura máxima admitida é contada a partir do terreno de cota mais elevada, não sendo considerados eventuais aterros que alterem as cotas naturais.
3. Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos, interesse artístico ou turístico, pode a CM impor redução da altura dos muros, e, inclusivamente, a supressão de sebes,

gradeamentos ou redes ou, com a mesma justificação autorizar muros de maior altura, quando a sua função de suporte de terras ou a função esttica o aconselhe.

SECÇÃO VIII

Elementos complementares

Artigo 44.º

Equipamentos de evacuação de fumos e similares

1. Apenas é permitida a instalação, no exterior das edificações, de equipamentos e respetivas condutas de evacuação de fumos e similares, em fachada tardoz, não confinante com a via pública.
2. Caso não seja possível a criação dos sistemas de evacuação de fumos, nos termos do disposto no número anterior, a instalação de equipamentos e respetivas condutas e similares, deve garantir uma correta integração desses elementos no conjunto edificado, de modo a salvaguardar a sua identidade e imagem arquitetónica, bem como do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.
3. Deverá ser dado cumprimento ao estabelecido no Capítulo VI do RGEU.

Artigo 45.º

Aparelhos de ar condicionado

1. Os aparelhos de ar condicionado, deverão ser colocados preferencialmente atrás de platibandas, na cobertura, em terraços, no interior de varandas, pátios ou logradouros dos edifícios.
2. As condensações dos aparelhos de ar condicionado devem ser conduzidas de forma oculta para a rede de drenagem de águas pluviais, sempre que exista no local.
3. Quando não exista rede de águas pluviais, devem as condensações dos aparelhos de ar condicionado, ser conduzidas de forma oculta até à parte superior do passeio adjacente, imediatamente acima da sua intersecção com a fachada do edifício.

Artigo 46.º

Antenas, para-raios, painéis solares e similares

1. A instalação de antenas, para-raios, painéis solares ou dispositivos similares deve cingir-se às situaões e soluões com reduzidos impactes arquitetónicos e paisagísticos.
2. Quando visíveis da via pública, as antenas, para-raios, painéis solares e dispositivos similares, devem ser instalados de forma a garantir uma correta integração desses elementos no

conjunto edificado, salvaguardando a sua identidade e imagem arquitetónica, bem como do espaço urbano em que se encontram inseridos.

3. Os edifícios para habitação coletiva devem contemplar um único recetor coletivo de televisão, sendo interdita a instalação de antenas individuais.
4. Os edifícios para habitação coletiva devem contemplar recetáculos postais, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de Abril, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 21/98, de 4 de Setembro

CAPÍTULO IV

Das Infraestruturas

Artigo 47.º

Infraestruturas

As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à execução de operações urbanísticas, incluindo as promovidas pelas entidades concessionárias das explorações devem ser enterradas, exceto quando comprovada a sua impossibilidade técnica de execução.

Artigo 48.º

Sistemas de tratamento individual

Nos edifícios em locais não servidos por redes de esgotos, as águas residuais domésticas devem dispor de sistema de tratamento adequado, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

Artigo 49.º

Ligação à rede geral de esgotos

Logo que seja construído o coletor da rede geral de águas residuais domésticas, os proprietários do edifício efetuam a ligação da rede privada de esgotos do prédio ao coletor público, devendo entulhar o sistema de tratamento depois de limpo e desinfetado.

Artigo 50.º

Estações de radiocomunicações

1. A construção e/ou instalação de estações de telecomunicações deverá ainda obedecer aos seguintes parâmetros, sem prejuízo do disposto de outras disposições contidas em legislação especial:

- a) N3o prejudicar pela altura e localiza33o os aspetos paisagfsticos e urbanfsticos da envolvente ou em caso de impossibilidade serem tomadas medidas que salvaguardem essa integra33o e minimizem o impacte visual da estrutura;
 - b) Identificar corretamente o nome da operadora, endere33o, contacto telef33nico, nome do respons33vel; e
 - c) As estruturas de suporte devem cumprir as normas de seguran33a legalmente previstas, devendo a sua 33rea ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas facilmente visfvveis.
2. A CMVR poder33 prescindir do cumprimento das regras, ou parte delas, definidas nos n3meros anteriores, no caso das esta33o33es de telecomunica33o33es j33 existentes ou em casos devidamente fundamentados, designadamente por impossibilidade t33cnica ou derivada das condi33o33es do local.

CAPÍTULO V

Das 33reas para espa33os verdes e de utiliza33o33o coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 51.º

Dimensionamento

1. As opera33o33es urbanfsticas que devam prever 33reas destinadas 33 implanta33o33 de espa33os verdes e de utiliza33o33o coletiva, infraestruturas e equipamentos, ficam sujeitas 33 aplica33o33 dos par33metros de dimensionamento definidos na legisla33o33 e nos Planos Municipais de Ordenamento do Territ33rio em vigor.
2. As 33reas que, por aplica33o33 dos crit33rios de dimensionamento definidos no n3mero anterior se destinem a espa33os verdes e de utiliza33o33o coletiva e a equipamentos de utiliza33o33o coletiva poder33o ser afetas a um 33nico destes dois fins, quando a CMVR assim o entenda por raz33o33es de ordem urbanfstica.
3. Se o pr33dio em causa j33 estiver dotado de infraestruturas urbanfsticas e n3o se justificar a localiza33o33 de qualquer equipamento ou espa33os verdes e de utiliza33o33o coletiva, n3o h33 lugar a ced33ncias fora desse fim, ficando, no entanto, o propriet33rio obrigado ao pagamento de uma compensa33o33o ao municfvpio.
4. A compensa33o33o poder33 ser paga em esp33cie, atrav33s de lotes, pr33dios urbanos, edifica33o33es ou pr33dios r33sticos, a integrar no domfvnio privado do municfvpio.
5. A C33mara Municipal poder33 optar pela compensa33o33o em numer33rio.
6. O valor em numer33rio da compensa33o33o a pagar, previsto no presente regulamento, 33 determinado de acordo com a f33rmula a seguir indicada:

C=

Em que:

C = valor da compensação devido à Câmara Municipal;

K = coeficiente urbanístico variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, que tomará os seguintes valores: K = 0,10 em Vila de Rei e outros;

A = metros quadrados da área não cedida

V = valor do preço por metro quadrado de construção, definido pela portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço da construção para o efeito do cálculo da renda condicionada.

Artigo 52.º

Qualificação das áreas de cedência

1. As parcelas para implantação de espaços verdes públicos, ou para equipamentos de utilização coletiva, que se destinem a integrar o domínio público ou privado municipal no âmbito das operações urbanísticas respetivas, devem confinar com espaço ou via pública, ou com outras parcelas municipais com idêntico fim.
2. A localização das parcelas referidas no número anterior deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram, privilegiando a sua fruição pela população.
3. A proposta de localização das parcelas de cedência deve respeitar a identidade do local e os fatores condicionantes do conforto humano, designadamente a qualidade acústica e visual, a qualidade do ar e a segurança, contribuindo para a criação de espaços multifuncionais.

Artigo 53.º

Equipamentos de utilização coletiva

- a) A localização dos equipamentos de utilização coletiva deve ser concretizada de forma integrada e compatibilizada atendendo a critérios técnicos adequados ao tipo de equipamento pretendido nomeadamente:
- b) Condições de edificabilidade;
- c) Necessidades funcionais específicas;
- d) Características topográficas;
- e) Enquadramento paisagístico;
- f) Salvaguarda dos sistemas naturais em presença;
- g) Facilidade de acessos pedonais, cicláveis e viários; e

Câmara Municipal de Vila de Rei

Praça Família Mattos e Silva Neves • 6110-174 Vila de Rei • 274 890 010 • geral@cm-viladerei.pt

- h) Proximidade da rede de transportes coletivos.

Artigo 54.º

Espaços verdes públicos

1. As áreas cedidas para espaços verdes públicos devem contemplar a implantação de áreas de estadia com a instalação de mobiliário urbano, designadamente papelarias, bancos, recipientes para RSU's, bocas de incêndios ou outras estruturas consideradas convenientes pela CM.
2. As áreas de cedência para espaços verdes devem ser convenientemente rematadas das áreas envolventes, nomeadamente ao nível da pavimentação.
3. Na execução dos espaços verdes deve ser promovido o reaproveitamento de todas as árvores e arbustos passíveis de serem transplantados, bem como da terra vegetal movimentada.

CAPÍTULO VI

Do estacionamento

Artigo 55.º

Dotação de estacionamento

1. Nas situações de alteração de uso, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento respeitantes ao novo uso.
2. As novas operações urbanísticas que devem prever áreas destinadas ao estacionamento, ficando sujeitas à aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos na legislação e nos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor.
3. Se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e não se justificar ou seja impossível a localização de qualquer estacionamento, não há lugar a cedências para esse fim, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.
4. A compensação poderá ser paga em numerário.
5. O valor em numerário da compensação a pagar, previsto no presente regulamento, é determinado de acordo com a fórmula prevista no ponto 6 do artigo 51.º do presente Regulamento, com as necessárias adaptações nomeadamente no que se refere à área que terá de ser convertida, ou seja, a área a utilizar na fórmula será a área a ocupar pelos estacionamentos.

Artigo 56.º

Qualificação das áreas destinadas a estacionamento

1. Os lugares de estacionamento previstos nos projetos respetivos devem agrupar-se em áreas específicas, segundo a sua dimensão e localização, de forma a não prejudicar a definição e a continuidade dos espaços de presença e dos canais de circulação de pessoas, ou a qualidade dos espaços ajardinados e arborizados.
2. Os lugares destinados a estacionamento e espaços de circulação devem ser dimensionados de forma a permitir o estacionamento e manobras de qualquer veículo ligeiro.
3. Nos estacionamentos ao ar livre são desejáveis soluções que não impliquem a impermeabilização do solo, devendo ser garantida uma boa drenagem das águas pluviais e a execução de uma adequada arborização.

Artigo 57.º

Estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada

Sem prejuízo do disposto em legislação específica, o estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada deve de obedecer ao estipulado na legislação em vigor.

Artigo 58.º

Rampas

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente fundamentadas, nomeadamente em edificações existentes, as rampas de acesso a estacionamentos no interior das construções não podem, em caso algum ter qualquer desenvolvimento nas vias, passeios e nos espaços públicos.

CAPÍTULO VII

Da obra

Artigo 59.º

Resíduos de construção e demolição

1. Deverá constar, no livro de obra a data e o local de descarga de entulhos produzidos.
2. As obras de construção, ampliação e remodelação de edifícios, sujeitas a controlo prévio, que comprovadamente não produzam resíduos de obra em quantidade suficiente que justifique o seu acondicionamento em local diverso da obra, podem ficar isentas da apresentação do plano de gestão de resíduos, desde que requerido pelo interessado.

Artigo 60.º

Tapumes, andaimes e balizas

1. Em todas as obras de construção, ampliação, demolição, grandes reparações em telhados ou em fachadas, desde que confinantes com a via pública ou que exijam a instalação de andaimes, é obrigatória a colocação de tapumes:
 - a) Até à respetiva conclusão, nas obras de demolição ou escavação; e
 - b) Até à conclusão de todos os trabalhos na fachada do edifício em obras.
2. Os elementos de delimitação das obras para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:
 - a) Ser constituídos por módulos idênticos, em material resistente, de preferência chapa metálica, podendo ser pintados ou conter desenho e execução cuidada;
 - b) Ter a altura mínima de 2.20 m, devendo apresentar esquinas demarcadas, com faixas refletoras nas cores alternadas de branco e vermelho; e
 - c) Todas as portas de acesso com abertura para o interior.
3. A instalação de andaimes implica obrigatoriamente o seu revestimento vertical a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com redes de malha fina ou telas que, com segurança, impeçam a queda de materiais, detritos ou quaisquer utensílios para fora da prumada dos andaimes.

Artigo 61.º

Máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1. Fora do tapume não é permitida a colocação de guias, guindastes e amassadouros, ou fazer depósito de materiais ou resíduos.
2. Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre pavimentos construídos da via pública.
3. Os andaimes deverão ser fixados ao terreno ou às paredes dos edifícios, sendo expressamente proibidos o emprego de andaimes suspensos. Para além disso, deverão ser providos de rede de malha fina ou tela apropriada que, com segurança, impeçam a projeção ou queda de materiais, detritos ou quaisquer outros elementos para fora da respetiva prumada.
4. Os entulhos provenientes das obras deverão ser devidamente acondicionados, não sendo permitido vazá-los nos contentores de recolha de resíduos sólidos (lixos).

5. Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, de modo a que não haja dispersão/espalhamento de poeiras e ou projeção de quaisquer detritos para fora da zona de trabalhos.

Artigo 62.º

Corredor para peões

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

Artigo 63.º

Remoção de tapumes, andaimes e materiais

1. Concluída qualquer obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respetiva licença, comunicação prévia ou autorização, deverão ser imediatamente removidos da via pública os entulhos e materiais sobrantes, e no prazo de cinco dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.
2. O dono da obra responderá pela reposição dos pavimentos que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.
3. O prazo para a reposição das anomalias referidas no número anterior será de cinco dias ou superior, sempre que o volume dos trabalhos a executar assim o justifiquem.
4. A emissão de autorização de utilização, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido nos números anteriores.

CAPÍTULO VIII

Fiscalização e Sanções

Artigo 64.º

Fiscalização

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento compete ao Presidente da CMVR, com a faculdade de delegação em qualquer dos Vereadores.
2. No exercício da competência de fiscalização, o Presidente da CMVR é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

3. O Presidente da Câmara pode ainda solicitar a colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.
4. É dever geral dos trabalhadores adstritos à fiscalização atuar com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assim como nas relações com os munícipes e também com perfeito conhecimento dos preceitos legais e regulamentares que disciplinam a matéria que esteja em causa e permitam a sua intervenção.

Artigo 65.º

Contraordenações

1. A violação do disposto no presente regulamento é punível como contraordenação se os factos não estiverem já tipificados como tal pelo RJUE, com coima graduada entre uma vez e 10 vezes a retribuição mínima mensal garantida, sendo estes limites elevados para o dobro sempre que o infrator seja pessoa coletiva.
2. A tentativa e a negligência são puníveis nos termos da legislação em vigor.
3. A determinação da medida da coima far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na lei geral.

Artigo 66.º

Retribuição mínima mensal garantida

Para efeitos do disposto no presente regulamento entende-se por retribuição mínima mensal garantida o valor da retribuição mínima mensal garantida para as pessoas singulares, nos termos previstos na legislação em vigor que regule o salário mínimo no ano em que foi praticada a infração.

CAPÍTULO IX

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 67.º

Denúncias

1. Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as denúncias particulares com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao RJUE, devem ser apresentadas por escrito, e conter os seguintes elementos:
 - a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, do estado civil, da residência e dos números dos respetivos documentos de identificação pessoal e fiscal;
 - b) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta; e

- c) A data e assinatura do queixoso ou denunciante.
2. As denúncias devem ser acompanhadas de fotografias, plantas de localização ou quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado, bem como por aqueles que o denunciante considere relevantes para a correta compreensão da sua exposição.
3. Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contra -ordenação, com a denúncia tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos, bem como à adoção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada, que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.
4. O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.
5. Não são admitidas denúncias anónimas, nos termos do artigo 101.º-A do RJUE.

Artigo 68.º

Remoção

1. Sem prejuízo das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos 102.º a 109.º do RJUE, o Presidente da CMVR pode ordenar a remoção de quaisquer elementos ou equipamentos que se encontrem em desconformidade com o disposto no presente Regulamento, fixando prazo para o efeito.
2. Decorrido o prazo fixado, sem que a ordem de remoção se mostre cumprida, o Presidente da CMVR pode determinar a remoção coerciva, por conta do infrator.
3. Às despesas realizadas com a execução coerciva aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 108.º do RJUE.

CAPÍTULO X

Disposições finais e transitórias

Artigo 69.º

Taxas e preços

1. As taxas, preços e outras receitas que nos termos da lei sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, constam em regulamento ou regulamentos municipais autónomos.
2. A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida, quer nas operações urbanísticas de loteamento, quer nas operações urbanísticas de edificação, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das respetivas infraestruturas.

3. A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela câmara Municipal e dos usos e tipologias das edificações, de acordo com a fórmula seguinte:

$$TMU=K1xK2xAxV$$

TMU = valor em euros da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas;

K1 = Coeficiente que traduz a influência do uso e tipologia da área a edificar, sendo o somatório dos seguintes valores:

- a) Habitação: 1;
- b) Comercio: 2;
- c) Serviços: 2;
- d) Industrias: 1,5; e
- e) Outros: 0,5

K2 = Coeficiente que traduz o nível de infraestruturas existente no local ou a criar através de obras de urbanização, sendo o somatório dos seguintes valores:

- a) Rede de abastecimento de água: 0,05;
- b) Rede de Esgotos – 0,15;
- c) Arruamento pavimentado ou calçetado sem passeio – 0,15
- d) Arruamento pavimentado e/ou calçetado com passeio – 0,20

A = área total da construção;

V= € 0,50 (valor estimado do custo das infraestruturas previstas no plano plurianual de investimento para o ano em curso, tendo em consideração o total das áreas urbanas do município e um índice de construção médio de 0,65)

Artigo 70.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação conferida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, sem prejuízo de os interessados poderem requerer a intervenção da comissão arbitral prevista no artigo 118.º do RJUE.

Artigo 71.º

Disposições transitórias

Aos procedimentos em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento, aplica - se o regime previsto no presente Regulamento, sem prejuízo dos atos que já se encontrem praticados.

Artigo 72.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogados:

- a) O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 204, de 23 de outubro de 2006 (Apêndice n.º77); e
- b) Todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Vila de Rei, em data anterior à entrada em vigor do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 73.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação, na 2.ª série do Diário da República, nos termos do n.º 4, do artigo 3.º do RJUE.

ANEXO I

Normas de instrução dos procedimentos

SECÇÃO I

Elementos instrutórios

Artigo 1.º

Direito à informação

O pedido de informação efetuado ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 110.º do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Memória descritiva, esclarecendo o objeto do pedido de informação;
- d) Planta de localização na escala 1:25.000 (carta militar) a qual deverá de ser obtida nos serviços municipais; e
- e) Planta de localização e enquadramento, a escala adequada, assinalando devidamente os limites da área objeto do pedido de informação, e incluindo referências da envolvente, designadamente quanto a arruamentos e construções confinantes.

Artigo 2.º

Obras de escassa relevância urbanística

1. O início de qualquer obra considerada enquadrável no conceito de escassa relevância urbanística deve ser informada à CMVR, por meio de requerimento próprio instruído com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento;
 - b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
 - c) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
 - d) Caderneta das Finanças ou Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - e) Ata do condomínio, quando aplicável, da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização da realização da obra, com identificação dos condóminos e do seu sentido de voto, bem como a fração de que são proprietários ou mandatários;
 - f) Texto descritivo e detalhado dos trabalhos a executar, onde conste, nomeadamente, referência aos materiais, cores e sistemas construtivos a utilizar;

- g) A localização à escala 1:2.500 ou 1:2.000, cuja planta deverá de ser obtida nos serviços municipais; e
 - h) Fotografia do imóvel.
2. A instalação de geradores eólicos referida na alínea g) do n.º 1 do artigo 8.º do RMUEVR é precedida de notificação à CMVR, devendo a mesma ser ainda instruída com os seguintes elementos:
- a) A altura e raio do equipamento;
 - b) O nível de ruído produzido pelo equipamento; e
 - c) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 3.º

Utilização do solo sem recurso à edificação

O pedido de utilização do solo sem recurso à edificação, deve ser instruído com os seguintes elementos adicionais:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- e) Memória descritiva;
- f) Fotografias;
- g) A localização em carta militar, na escala 1:25.000, e plantas de ordenamento, zonamento ou implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, na escala 1:25.000, as quais deverão ser obtidas nos serviços municipais; e
- h) Planta de localização e enquadramento, a escala adequada, assinalando devidamente os limites da área a utilizar, incluindo referências da envolvente, designadamente quanto a arruamentos e construções confinantes.

Artigo 4.º

Remodelação de terrenos

Sem prejuízo do disposto nos artigos 16.º e 17.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, o licenciamento e comunicação prévia de trabalhos de remodelação de terrenos deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- e) Cópia da notificação da CMVR, a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia (quando esta existir e estiver em vigor);
- f) Termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos autores dos projetos;
- g) Documentação dos técnicos;
- h) Ficha com os elementos estatísticos;
- i) Estimativa do custo total dos trabalhos;
- j) Calendarização da execução dos trabalhos;
- k) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão;
- l) Projeto de execução dos trabalhos;
- m) Projetos da engenharia de especialidades, necessários à execução dos trabalhos;
- n) Fotografias do local, datadas, e no mínimo de duas, com ângulos complementares;
- o) Perfis do existente, e, do proposto;
- p) A localização nos seguintes extratos: e
- q) A localização em carta militar, na escala 1:25.000, e plantas de ordenamento, zonamento ou implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, na escala 1:25000, as quais deverão ser obtidas nos serviços municipais.

Artigo 5.º

Certidão de destaque

O pedido de emissão de certidão de destaque é instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- e) Memória descritiva;

- f) A localização em carta militar, na escala 1:25.000, e plantas de ordenamento, zonamento ou implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, na escala 1:25.000, as quais deverão ser obtidas nos serviços municipais;
- g) Planta a escala adequada, assinalando devidamente o terreno em questão, e, ambas as parcelas a destacar e sobranter, devidamente cotada, e, sobre levantamento topográfico;
- h) Fotografias do local; e
- i) Quando o destaque incida sobre prédio em área situada fora do perímetro urbano e surjam duvidas sobre o tipo de cultura dominante, o requerente deve ainda, apresentar certidão da Direção Regional da Agricultura e Pescas, que permita definir a unidade mínima de cultura fixada na lei, para a parcela objeto do pedido de destaque.

Artigo 6.º

Certidão comprovativa de isenção de autorização de utilização

O pedido de emissão de certidão comprovativa de isenção de autorização de utilização deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Caderneta predial;
- e) A localização em carta militar, na escala 1:25.000, e plantas de ordenamento, zonamento ou implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, na escala 1:25000, as quais deverão ser obtidas nos serviços municipais: e
- f) Fotografia do edifício.

Artigo 7.º

Certidão para efeitos de propriedade horizontal

Para efeitos de constituição de propriedade horizontal de edifícios deverão ser apresentados os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial;

- e) Memória descritiva, contendo, a identificação e descrição global:
 - i. Do titular do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de edificação, indicação do número e ano da referida licença ou autorização, localização do edifício (rua e número de polícia ou confrontações);
 - ii. Do edifício (designadamente, o número e denominação dos pisos e frações autónomas designadas pelas respetivas letras maiúsculas, e o respetivo valor total);
 - iii. Das partes comuns; e
 - iv. De cada fração (discriminando o andar, o destino, como se processa o acesso, a designação de todos os espaços, incluindo varandas e terraços, indicação das áreas cobertas e descobertas e da percentagem ou pernilagem da fração relativamente ao valor total do edifício).
- f) Peças desenhadas que incluam plantas do edifício com a designação de todas as frações pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação de cada fração e das zonas comuns e logradouros envolventes.
- g) Declaração de responsabilidade subscrita por um técnico devidamente qualificado, na qual assuma inteira responsabilidade pela elaboração do relatório da propriedade horizontal;
- h) Cópia de documentos de identificação do técnico responsável pela elaboração do relatório da propriedade horizontal;
- i) Nos edifícios com 2 ou mais pisos, a designação direito cabe à fração que se situe à direita do observador no acesso ao patamar do piso pela escada; e
- j) Se em cada andar existirem três ou mais frações ou fogos, os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra A e no sentido dos ponteiros do relógio.

Artigo 8.º

Autorização de utilização e de alteração de utilização

- 1. O pedido de autorização de utilização de edifícios ou suas frações é instruído com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento;
 - b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
 - c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
 - d) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - e) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra, quando aplicável, e termo de responsabilidade subscrito conforme o disposto no n.º 2 do artigo 63.º do RJUE;

- f) Planta e corte do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio;
 - g) Telas finais, quando aplicável, devendo as mesmas ser rubricadas pelo autor do projeto e acompanhadas do termo de responsabilidade pelas alterações efetuadas;
 - h) Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior, quando exista;
 - i) Cópia da notificação da CM a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor;
 - j) Livro de obra, quando tenham sido realizadas obras;
 - k) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar; e
 - l) Avaliação acústica.
2. Além dos elementos mencionados anteriormente, o pedido de autorização da alteração da utilização é, ainda, instruído com os seguintes elementos:
- a) Planta à escala de 1:2.500, ou superior, e, quando existam planos municipais de ordenamento do território, extratos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação e das respetivas plantas de condicionantes, com a indicação precisa do local objeto da pretensão;
 - b) Memória descritiva e justificativa; e
 - c) Caso a atividade a exercer esteja sujeita a legislação específica, deve juntar os pareceres das respetivas entidades externas, exigíveis nos termos da lei.

Artigo 9.º

Receção provisória de obras de urbanização

1. O pedido de receção provisória, de obras de urbanização deve ser instruído com os seguintes elementos:
- a) Planta síntese do alvará;
 - b) Planta de localização à escala 1:1.000 e 1:2.000;
 - c) Levantamento fotográfico atualizado da urbanização;
 - d) Termo de responsabilidade do diretor técnico da obra e do diretor de fiscalização, declarando que as obras de infraestruturas se encontram executadas na sua totalidade, em cumprimento dos projetos respetivos e legislação aplicável, e em condições de receção provisória;
 - e) Relatório das obras executadas e estado das mesmas, relativo a cada especialidade em particular, subscrito pelo técnico responsável pelas mesmas;
 - f) Telas finais, no caso de pedido de receção provisória quando tenham ocorrido alterações às peças desenhadas inicialmente aprovadas; e

- g) Fotocópias do livro de obra.
- 2. É condição necessária para efeitos de receção provisória, a validação do registo de dados de RCD pela Câmara Municipal, o qual, de acordo com o exigido no Anexo II do DL n.º 46/2008, de 12 de março, deverá ter em anexo cópia dos certificados emitidos pelos operadores de gestão devidamente legalizados.

Artigo 10.º

Redução de caução

O pedido de redução da caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Relatório sumário das obras executadas;
- b) Certificados, pareceres ou informações técnicas emitidas pelas respetivas entidades instaladoras, concessionárias ou certificadoras; e
- c) Orçamento atualizado dos trabalhos cuja execução não se mostre concluída, por projetos de engenharias das especialidades e global, baseado em quantidades e qualidades.

Artigo 11.º

Receção definitiva das obras de urbanização

Nos termos do artigo 87.º do RJUE, os pedidos de receção definitiva de obras de urbanização são efetuados mediante a apresentação de requerimento e a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, ou cartão do cidadão, e são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial ou sua fotocópia autenticada;
- b) Certificados de conformidade da execução das redes de energia elétrica e de iluminação pública, da rede de telecomunicações e da rede de abastecimento de gás, emitidos pelas entidades concessionárias e ou fiscalizadoras;
- c) Telas finais em material imperecível (reprolar ou idêntico), em suporte papel e em suporte digital dos seguintes projetos:
 - i. Redes de águas e esgotos;
 - ii. Planta de síntese do loteamento;
 - iii. Rede de esgotos pluviais; e
 - iv. Rede viária e pedonal.
- d) Planta da síntese do estudo paisagístico; e

- e) Livro de obra, no qual deverá constar o registo de dados de RCD, de acordo com o modelo constante do Anexo II do Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março.

Artigo 12.º

Licença especial ou comunicação prévia para conclusão de obra inacabada

O pedido de licença especial ou comunicação prévia para conclusão de obras inacabadas, nos termos do disposto no artigo 88.º do RJUE, deve ser instruído com fotografias exteriores e interiores do edificado, demonstrativas do estado avançado de execução das obras.

Artigo 13.º

Renovação

O titular de licença ou comunicação prévia que haja caducado pode requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia, devendo para o efeito entregar os seguintes elementos adicionais:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- e) Relatório das obras executadas e estado das mesmas, relativo a cada especialidade em particular, subscrito pelo técnico responsável pelas mesmas;
- f) Cópia de documentos de identificação do técnico responsável pela elaboração do relatório das obras executadas;
- g) Calendarização da obra; e
- h) Fotografias.

Artigo 14.º

Registo de estabelecimentos de alojamento local

O pedido de registo de estabelecimentos de alojamento local deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Bilhete de identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular;
- d) Caderneta Predial;

- e) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações elétricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;
- f) Projeto de segurança contra incêndios, se exigível (apenas aplicável a estabelecimentos de alojamento local com capacidade para 50 ou mais utentes);
- g) Termo de responsabilidade do autor do projeto de segurança contra riscos de incêndio, se exigível (apenas aplicável a estabelecimentos de alojamento local com capacidade para 50 ou mais utentes);
- h) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento afetas à atividade;
- i) Cópia da autorização / licença de utilização do imóvel ou, para edifícios construídos antes de 1951, certidão emitida pela autarquia que ateste essa circunstância, justificando a não existência de título de utilização;
- j) A localização em planta à escala de 1:2.500, ou superior, e, quando existam planos municipais de ordenamento do território, extratos das plantas de ordenamento, de zonamento e de implantação e das respetivas plantas de condicionantes, com a indicação precisa do local objeto da pretensão; e
- k) Fotografias.

SUBSECÇÃO I

Procedimentos sujeitos a mera comunicação prévia

Artigo 15.º

Obras de alteração

O pedido a que alude o Artigo 19.º deste Regulamento, reger-se-á pelo disposto no n.º 3 do artigo 4.º do decreto-lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-lei n.º 141/2012, de 11 de julho podendo vir a ser complementado pela portaria a publicar pelos ministérios responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais, da economia do ambiente e do ordenamento do território.

Artigo 16.º

Alteração de utilização

O pedido a que alude o Artigo 20.º deste Regulamento, reger-se-á pelo disposto no n.º 3 do artigo 4.º do decreto-lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-lei n.º 141/2012, de 11 de julho, podendo vir a ser complementado pela portaria a publicar pelos ministérios responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, das autarquias locais, da economia do ambiente e do ordenamento do território.

SECÇÃO II

Elementos específicos

Artigo 17.º

Plano de segurança e saúde

Na instrução dos processos de obras sujeitas a controlo prévio deverá ser apresentado o plano de segurança e saúde instruído com os elementos referidos no DL 273/2003, de 29 de outubro.

Artigo 18.º

Plano de acessibilidades

1. O plano de acessibilidades para as edificações deve contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo, e integrar os seguintes elementos:
 - a) Memória descritiva; e
 - b) Peças desenhadas à escala 1:100 ou superior, contendo informações respeitantes ao percurso acessível até à entrada e áreas comuns do edifício e no interior dos fogos, devidamente cotado em toda a sua extensão, tipo de materiais a aplicar, à inclinação das rampas propostas, aos raios de curvatura, à altura das guardas e aos pormenores das escadas em corte construtivo.
2. O plano de acessibilidades para os loteamentos deve apresentar a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada. Deverá ser ainda presente planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas.

Artigo 19.º

Plano de gestão de resíduos de obra

O Plano de Gestão de Resíduos de Obra obedece ao estipulado no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, devendo ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Identificação dos diversos tipos de resíduos que serão produzidos no decurso da obra, identificando o destino final previsto para cada um;
- b) Estimativa das quantidades produzidas para cada resíduo identificado; e
- c) A forma como serão acondicionados os diversos tipos de resíduos produzidos, assim como o seu transporte a destino final adequado. É necessário identificar a localização das descargas.

ANEXO II

Área geográfica sujeita a mera comunicação prévia

