

**MUNICÍPIO DE MURÇA****Aviso n.º 15295/2020**

Sumário: Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Murça.

Mário Artur Correia Lopes, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Murça, torna público que, em cumprimento do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Murça, na sua reunião extraordinária realizada em 24 de julho de 2020, deliberou aprovar por, o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Murça, após deliberação da Câmara Municipal, de 08 de julho de 2020, decorrido o prazo de consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, para apresentação de propostas de correção, alteração ou inovação.

Cumpridas todas as formalidades legais, a seguir se publica o citado Regulamento Municipal que entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

31 de agosto de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Mário Artur Correia Lopes*.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Nota justificativa

O Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Murça, em vigor, foi aprovado, pela Assembleia municipal, em sua sessão ordinária do dia 27 de dezembro de 2013, sob proposta da Câmara Municipal, em vista a dar cumprimento às alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho.

Posteriormente a tal publicação, ocorreram várias alterações legislativas, em matéria de ordenamento do território e do urbanismo, com repercussões significativas ao nível das disposições contidas no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho de Murça, muito concretamente, com a entrada em vigor da Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e de Urbanismo, consagrada na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e ulteriores alterações, com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro de 2014, diploma que introduziu alterações substantivas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e ainda com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, diploma que veio a introduzir, no ordenamento jurídico português, um novo regime jurídico, em matéria de Instrumentos de Gestão Territorial, fechando, assim, uma substantiva reforma legislativa, com incidência no planeamento e na gestão urbanística do território Nacional.

Perante tais relevantes alterações ao quadro legal de referência, em matéria de ordenamento do território e gestão urbanística, impõe-se a revisão do Regulamento Municipal da urbanização e da edificação (RMUE), em vigor, no Município de Murça, no sentido de o conformar com as alterações, formais e substantivas, introduzidas a tal regime jurídico, particularmente, por força da publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, coma redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais da urbanização e da edificação.

Do ponto de vista estratégico, partindo da nota preambular do referido diploma legal, tal alteração normativa teve em vista a prossecução dos seguintes objetivos:

Consolidação do necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio das operações urbanísticas e o aumento da responsabilidade dos particulares;

- a) Reforço do controlo público das operações urbanísticas voltado para o seu controlo sucessivo;
- b) Reforço do esforço de simplificação dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas reguladas no diploma, mediante a introdução de um novo procedimento de comu-

nicação prévia, o qual, quando devidamente instruído, não determina a prática, pela administração municipal, de qualquer ato permissivo.

O Município de Murça possui o seu Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, em vigor, desde janeiro de 2014, Regulamento esse que não foi, até hoje, objeto de qualquer alteração as matérias aí contempladas.

Neste contexto, pretende-se promover uma atualização integral ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Murça, em todas as matérias, nele consagradas, respondendo, assim, às novas exigências técnicas, administrativas e operacionais, emergentes da reforma legislativa, anteriormente explicitada e, bem assim, à necessidade de se proceder aos ajustamentos que se têm revelado necessários, no decurso da experiência adquirida, indissociável da sua regular aplicação, no âmbito dos procedimentos de aprovação e execução das diversas operações urbanísticas que, ao longo destes anos, se projetaram no Concelho de Murça.

Nessa perspetiva, foram introduzidas profundas alterações, ao Regulamento da Urbanização e da Edificação, em vigor, no Concelho de Murça, quer em termos da organização sistemática do Regulamento, quer em termos substantivos, em vista a permitir alcançar os seguintes objetivos essenciais:

a) Uniformização dos conceitos urbanísticos, passando o Regulamento a acolher apenas os definidos pelo Decreto regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual veio fixar os conceitos técnicos atualizados, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo;

b) Ajustar o mencionado regulamento ao conjunto de soluções, de natureza procedimental, técnica e administrativa, consagradas no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, nomeadamente, em matéria de legalização das operações urbanísticas, definição da responsabilidade dos intervenientes na aprovação e acompanhamento das operações urbanísticas e, bem assim, no que diz respeito ao novo figurino da mera comunicação prévia;

c) Introdução de um mecanismo de desenvolvimento de usos, numa relação de usos urbanísticos dominantes — habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização;

d) Introdução de um mecanismo de articulação do RJUE com o Sistema de Indústria Responsável (SIR) prevendo-se a possibilidade de indústrias de determinado tipo, em espaços com usos de armazém, serviços, comércio e de habitação e a obtenção de declaração de compatibilidade com aqueles usos emitida pela Câmara;

e) Por último, introdução, no clausulado do Regulamento, de um conjunto de normas, tidas como essenciais, em vista à adequada operacionalização dos procedimentos administrativos relacionados com o regime jurídico da intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição, acolhendo as inovações introduzidas, sobre a matéria, no âmbito da recente publicação e entrada em vigor, do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

Concomitantemente, com as alterações ora propostas, pretende-se ainda clarificar algumas dúvidas de interpretação ou colmatar algumas omissões detetadas, vertendo para o Regulamento, a prática e o ajustamento das soluções à realidade do Município de Murça e decorrentes da experiência recolhida, na aplicação do RMUE, ao longo dos anos.

Nos termos do disposto no artigo 99.º do CPA, a nota justificativa do projeto de Regulamento dever 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 aqui propostas são uma decorrência lógica, uma exigência mesmo, das alterações legislativas introduzidas, ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, sendo certo que um dos principais objetivos prosseguidos, com a revisão do presente Regulamento, tem em vista dar consistência e desenvolvimento a todas as matérias que se encontram previstas, naquele diploma, as quais carecem da necessária concretização, garantindo-se, deste modo, a sua boa aplicação e, simultaneamente, os seus objetivos específicos, muito concretamente, o da simplificação administrativa e o da aproximação da Administração aos cidadãos e às empresas.

Do ponto de vista dos encargos, o presente Regulamento não implica despesas de relevância acrescida para o Município, na medida em que os novos procedimentos que se fixam não envolvem custos acrescidos na tramitação e na adaptação dos mesmos, no âmbito da aprovação e execução das operações urbanísticas.

Assim, ao abrigo das disposições combinadas previstas no artigo 241 da CRP, alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do disposto no n.º 3.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e do artigo 101.º, do Código de Procedimento Administrativo, procedeu-se à elaboração do presente Projeto de Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho de Murça que, agora se propõe à aprovação do órgão executivo municipal e, sequencialmente, após consulta pública, será submetido ao sancionamento do órgão deliberativo municipal.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea o) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro, da alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º, alínea a) do n.º 3 e alínea a) do n.º 6, todos do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de janeiro, e ulteriores alterações e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão atual, designadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, e mais recentemente com a publicação do Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março.

O presente Regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea n), do n.º 1, do artigo 23.º, da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, e 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, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atual.

Artigo 2.º

Âmbito e Objeto

1 — O presente regulamento é aplicável em toda a área do Município de Murça, e estabelece os princípios e as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas previstas no regime jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a sua atual redação (doravante designado por RJUE).

2 — Este Regulamento aplica-se à área territorial do Município de Murça, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nesta matéria, e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.

3 — As taxas aplicáveis a cada uma das operações urbanísticas e atividades conexas, as cedências e compensações, bem como a prestação da caução constam do Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização das operações urbanísticas.

Artigo 3.º

Definições

1 — Todo o vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento, tem o significado que lhe é atribuído no artigo pelo artigo 2 do RJUE, pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e pelos planos municipais de ordenamento do território em vigor no concelho de Murça.

2 — Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do Município de Murça, são consideradas as seguintes definições:

a) Cércea: a dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

b) Área total de demolição: a soma de todas as áreas limites de todos os pavimentos a demolir, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo;

c) Corpo saliente: avanço de um corpo volumétrico, ou parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada, constituída por uma parte superior (localizada desde a parte inferior para cima);

d) Largura da via pública: distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via, e que é a soma das larguras da faixa (ou faixas) de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das áreas ajardinadas, das bermas e valetas (consoante os casos em apreço);

e) Profundidade das edificações: distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar palas de cobertura nem varandas salientes;

f) Superfície impermeabilizada: soma das superfícies dos terrenos ocupados por edifícios, ruas, passeios, veredas e outros acessos, estacionamentos, anexos e piscinas e, de modo geral, todas que impermeabilizem o terreno;

g) Varanda: avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada;

h) Unidade funcional ou de utilização ou de ocupação: cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização;

i) Forma das fachadas: consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, incluindo designadamente os vãos e os seus elementos de guarnição, paramentos e outros elementos constituintes, tais como corpos balançados, elementos decorativos, materiais de revestimentos;

j) Forma dos telhados ou coberturas: consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem (planos de nível ou inclinados), incluindo designadamente a altura da cumeeira, geometria das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés.

3 — Em vista a dar execução ao conceito de reconstituição da estrutura das fachadas, previsto na alínea i), do n.º 2 do presente artigo, entende-se que essa operação deverá acautelar, obrigatoriamente, os seguintes aspetos:

a) A utilização do mesmo tipo de materiais e tecnologia construtiva;

b) Manter a mesma forma, composição e desenho das fachadas demolidas, nomeadamente, as suas dimensões originais e todos os seus elementos não dissonantes, sem qualquer inovação ou modificação dos seus pormenores decorativos.

CAPÍTULO II

Procedimentos de controlo prévio

Disposições Gerais

Artigo 4.º

Licença, comunicação prévia e autorização de utilização

1 — A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença, comunicação prévia ou autorização de utilização nos termos e com as exceções constantes da presente secção.



2 — Estão sujeitas a licença administrativa, as operações urbanísticas previstas no n.º 2 do artigo 4 do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18.º a 27.º do mesmo diploma legal.

3 — Estão sujeitas a comunicação prévia as obras referidas no n.º 4 do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34.º a 36-A do mesmo diploma legal

4 — Estão sujeitas a autorização, a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações de utilização dos mesmos, cujo procedimento é regulado nos artigos 62.º a 64.º do mesmo diploma.

Artigo 5.º

Isenção de controlo prévio

1 — Estão isentas de controlo prévio as obras previstas no n.º 1 do artigo 6.º do RJUE.

2 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial estão isentos de licença desde que cumpram os requisitos previstos nos n.ºs 4 a 10, do artigo 6.º do RJUE.

3 — As obras identificadas no artigo 6.º do presente Regulamento por terem sido consideradas obras de escassa relevância de impacte urbanístico.

4 — Não obstante de se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal até cinco dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação que vai ser realizada, para os efeitos previstos nos artigos 80.º- A conjugado com o 93.º do RJUE.

Artigo 6.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística

1 — São consideradas obras de escassa relevância urbanística, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico, de acordo com o disposto na alínea l) do artigo 2.º do RJUE.

2 — Para efeitos do disposto no artigo 6.º- A, são consideradas obras de escassa relevância urbanística as seguintes:

a) As edificações contíguas ou não ao edifício principal com altura não superior a 2,60 m ou, em alternativa à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 30,0 m² e que não confinem com a via pública;

b) Em zonas rurais, tanques com capacidade não superior a 30,0 m³ e construções ligeiras e isoladas de um só piso, com área não superior a 60,0 m², não careçam de projeto de estabilidade, (sendo que um dos lados da construção tem que ter 5,0 m de comprimento) e com um pé direito não superior a 2,80 m, desde que a cobertura não seja em laje e uns e outros distem mais de 20,0 m da via pública;

c) As obras de construção, ampliação, reparação ou manutenção em sepulturas ou jazigos;

d) Fechos de vãos com marquises, desde que o enquadramento arquitetónico e os materiais aplicados estejam em consonância com o resto do edifício;

e) O arranjo de logradouros com ajardinamento de moradias, sem impermeabilização do solo, desde que não preveja abate de árvores de espécie vegetal protegida;

f) Vedações com prumos e rede até à altura máxima de 2,0 m, a não menos de 6,0 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a não menos de 8,0 m do eixo das estradas municipais;

g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos, associada à edificação principal, para produção de energias caso, incluindo de microprodução, que não excedam no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em um metro de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em quatro metros e que o equipamento gerador não tenha raio superior a um metro e meio, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;

h) As construções destinadas a abrigo de animais de criação, de caça ou de guarda, localizadas nos logradouro, cuja superfície de pavimento não exceda 10 m² e desde que não confinem com a via pública;

- i) Estruturas descobertas para grelhadores, desde que a área de implantação não exceda 3,0 m², a altura relativamente ao solo, com exceção da chaminé, não exceda 1,80 m, não confinem com arruamento público e devendo assegurar condições de salubridade e saúde pública, bem como a qualidade do ar, incluindo odores, cumprindo o disposto no artigo 113.º do RGEU;
- j) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3,0 m e área igual ou inferior a 30,0 m²;
- k) A edificação de estufas destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola, quando situadas fora do perímetro urbano, sendo de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de caráter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as características do solo e infraestruturas de caráter permanente, sem prejuízo do cumprimento do instrumento de gestão territorial em vigor e das servidões e restrições de utilidade pública;
- l) 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 2,0 m, ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- m) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- n) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal com área inferior à desta última e desde que não seja coberta;
- o) A edificação de piscinas associadas à edificação principal que não ultrapasse os 50 m² de área de implantação e 1,80 m de altura;
- p) Construção de muros de vedação decorrente da demolição de imóveis degradados, e em parcelas livres inseridas na zona urbana consolidada e a preservar, com estrutura em alvenaria, de altura igual a 2,0 m, com porta metálica, pintado a cor branca e cujos cabos de telecomunicações e eletricidade devem ser fixados no próprio muro;
- q) A pintura de cores idênticas ao existente e desde que previstas no presente regulamento, a substituição de caixilharias exteriores desde que não implique alteração dos materiais e cores, gradeamentos de proteção no interior dos vãos, instalação de aparelhos de ar condicionado em conformidade com o artigo 39.º e algerozes, desde que não impliquem a ocupação da via pública com andaimes com largura máxima de 1 m devidamente assinalados, por período não superior a 30 dias;
- r) Dentro de logradouros, a construção de rampas de acesso a deficientes motores, eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas como muretes e degraus para os mesmos fins e arranjos exteriores simples do tipo ajardinamento e pavimentações;
- s) Alteração de caixilharias em espaços comerciais para vidro sem caixilhos;
- t) A substituição dos materiais de revestimento exterior idêntico ao original, desde que promovam a eficiência energética.

3 — Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, entende-se por equipamento lúdico ou de lazer as obras de arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos e passatempos).

4 — A construção das edificações previstas no n.º 2 deve observar os índices estipulados no Regulamento do PDM de Murça ou as especificações dispostas na licença de loteamento e nos planos municipais de ordenamento do território.

5 — As obras referidas no presente artigo devem ser comunicadas, bem como a sua localização, à Câmara Municipal até 5 dias antes do início dos trabalhos, nos termos do artigo 80-A conjugado com o artigo 93.º ambos do RJUE.

Artigo 7.º

Obras Inacabadas

1 — São consideradas obras em avançado estado de execução, nos termos do n.º 1 do artigo 88.º do RJUE:

- a) As obras de edificação quando concluída a fase estrutural e, pelo menos, as alvenarias exteriores, interiores, a cobertura e as infraestruturas gerais;

b) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.

2 — Sempre que exista interesse, reconhecido pela Câmara Municipal, na conclusão das obras e não se mostre aconselhável por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas a respetiva demolição, pode ser concedida licença especial para a sua conclusão, a qual seguirá o regime previsto no artigo 60.º do RJUE.

3 — O pedido de licença especial prevista no artigo 88.º do RJUE, em vigor, deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese de loteamento, se existir, e planta à escala de 1:25000 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;

d) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal ou à escala de 1:25000 quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

e) Estimativa do custo total da obra;

f) Calendarização da execução da obra;

g) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador de projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — A licença especial dá origem a emissão de alvará de licença especial, sujeita ao pagamento da taxa correspondente, prevista na Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais vigente.

5 — A emissão do alvará deverá ser requerida no prazo de 60 dias, a contar da data de deferimento do pedido, podendo ser suscetível de prorrogação, por idêntico prazo, mediante apresentação do pedido, por parte do interessado, devidamente fundamentado, sob pena de caducidade do ato de licenciamento, nos termos do disposto no artigo 71.º do RJUE.

CAPÍTULO III

Instrução e Tramitação Processual

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 8.º

Coordenação dos projetos

Deveres dos técnicos na realização das operações urbanísticas

1 — Os técnicos autores dos projetos relativos a operações de loteamento, obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terrenos para fins urbanísticos, obras de edificação ou de demolição, integrados ou não, em equipa de projeto, assim como os demais intervenientes e responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização e pela direção de obra estão sujeitos aos deveres e à responsabilização prevista na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, e ulteriores alterações.

2 — Os termos de responsabilidade dos autores dos projetos, do coordenador de projeto, do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e do autor do plano de acessibilidades são apresentados de acordo com o disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou na legislação que lhe suceder.

3 — As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos no número anterior, nos termos de responsabilidade ou no livro de obra, integram crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal, bem como apuramento de responsabilidade contraordenacional, disciplinar e civil.

4 — As equipas multidisciplinares constituídas nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95 de 14 de novembro devem apresentar, com o projeto de operação do loteamento, uma declaração conjunta de constituição de equipa técnica para a realização do mesmo, identificando o respetivo coordenador técnico dos projetos.

5 — O coordenador técnico subscreve a declaração referenciada, assim como os demais técnicos, na qual atestam a compatibilidade entre os diferentes projetos, conforme disposto no n.º 1 do artigo 10.º do RJUE.

6 — No caso de pedido de obras de edificação, deve igualmente ser apresentada declaração do coordenador dos projetos que ateste a compatibilidade entre as diferentes especialidades, conforme estipulado no n.º 1 do artigo 10 do RJUE.

Artigo 9.º

Direito à Informação

O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento é dirigido ao presidente da câmara municipal, sob a forma de requerimento e em modelo aprovado por esta, instruído com a planta de localização à escala 1:25 000 ou superior.

SECÇÃO II

Obras de Edificação, Demolição e Operações de loteamento

Artigo 10.º

Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento

Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se geradora de um impacte semelhante a um loteamento a construção, ampliação ou alteração, em área não abrangida por operação de loteamento, de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, de que resulte uma das seguintes situações:

- a) Possua 2 ou mais caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;
- b) Disponha de 8 ou mais frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
- c) Apesar de funcionalmente ligados ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, se apresentem como edificações autónomas acima do nível do terreno.

Artigo 11.º

Operação urbanística com impacte relevante

Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante, as operações urbanísticas, em área não abrangida por operação de loteamento, as operações urbanísticas de que resulte uma das seguintes situações:

- a) Uma área de construção superior a 1500 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;
- b) Uma área de construção superior a 3000 m², destinada a equipamentos privados de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;
- c) Uma área de construção superior a 1000 m² na sequência de ampliação de uma edificação existente;



- d) Alteração do uso em área superior a 500 m²;
- e) Uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas existentes no local, nomeadamente em termos de vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, abastecimento de água, drenagem de águas residuais ou outras.

Artigo 12.º

Consulta pública das operações de loteamento

1 — A consulta pública prevista no n.º 2, do artigo 22.º e no n.º 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou após o termo do prazo para a sua emissão.

2 — Todos os pedidos relativos a licença de operações de loteamento e respetivas alterações estão sujeitos a discussão pública, estando dispensados nos seguintes casos:

a) Operações de loteamento que não ultrapassem algum dos seguintes limites:

- i) 50 fogos;
- ii) 30 000 m² de área de intervenção;
- iii) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão, referenciada ao valor do último censo da população.

b) Alterações à licença de loteamento previstas no artigo 8.º do artigo 27.º do RJUE.

3 — O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Murça e tem a duração máxima de 15 dias.

4 — A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

5 — Os projetos de operações urbanísticas de loteamento que ultrapassem os limites a que alude a alínea a).

Artigo 13.º

Receção provisória das obras de urbanização

Nos termos do artigo 87.º do RJUE, os pedidos de receção provisória de obras de urbanização são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Declaração do técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização, atestando a conformidade das obras realizadas com os projetos aprovados;
- c) Certificados, relatórios ou declarações das entidades fiscalizadoras, concessionárias ou reguladoras sobre o estado dos trabalhos de infraestruturas de gás, eletricidade e telecomunicações, atestando que a obra executada está em conformidade com o projeto aprovado e em condições de serem recebidas provisoriamente;
- d) Licenciamento por parte das entidades competentes, caso aplicável;
- e) Telas finais dos seguintes projetos:

- Redes de águas e esgotos;
- Planta de síntese do loteamento;
- Rede de esgotos pluviais;
- Rede viária e pedonal;
- Planta dos arranjos exteriores;

- f) Fotocópia do livro de obra.

Artigo 14.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 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) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- c) Declaração do técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização, atestando a conformidade das obras realizadas com os projetos aprovados;
- d) Certificados, relatórios ou declarações das entidades fiscalizadoras, concessionárias ou reguladoras sobre o estado dos trabalhos de infraestruturas de gás, eletricidade e telecomunicações, atestando que a obra executada está em conformidade com o projeto aprovado e em condições de serem recebidas definitivamente;
- e) Telas finais dos seguintes projetos:
 - Redes de águas e esgotos;
 - Planta de síntese do loteamento;
 - Rede de esgotos pluviais;
 - Rede viária e pedonal;
 - Planta dos arranjos exteriores;
- f) Livro de obra.

Artigo 15.º

Alterações a licença de loteamento

1 — A alteração da licença de operação de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória de Registo Predial, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia.

2 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração de loteamento.

3 — Identificados os proprietários dos lotes nos termos do n.º 1, são notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de receção, de acordo com o disposto no número anterior, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, no decurso do prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação.

4 — Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime de propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 1, recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar ata da assembleia de condóminos que contenha decisão sobre a oposição escrita prevista na lei.

5 — Sempre que o número de interessados seja superior a 20, a notificação para efeitos de pronúncia sobre a alteração proposta, poderá ser substituída por consulta pública, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 103.º do Código do Procedimento administrativo.

6 — Para os efeitos previstos no presente artigo, poderá o requerente entregar documento de pronúncia da totalidade, ou parte dos interessados, o que evitará a notificação referida nos pontos anteriores.

Artigo 16.º

Operações de destaque

Os pedidos referentes aos atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de um prédio, em perímetro urbano e ou fora deste, devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Certidão da Conservatória do Registo Predial com descrição atualizada do prédio e das inscrições em vigor;
- b) Cadernetas prediais rústica e ou urbana ou certidão de teor da matriz predial;
- c) Planta de localização à escala de 1:25.000 com o prédio devidamente assinalado, a solicitar aos serviços da autarquia;
- d) Extratos das cartas do PDM relativas ao Espaço Urbano, RAN ou REN, adequados ao prédio em causa e devidamente assinalado;
- e) Memória descritiva com indicação das confrontações e áreas do prédio e da parcela a destacar;
- f) Levantamento topográfico do prédio, elaborado nos termos do anexo I, à escala de 1:500 com marcação dos limites do prédio e da parcela a destacar, bem como de todas as construções existentes no terreno com referência dos respetivos processos de licenciamento, afastamento entre si e dos referidos limites;
- g) No caso de existirem no prédio edificações de construções anteriores a 7 de agosto de 1951, deve também ser apresentado documento comprovativo da data de construção e planta cotada com levantamento da edificação existente;
- h) Levantamento fotográfico do local;
- i) Caso se situe fora de aglomerado urbano, certidão do Ministério da Agricultura com indicação da área da unidade de cultura, fixada nos termos da lei geral para a região respetiva. Neste caso o levantamento topográfico a apresentar nos termos da alínea f), deverá conter a implantação do edifício a construir, sendo a escala adequada à dimensão da propriedade.

CAPÍTULO IV

Artigo 17.º

Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento

1 — A comunicação prévia para as obras em área abrangida por operação de loteamento não podem ter lugar antes da receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54.º do RJUE.

2 — A Câmara Municipal poderá inviabilizar, em sede de fiscalização sucessiva, a execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, desde que na área abrangida pela respetiva operação de loteamento não se encontrem executadas e em serviço as seguintes infraestruturas primárias (v. art.24.º n.º 5RJUE):

- a) Arruamentos devidamente terraplenados com ligação à rede viária pública que permitam a circulação de veículos;
- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
- d) Rede de energia elétrica, em vista a garantir-se a ligação para a potência requerida.

Artigo 18.º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização e de edificação

1 — Para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º e nos n.ºs 1 e 2, ambos do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os 5 anos.

2 — Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no presente Regulamento.

Artigo 19.º

Usos Mistos

1 — Pode ser autorizado o desenvolvimento de usos mistos, numa relação de usos dominantes — habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização previsto no artigo 62.º do RJUE, desde que sejam verificados cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Efetiva compatibilidade, conectividade ou afinidade entre o uso dominante e o uso acessório ou complementar pretendido;
- b) O uso acessório ou complementar não ocupe uma área de utilização superior a 25 % da área do edifício ou fração destinada ao uso dominante;
- c) O uso deverá ser obrigatoriamente compatível com o regime jurídico do Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território e, bem assim, com o regime do loteamento;
- d) O exercício das atividades económicas compreendidas, no âmbito do regime de usos mistos acima previsto, deverá cumprir todas as regras de instalação legalmente aplicáveis, e em vigor, no momento da decisão correspondente à prática do ato de instalação;
- e) As atividades a desenvolver no âmbito do presente regime de usos mistos não provoquem impacto relevante no equilíbrio urbanístico e ambiental, não agravando as condições do uso dominante autorizado, designadamente nos seguintes âmbitos:
 - ee) Não originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;
 - eee) Não perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;
 - eeee) Não acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deverá apresentar requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, identificando o título de utilização, tendo em vista ao reconhecimento, pela Câmara Municipal, que os usos pretendidos (uso dominante e uso acessório ou complementar) reúnem os requisitos aí referidos

3 — O requerimento previsto no número anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Título comprovativo de legitimidade;
- b) Memória descritiva onde seja referido o cumprimento dos requisitos constantes nos n.ºs 1 do presente artigo;
- c) Plantas da fração ou da área objeto do pedido, à escala de 1:100 ou superior, contendo as dimensões, áreas e usos dos compartimentos, e outros elementos relevantes para a sua apreciação;
- d) Declaração do interessado de que tomou conhecimento das condições legais exigíveis ao uso complementar solicitado, designadamente os requisitos constantes.

Artigo 20.º

Sistema de Indústria Responsável

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

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

2 — Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- b) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
- c) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;
- d) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;
- e) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria.

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

4 — A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente não havendo necessidade de emissão de nova licença.

CAPÍTULO IV

Formas de Procedimento

Artigo 21.º

Requerimento, comunicação e respetiva instrução

1 — Os pedidos de informação prévia, de licença e de comunicação prévia relativos a operações urbanísticas, iniciam-se através de requerimento ou comunicação, obedecem ao disposto nos artigos 9.º e 10.º do RJUE e são instruídos com os elementos constantes na Portarias em vigor, designadamente na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril bem como o estabelecido no anexo I do presente regulamento dele fazendo parte integrante.

2 — O requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem ser apresentados em duplicado, acrescidos de tantas as cópias quantas as entidades exteriores a consultar, no caso de as mesmas não estarem ainda habilitadas a consultas em formato digital.

3 — Os elementos indicados nos números anteriores (peças escritas e desenhadas) deverão também ser apresentados em suporte digital -CD.

4 — A instrução dos pedidos referidos no n.º 1 obedece ainda às condições seguintes:

- a) Sempre que existentes, devem ser utilizadas as minutas disponibilizadas pela autarquia;
- b) São apresentados levantamentos topográficos da área de intervenção, abrangendo pelo menos 20 metros para cada um dos lados do terreno, ao longo da via, quando exigíveis, nos termos ao anexo I;
- c) Deve apresentar-se informação da Junta de Freguesia respetiva sobre eventuais condicionantes a observar na apreciação do pedido.
- d) Fotografia a cores do local, que permitam visualizar o local da obra e da envolvente;
- e) Em função da complexidade das situações, nomeadamente devido à natureza ou à localização da operação urbanística pretendida, podem ainda ser exigidos pelos serviços da Câmara Municipal, outros elementos com informação complementar, quando se considere necessário para a sua correta compreensão.

f) Os demais pedidos que não estejam previstos no n.º 1 devem ser instruídos com planta topográfica do local fornecida pela Câmara Municipal, duas fotografias a cores do local de ângulos opostos e outros elementos complementares que se mostrem necessários para a sua correta compreensão;

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

5 — O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos constantes na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, 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) Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, deve indicar a morada do mesmo, bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio, com vista à sua notificação por parte da Câmara Municipal, sob pena de aplicação com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 4 do artigo 11.º do RJUE.

6 — Para além do estabelecido no artigo 63.º do RJUE e do disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, o pedido de autorização de utilização dos edifícios e suas frações deve ser requerido antes da respetiva utilização e instruído com os seguintes elementos:

a) Telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, sempre que forem introduzidas alterações no decurso da obra, nos termos do artigo 83.º do RJUE;

b) Termo de responsabilidade a atestar a conformidade da execução da obra com o projeto aprovado das redes prediais de águas e esgotos e águas pluviais, subscrito por técnico devidamente habilitado para o efeito;

c) Certificado emitido pela entidade instaladora do gás, nos termos da legislação em vigor;

d) Termo de responsabilidade a declarar a conformidade da execução da obra com o projeto de segurança contra incêndios aprovado, subscrito por técnico legalmente habilitado ou certificado emitido pela ANPC, nos casos previstos na lei;

e) Certificado emitido pela entidade inspetora de eletricidade;

f) Termo de responsabilidade a referir a conformidade da execução da obra com o projeto de instalações eletromecânicas aprovado, subscrito por técnico devidamente habilitado para o efeito;

g) Termo de responsabilidade a atestar a conformidade da execução da obra com o projeto de climatização e comportamento térmico, subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito;

h) Termo de responsabilidade a atestar a conformidade da execução das infraestruturas de telecomunicações, subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;

i) Em caso de legalização de situações preexistentes os documentos referidos nas alíneas b), c), e), f) e h) podem ser substituídos por documento comprovativo da atual e regular prestação do serviço respetivo;

j) Outros documentos que se verifiquem necessários para o efeito.

7 — Enquanto houver apresentação simultânea de peças instrutórias em papel e formato digital, essa entrega deverá ser acompanhada de declaração subscrita pelos autores ou pelo coordenador do projeto, atestando que os dois formatos apresentam a mesma informação.

Artigo 22.º

Perfis

Os perfis longitudinais e transversais devem ser rigorosos e indicar a topografia existente e as eventuais alterações pretendidas.

Artigo 23.º

Apresentação das peças

Das peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação municipal constarão todos os elementos necessários a uma definição objetiva, inequívoca e completa das características da obra e da sua implantação devendo, designadamente, obedecer às seguintes regras:

a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4 (210 mm x 297 mm), redigidas em português, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos que serão assinados pelo dono da obra ou do seu representante legal;

b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em folha retangular, devidamente dobradas em formato A4 (210 mm x 297 mm), salvaguardando uma margem do lado esquerdo para possibilitar a perfuração e arquivamento, impressas em tinta indelével, não devendo ter, dentro do possível, mais de 594 mm de altura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto;

c) Todas as peças do projeto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a 180 dias contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente fixado em legislação específica;

d) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a indicação do dimensionamento dos vãos, da espessura de paredes, dos pés-direitos, das alturas dos beirados, das cumeeiras e dos compartimentos;

e) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.

f) Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser apresentadas em formato digital.

Artigo 24.º

Desenhos de alteração

1 — Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda alterações ou demolições parciais e/ou afetar a via pública, deverão ser apresentados os seguintes elementos mínimos:

a) Desenhos representativos da situação existente;

b) Desenhos representativos das alterações pretendidas, com as seguintes cores convencionais, nos termos do n.º 6, do Anexo II da Portaria 113/2015, de 22 de abril:

i) A vermelha para os elementos a construir;

ii) A amarela para os elementos a demolir;

iii) A preta para os elementos a manter;

iv) A azul para os elementos a legalizar;

c) Desenhos com a situação final proposta.

2 — Nos projetos que envolvam alterações de vulto poderão, ainda, ser exigidas peças desenhadas separadas, contendo umas a definição do existente e outras a definição do projeto, representadas com as cores indicadas no número anterior.

3 — Haverá sempre, para além e independentemente do disposto no n.º 1 e n.º 2, peças desenhadas individualizadas só com o existente e só com o previsto.

Artigo 25.º

Certidão de isenção de licenciamento

1 — O interessado deverá formalizar requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, solicitando a emissão de certidão comprovativa de que à data da realização da operação urbanística de edificação a mesma estava isenta de licenciamento.

2 — O pedido deverá, se possível, ainda ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Georreferenciação;
- b) Levantamento fotográfico exaustivo, representando todas as fachadas do edifício e a cobertura.

3 — Sempre que o interessado invoque que o edifício foi construído em data anterior à entrada em vigor do princípio da universalidade do licenciamento das operações urbanísticas de edificação projetadas no Concelho de Murça, deverá comprová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente:

- a) Certidão predial;
- b) Certidão matricial;
- c) Eventuais contratos celebrados tendo como objeto a edificação;
- d) Outros documentos considerados relevantes que o requerente pretenda apresentar para o efeito.

Artigo 26.º

Telas Finais

A Câmara Municipal deverá exigir sempre a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, sendo que os projetos de especialidades devem ser apresentados, 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.

Artigo 27.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, para efeitos da emissão de parecer previsto no n.º 2, do art. 7.º do RJUE, deverão ter a mesma instrução das operações urbanísticas que são promovidas pelos particulares, devendo as respetivas entidades promotoras entregar, na Câmara Municipal, um exemplar de todas as especialidades que constituem o projeto, em papel e um CD estando apenas isentas de licença.

Artigo 28.º

Operações de loteamento e obras de urbanização

1 — O pedido de realização de operações de loteamento e de obras de urbanização, para além dos projetos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, em formato analógico deve ser acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Projeto de sinalização vertical e horizontal.
- b) Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, nos termos da legislação específica;
- c) Plano de acessibilidades, nos termos da legislação em vigor;
- d) Plano de gestão de resíduos da construção e demolição de acordo com o Decreto-Lei n.º 46/2008 de 11 de março, sempre que o volume de resíduos o justifique.
- e) Peça desenhada que represente em sobreposição toda todas as plantas de implantação relativas aos projetos das especialidades, previstas para as obras de urbanização à escala 1:1000 ou 1:500.

2 — As plantas de implantação dos projetos referidos no n.º anterior e dos demais projetos necessários devem ser entregues à escala de 1:1000 ou 1:500 e acompanhados de suporte digital de acordo com o anexo I

3 — Os projetos de loteamento devem ser acompanhados por um estudo prévio de estacionamento relativo ao estacionamento exterior e no interior dos lotes.

4 — Os pedidos de realização de operações urbanísticas, devem ser acompanhados de uma cópia do(s) projeto(s) em suporte digital, conforme disposto no anexo I.

5 — Deve ser ainda apresentado ao município, um exemplar dos projetos das especialidades, sempre que forem aprovados e visados pelas competentes entidades.

6 — Para efeitos do artigo 80.º-A do RJUE, o requerente deve apresentar cópia comprovativa da admissão, nos termos do artigo 36.º-A do RJUE, assim como do pagamento das taxas devidas.

7 — Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático previsto no artigo 8.º A do RJUE e regulamentado pela Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de março, o número mínimo de cópias dos projetos que devem instruir cada pedido é de dois.

8 — Para além do previsto no número anterior, nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático da administração central e nos procedimentos que exigem a consulta a entidades externas, o requerente deve entregar todo o pedido (peças escritas e desenhadas) em suporte digital, num formato previsto no anexo

9 — O pedido de prorrogação dos prazos das licenças ou comunicações prévias deve ser requerido com a antecedência mínima de 20 dias úteis do termo da licença ou comunicação prévia.

10 — Para além dos elementos referidos na Portaria n.º 232/2008 de 11 de março, sempre que aplicável, os pedidos devem ser instruídos com as peças desenhadas (plantas, alçados e cortes) referentes aos desenhos de sobreposição, representados com as cores respetivas: preto — os elementos a construir; amarelo — os elementos a demolir; azul — elementos a legalizar.

11 — O pedido de licenciamento para a realização de operações de loteamento deve ser instruído com a planta de síntese do loteamento à escala 1/500 ou superior, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia elétrica, gás e de condutas de instalação de infraestruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e a sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitação a custos controlados, quando previstos.

Artigo 29.º

Propriedade Horizontal

Para efeitos de constituição de propriedade de edifícios, o pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do comunicante, com indicação do número e ano de respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a respetiva localização do prédio (rua, número de polícia e freguesia);

b) Do requerimento deve constar igualmente a indicação do pedido em termos claros e precisos;

c) Declaração de responsabilidade de técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal, a sua conformidade com a alínea b), do n.º 3), do artigo 9.º, do Regulamento do PDM;

d) Relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o piso, o seu destino, número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas e ou terraços se os houver, garagens e arrumos, indicação de área cobertas e descobertas e da percentagem ou permissão da fração relativamente ao valor total do prédio;

e) Indicação de zonas comuns — descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam;

f) Peças desenhadas — duas cópias em papel opaco — com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação da cada fração e das zonas comuns a cores diferentes.

Artigo 30.º

Alterações ao uso

1 — Nos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, os pedidos de alteração ao uso de quaisquer das frações serão analisados, não dependo só da autorização do respetivo condomínio, muito embora seja sempre obrigatória a sua apresentação em condições formais.

2 — Além da necessidade do cumprimento das condições que forem entendidas como preceitos legais a atender, a decisão da câmara municipal terá apoio no interesse/utilidade da pretensão, e no que constar da decisão do condomínio.

CAPÍTULO V

Procedimento de Legalização de operações urbanísticas

Artigo 31.º

Objeto

1 — Para efeitos do presente Regulamento entende-se por legalização, o procedimento específico que visa regularizar as operações urbanísticas ilegais, por terem sido executadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, ou em desconformidade com os mesmos, e demais situações, conforme decorre do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE.

2 — A utilização ou a alteração da utilização dos edifícios ou suas frações encontra-se igualmente sujeita a legalização, quando a mesma esteja sujeita a controlo prévio ou careça de ser titulada.

3 — A legalização de operações urbanísticas ilegais constitui um ónus dos interessados, aos quais incumbe o dever de, por sua iniciativa ou em resposta à notificação camarária, desencadear os procedimentos tendentes à legalização.

Artigo 32.º

Âmbito e normas aplicáveis

1 — A legalização, enquanto mecanismo de reposição da legalidade, visa conformar as operações urbanísticas efetuadas com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, em consonância com o princípio da proporcionalidade e da proteção do existente, em particular no que se reporta aos aspetos estéticos e morfológicos do edificado, procurando sempre que possível, a sua adaptação à envolvente.

2 — A apreciação urbanística incide sobre a conformidade das operações urbanísticas efetuadas com os planos municipais de ordenamento do território, programas especiais de ordenamento de território, servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, vigentes à data da legalização do edificado.

3 — Excetua-se do disposto no número anterior, o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, o qual pode ser dispensado, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da edificação e que as mesmas não afetam a segurança, a salubridade e a saúde pública.

4 — Incumbe ao interessado fazer prova da data da execução da obra para efeitos da fixação das condições técnicas que lhe são aplicáveis, sendo que tal não obsta à observância das normas legais que imponham condições específicas para o exercício, ou prorrogação do exercício, de certas atividades em edificações já existentes, ou nos casos em seja imposta a realização de trabalhos

acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade das edificações, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 60.º do RJUE.

5 — A legalização das operações urbanísticas, quer decorra da iniciativa do interessado ou subsequente à notificação camarária, a que alude o n.º 1 do artigo 102.º -A do RJUE, quer seja promovida oficiosamente pelo Município, está sujeita ao pagamento das correspondentes taxas.

Artigo 33.º

Procedimento de legalização de operações urbanísticas

1 — Nos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento pelo interessado.

2 — Na falta de iniciativa deste, a Câmara Municipal notifica-o para desencadear o procedimento no prazo não inferior a 10 dias e não superior a 90 dias, sem prejuízo de outros prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

3 — O pedido de emissão do alvará de autorização de utilização, no âmbito do processo de legalização, deverá ser instruído com os elementos definidos, sobre a matéria, na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, com as seguintes especificidades:

a) Quando não seja possível a apresentação de algum dos projetos de especialidade exigíveis, no âmbito do procedimento de legalização, estes poderão ser substituídos por um dos seguintes documentos:

i) Certificados emitidos por entidades credenciadas acompanhados por termo de responsabilidade

b) Quando não haja lugar à realização de obras de ampliação ou alteração, será igualmente dispensada a apresentação dos seguintes documentos:

- i) Calendarização da execução da obra;
- ii) Estimativa do custo total da obra;
- iii) Documento comprovativo da prestação de caução;
- iv) Apólice de seguro de construção;
- v) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- vi) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- vii) Livro de obra;
- viii) Plano de segurança e saúde.

4 — O procedimento de emissão da licença especial de legalização, nos casos em que haja lugar à realização de obras de correção ou outras, deverá ser instruído, com os elementos definidos na respetiva Portaria, e em tudo o que diga respeito às partes da construção a legalizar será aplicado o disposto na alínea a), do n.º 3 do presente artigo.

Artigo 34.º

Vistoria

1 — O procedimento de legalização é sempre precedido de vistoria municipal, realizada pela comissão municipal responsável.

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

3 — A realização da vistoria municipal tem como objetivo apurar o estado geral de conservação da edificação, bem como a sua inserção urbana, de acordo com a avaliação ma-

terial que, sobre a matéria, possa ser, objetivamente, realizada, no âmbito de tal diligência, validando todos os elementos probatórios que acompanham instrutoriamente o procedimento de legalização.

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

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

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

7 — A realização da vistoria prévia poderá ser dispensada, desde que o pedido de legalização da operação urbanística não consubstancie qualquer dispensa relativamente ao dever de apresentação dos elementos e ou documentos técnicos instrutórios, previstos no RJUE e Portaria instrutória respetiva.

8 — A operação urbanística de edificação objeto do procedimento de legalização que careça de obras deverá ser titulada por alvará de licença especial de legalização.

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

10 — A realização da vistoria prévia está sujeita ao pagamento da correspondente taxa prevista na Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Liquidação e Cobrança Taxas Municipais vigente.

Artigo 35.º

Pedido de informação sobre os termos da legalização

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

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- c) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- d) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;
- e) Levantamento arquitetónico do existente;
- f) Memória descritiva e justificativa, que deverá incluir os quesitos que o(s) interessado(s) pretenda(m) formular;
- g) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

Artigo 36.º

Tramitação procedimental

1 — Quando o pedido de legalização não for instruído com todos os documentos e elementos instrutórios necessários à sua apreciação, o requerente é notificado para, no prazo de 30 dias, corrigir ou completar o pedido.

2 — Decorrido o prazo concedido, sem que o pedido se encontre devidamente instruído, deve o mesmo ser liminarmente rejeitado, nos termos do artigo 11.º do RJUE.

3 — A decisão final sobre o pedido de legalização é sempre notificada ao interessado.

4 — No procedimento de legalização que não careça da realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, sejam de construção, de alteração, de ampliação ou de demolição, a decisão final de deferimento do pedido de legalização é notificada ao interessado, acompanhada da respetiva nota de liquidação das taxas urbanísticas devidas e do prazo para promover o seu pagamento.

5 — Quando o pedido de legalização carecer da realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, a decisão final de deferimento do pedido é notificada ao interessado, acompanhada da respetiva nota de liquidação das taxas urbanísticas devidas, da indicação do prazo em que deve promover o seu pagamento e requerer a emissão do respetivo alvará de licença especial de legalização.

6 — O incumprimento, do disposto no número anterior, determina a caducidade do ato de deferimento do pedido de legalização, a qual será declarada, após audiência prévia do interessado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo.

7 — A rejeição liminar, o indeferimento do pedido de legalização, e bem assim, a declaração de caducidade do ato de legalização, determinam que seja retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística ou iniciado o referido procedimento, caso o mesmo não tenha ainda ocorrido.

8 — Sempre que se verifique que o edifício ou suas frações se encontram ocupados, sem que a sua utilização se encontre titulada, é ainda o interessado notificado do prazo concedido para requerer a respetiva autorização de utilização, o qual não deve ser superior a 90 dias.

9 — A falta de apresentação do pedido de autorização de utilização no prazo concedido ou a sua rejeição liminar, por falta imputável ao interessado, determina que seja iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística, bem como o respetivo procedimento contraordenacional.

Artigo 37.º

Legalização oficiosa

1 — Nos casos em que o interessado não promova as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder officiosamente à legalização, desde que não seja necessária a realização de cálculos de estabilidade, ou a execução de quaisquer obras, quer de edificação, de urbanização ou de execução de infraestruturas públicas.

2 — A legalização oficiosa pode, igualmente ocorrer, quando a ilegalidade das obras se tenha fundamentado em atos de controlo prévio que tenham sido declarados nulos ou anuláveis, e a respetiva causa de nulidade ou anulabilidade não se verifique no momento da legalização e desde que não se mostre necessária a realização de quaisquer obras.

3 — Na legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas fixadas para a legalização por iniciativa do interessado, tendo o ato de legalização como único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo o mesmo proferido, sob reserva de direitos de terceiros.

4 — A legalização oficiosa não dispensa o particular do pagamento de todas as taxas urbanísticas devidas.

Artigo 38.º

Títulos

1 — A legalização de operações urbanísticas de edificação será titulada por alvará de autorização de utilização, sempre que a legalização não implique qualquer obra, designadamente obras de correção, no qual deverá constar menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

2 — Quando houver lugar à realização de obras de correção ou outras, a legalização será precedida da emissão de alvará de licença especial de legalização.

3 — No procedimento de legalização oficiosa, o ato que determine a legalização da operação urbanística é titulado por certidão, da qual deve constar, de forma expressa, que é emitida, sob reserva de direitos de terceiros.

4 — Os títulos referidos nos números 1 e 2, são emitidos a requerimento dos interessados e devem conter, para além das especificações previstas no artigo 77.º do RJUE e demais legislação aplicável, e em função da operação urbanística em causa, ainda, as seguintes referências:

- a) Identificação da operação urbanística objeto de regularização;
- b) Menção expressa que a operação urbanística foi sujeita ao procedimento de legalização, nos termos do art. 102.º-A do RJUE;
- c) Que foi admitida a dispensa conferida pelo n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, nos casos aplicáveis, constando de forma expressa quais as normas técnicas relativas à construção e quais os projetos de especialidades que foram objeto de dispensa.

5 — A operação urbanística objeto do procedimento de legalização é titulada por alvará de autorização de utilização, que deverá ser requerido no prazo de 30 dias úteis a contar do deferimento do pedido de legalização.

CAPÍTULO VI

Cedências e Compensações

Artigo 39.º

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

Nos termos do disposto no n.º 1 e 2, do art. 43.º, do RJUE, os projetos de loteamento, os projetos de obras de edificação previstas no n.º 5 do art. 57.º do mesmo diploma legal, e os projetos de obras de edificação que configurem, nos termos do presente Regulamento, impacte relevante para efeitos do disposto no n.º 5, do art. 44.º, do citado diploma, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 40.º

Cedências

1 — O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao Município as 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 prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 — No regime da licença, as parcelas de terreno cedidas ao Município integram-se automaticamente no domínio municipal (público ou privado) com a emissão do alvará.

3 — No regime da comunicação prévia as parcelas cedidas ao Município integram-se no domínio municipal (público ou privado) através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da câmara municipal.

4 — O disposto no n.º 1 é também aplicável aos pedidos de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia de obras de edificação ou de alteração de uso, previstas no n.º 5, do artigo 57.º do RJUE, bem como às obras de edificação que configurem, nos termos do presente Regulamento, um impacte relevante para efeitos do disposto no n.º 5, do art. 44.º, do citado diploma e constantes do art. 11.º do presente Regulamento.

Artigo 41.º

Compensações

1 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas urbanísticas a que se refere a alínea *h*), do art. 2.º, do RJUE ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público ou quando as áreas necessárias para esse efeito ficarem no domínio privado nos termos do n.º 4, do art. 43.º do mesmo diploma legal, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 — O disposto no número anterior é aplicável aos pedidos de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia das obras referidas nas alíneas *c*), *d*) e *e*) do n.º 2, do art. 4.º e *c*), *d*), *e*) e *f*), do n.º 1, do art. 6.º do aludido diploma legal, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo.

3 — Aplica-se ainda o regime de compensações previsto no n.º 1, nas situações associadas à aprovação de operações urbanísticas com impacte relevante, nos termos do disposto no art. 11.º do presente Regulamento Municipal.

Artigo 42.º

Modalidades de Compensações

1 — A compensação a efetuar pelo proprietário do prédio, poderá ser paga em numerário ou em espécie.

2 — A compensação em espécie é efetuada através da cedência de parcelas de terrenos suscetíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo Município de Murça, integrando-se no seu domínio privado.

Artigo 43.º

Compensação em numerário

1 — 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 autorização administrativa do loteamento, devam integrar o domínio público municipal.

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

$$Cu = Ic \times A \times C \times K \text{ (índice 1)}$$

em que:

Cu, é a compensação, em (euro);

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 ((euro)/m²), fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do artigo 7 do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro;

K (índice 1), é um coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

a) K = 0,5 para os espaços urbano de Murça;

b) K = 0,2 para as outras zonas do concelho.

3 — O pagamento desta taxa deverá ser efetuado antes ou na data da emissão do alvará de loteamento.

Artigo 44.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação, em numerário, a pagar, se o proprietário do prédio objeto de intervenção urbanística pretendida optar por realizar esse paga-

mento em espécie, haverá lugar à avaliação das parcelas de terrenos ou dos imóveis a ceder ao Município, de acordo com as regras estabelecidas nos números seguintes.

2 — Para efeitos do número anterior, o proprietário do prédio objeto de intervenção urbanística, deve apresentar, junto do Município, documento comprovativo da titularidade do prédio, nos seguintes termos:

- a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal onde se esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;
- b) Planta de localização do prédio;
- c) Levantamento topográfico do prédio;
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial em vigor referente ao prédio.

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

- a) Capacidade de urbanização do terreno;
- b) Localização e existência de infraestruturas;
- c) Possível utilização do terreno pelo Município.

4 — A avaliação é efetuada por uma Comissão composta por três elementos:

- a) Um representante da Câmara Municipal;
- b) Um representante do proprietário do prédio;
- c) Um técnico designado por cooptação pela Comissão.

5 — As decisões são tomadas por maioria dos votos dos membros da Comissão.

6 — Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, tal decisão é resolvida, em definitivo, pelo Executivo Municipal.

7 — Caso o proprietário não se conforme com a decisão do Executivo Municipal, a compensação é paga em numerário.

8 — Sempre que se verifiquem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

- a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido no pagamento das respetivas taxas de infraestruturas urbanísticas que forem devidas.

9 — A Câmara Municipal pode recusar o pagamento da compensação em espécie, quando entenda que a(s) parcela(s) de terreno ou os bens imóveis a entregar pelo promotor da operação urbanística não satisfazem os objetivos consagrados no n.º 2, do presente artigo, caso em que a compensação será feita em numerário.

Artigo 45.º

Redução de caução

Nos termos do artigo 54.º do RJUE, os pedidos de redução de caução são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Declaração do técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização, atestando a conformidade das obras já realizadas com os projetos aprovados;
- c) Certificados, relatórios ou declarações das entidades fiscalizadoras, concessionárias ou reguladoras sobre o estado dos trabalhos de infraestruturas de gás, eletricidade e telecomunicações,



atestando que a obra já executada está em conformidade com o projeto aprovado e o orçamento das obras em falta;

d) Auto de medição dos trabalhos executados e respetivos custos, com base no orçamento aprovado pela Câmara Municipal, elaborado pelo técnico responsável pela direção técnica das obras de urbanização.

CAPÍTULO VII

Indicações e Obrigações Especiais

Artigo 46.º

Projeto de execução

Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE, deve ser apresentado projeto de execução para todas as operações urbanísticas, com exceção das obras de escassa relevância urbanística prevista no artigo 6.º do presente regulamento.

Artigo 47.º

Reapreciação do processo

A reapreciação do processo é requerida ao presidente da câmara municipal, sob a forma a forma de requerimento em modelo aprovado por esta durante a audiência prévia e, deverá encontrar-se acompanhado do respetivo projeto específico que demonstrem a boa execução da infraestrutura, bem como deverá encontrar-se acompanhada dos documentos necessários que demonstrem a responsabilização do funcionamento da mesma durante o período estipulado.

Artigo 48.º

Renovação do processo

1 — A renovação do processo é requerida ao presidente da câmara municipal, sob a forma de requerimento em modelo aprovado e, deverá encontrar-se acompanhado de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que entretanto caducaram, 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 estejamos em presença de uma obra com alvará de licença ou autorização caducada, sem prejuízo 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 uma das situações descritas, o pedido de emissão do alvará de licença ou autorização deve encontrar-se acompanhado com os documentos previstos na legislação em vigor para o valor total da obra.

Artigo 49.º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico

1 — A câmara municipal poderá suspender as licenças ou autorizações administrativas de obras concedidas, sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.

2 — O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a câmara municipal poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.



Artigo 50.º

Natureza policial

1 — A licença ou autorização administrativa para obras é de natureza policial, não tendo a câmara municipal para a sua concessão a obrigação de apreciar a presumível violação de direitos de natureza privada.

2 — Os prejuízos causados com, ou durante, a execução das obras a terceiros ou a coisa do domínio público, ou domínio público municipal, são da responsabilidade do dono da obra.

Artigo 51.º

Observância das condições de licenciamento ou autorização

1 — As obras deverão ser realizadas em conformidade com o projeto/requerimento aprovado.

2 — Admitem-se alterações em obras apenas nos casos e situações expressamente referidos neste regulamento e na legislação em vigor.

3 — Fora desses casos e situações, as obras realizadas em discordância com o projeto/requerimento aprovado são consideradas, para todos os efeitos, como obras sem licença ou autorização.

Artigo 52.º

Precauções e normas de prevenção

Na execução de obras, seja qual for a sua natureza, serão obrigatoriamente adotadas as precauções e dispositivos necessários para garantir a segurança dos operários e populações, as condições do trânsito na via pública e por forma a evitar danos materiais que possam afetar os bens de domínio público ou particular.

Artigo 53.º

Plano de acessibilidades

1 — As operações urbanísticas estão sujeitas a um plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor, devendo contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos:

a) Memória descritiva e justificativa;

b) Peças desenhadas à escala 1/100 ou superior, contendo informação respeitante ao percurso acessível no espaço exterior, na relação com as edificações envolventes e, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo. Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados 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 pode integrar o projeto de arquitetura, ou constituir um anexo que o acompanha na instrução do processo.

3 — O pedido de licenciamento das operações de loteamento é instruído com o plano de acessibilidades, onde apresente 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.

4 — O plano de acessibilidades referido no número anterior é instruído com:

a) Memória descritiva e justificativa;

b) Planta de acessibilidades à escala 1/500 ou superior, com referência aos seguintes aspetos:

c) Desenho urbano proposto para a via e passeios, com indicação da inclinação, de alteração de cor e textura (sinalização tátil);

d) Passadeiras com marcações distintas e texturas diferenciadas;

e) Marcação gráfica de lugares de estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada.

5 — O pedido de licenciamento de obras de urbanização é instruído com o plano de acessibilidades, instruído com:

- a) Memória descritiva e justificativa e
- b) Planta de acessibilidades à escala 1/500 ou superior, articulado com os respetivos projetos de especialidades, aonde conste a localização de todo o mobiliário urbano, nomeadamente, contentores de resíduos sólidos urbanos, caldeiras de árvores, marcos de incêndio, postos e caixas de eletricidade, passadeiras e sinalização vertical.

CAPÍTULO VIII

Edificações

Artigo 54.º

Termo de responsabilidade pela direção e execução de obra

1 — A apresentação de termo de responsabilidade pela direção da obra, subscrito por técnico devidamente habilitado, é indispensável para a emissão do alvará de licença ou autorização de construção. Considera-se técnico devidamente bem habilitado, todo aquele que tenha capacidade para assinar e subscrever projetos conforme legislação aplicável e em vigor.

2 — No caso de o técnico retirar, ou renunciar, à sua responsabilidade pela direção da obra, considera-se a respetiva licença ou autorização suspensa, sendo obrigatória a imediata paralisação da obra até que o requerente apresente declaração de novo técnico responsável, sem o que a obra será dada como embargada.

3 — O técnico responsável por uma obra fica obrigado a dar conhecimento, por escrito, à câmara municipal no caso de a obra estar a ser executada em desacordo com o projeto aprovado, independentemente das anotações no livro da obra.

Artigo 55.º

Conclusão das obras

1 — Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos previstos, e sido removidos tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como quando tenha sido efetuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, sempre que tal tenha sido exigido.

2 — No prazo de 30 dias após a conclusão da obra, ou de uma das fases de execução aprovadas, deverá ser entregue na câmara municipal o livro de obra, devidamente assinado pelo técnico responsável por esta, e requerida a apreciação do projeto definitivo, decorrente de eventuais alterações ao projeto inicial. Em simultâneo, será requerida a autorização de utilização, nas termos da legislação em vigor.

3 — O projeto definitivo deverá ser apresentado da mesma forma que o projeto original, representando com exatidão a obra executada. Em memória descritiva, deverão indicar-se minuciosamente todas as alterações verificadas relativamente ao projeto aprovado inicialmente.

4 — Não pode ser autorizado o uso nem emitido o respetivo alvará de autorização de utilização sem que tenha sido aprovado o projeto definitivo.

Artigo 56.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 de parecer favorável de qualquer laboratório oficial de Engenharia Civil.

Artigo 57.º

Adequação às normas em vigor

A licença ou autorização administrativa para execução de quaisquer obras de ampliação, alteração, adaptação ou remodelação, pode ser condicionada à execução, simultânea, das obras necessárias para adequar a totalidade do edifício às normas e regulamentos em vigor.

Artigo 58.º

Construção de serventias

As rampas de serventia a garagens particulares serão criadas:

- a) No caso de passeios existentes: por rampeamento da guia, ou seja, chanfro do lancil existente que o torne lancil galgável;
- b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma, de modo a que a altura máxima não ultrapasse 0,3 metros na situação mais desfavorável.

Artigo 59.º

Materiais a utilizar nos passeios e lancis

1 — Os passeios devem ser pavimentados com pedra natural ou bloco, permitindo uma maior estabilidade, resistência e economia de conservação a longo prazo, devendo aplicar-se, sempre que possível, o mesmo material nos lancis, com exceção das zonas industriais onde poderá ser utilizado o lancil e passeio de betão.

2 — É obrigatório o rebaixamento dos lancis nos locais estabelecidos para passadeiras para peões, entradas para garagens, armazéns e outros em que se verifique a necessidade de acesso a veículos, até ao nível do pavimento.

Artigo 60.º

Corpos balançados para a via pública

1 — Apenas são admitidas varandas ou corpos balançados sobre espaços públicos, desde que tal solução seja tecnicamente fundamentada e sejam cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Altura livre de 2,7 metros entre a cota do passeio e a cota inferior da laje das varandas ou corpos balançados, medida no seu ponto mais desfavorável;
- b) Profundidade máxima de 1,50 m, medida a partir do limite da implantação do edifício, sem nunca ultrapassar a faixa de rodagem.
- c) Não prejudiquem a arborização, bem como mobiliário urbano existente ou projetado;
- d) O escoamento de águas pluviais deve fazer-se através da rede pluvial do edifício. E não de forma direta para a via pública;
- e) As guardas devem ser desenhadas de modo a prevenir acidentes de utilização humana;
- f) Excetuam-se do disposto na alínea a) e b) do n.º anterior, os casos de frentes consolidadas com balanços sobre as vias ou espaços pedonais públicos, que justifiquem uma solução de remate ou continuidade da imagem dessa frente, de modo a conseguir-se uma adequada inserção urbanística do projeto.

2 — Nas zonas da fachada em gaveto ou sem continuidade, admitem-se saliências, desde que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências das fachadas contíguas.

3 — Nos Espaços Urbanos Consolidados:

- a) Não são permitidos balanços sobre o espaço público nomeadamente alpendres, palas ou montras salientes.

b) Excetuam-se os balanços decorrentes da existência de sacadas, salientes das fachadas em cerca de 0,35 a 0,65 metros, preferencialmente construídas em lajes maciças, com espessuras mínima variável entre 0,5 e 0,10 metros e, protegidas por gradeamentos de ferro.

Artigo 61.º

Energias renováveis

A instalação de sistemas de aproveitamento de energias renováveis que sejam obrigatórios nos termos da legislação em vigor, devem ser integrados na solução global definida para o projeto de arquitetura, sendo a sua localização, preferencialmente, ao nível da cobertura.

Artigo 62.º

Antenas

1 — Nos edifícios de habitação multifamiliar apenas é autorizada a colocação de um único sistema de receção dos vários sinais audiovisuais, incluindo os sistemas de receção por satélite, cuja localização deve constar do projeto de licenciamento.

2 — A aplicação do sistema de receção dos vários sinais audiovisuais no espaço consolidado da vila e num raio de 50 m de imóveis classificados fica condicionado à aprovação pela Câmara Municipal. Nas restantes áreas as antenas são colocadas em locais de reduzido impacto visual e de preferência enquadradas noutros elementos arquitetónicos ou paisagísticos, sendo proibidas as antenas existentes nas fachadas.

3 — A Câmara Municipal pode suprimir os sistemas de receção dos vários sinais audiovisuais existentes no centro consolidado da vila e num raio de 50 m de imóveis classificados, quando prejudiquem a estética destes conjuntos.

Artigo 63.º

Equipamentos de ar condicionado/Sistemas AVAC

1 — A instalação de aparelhos de ar condicionado/sistemas AVAC deve abranger todo o projeto de arquitetura, sendo o espaço técnico localizado na cobertura ou noutro devidamente fundamentado.

2 — Nos edifícios novos em que se prevejam unidades de utilização destinadas a comércio, similares de hotelaria ou serviços, o projeto de arquitetura deve contemplar a instalação de equipamentos de ar condicionado e ou sistemas AVAC.

3 — Nos edifícios existentes os aparelhos de ar condicionado são instalados preferencialmente no interior das varandas, na cobertura ou na fachada posterior do edifício, dissimulados através de tratamento condigno.

4 — Deve ficar garantida a insonorização do sistema, bem como a recolha das águas de condensação dos aparelhos para a rede de esgotos do edifício.

Artigo 64.º

Chaminés de ventilação ou extração de fumos

1 — Nos edifícios multifamiliares, não é permitida a colocação de chaminés de ventilação ou extração de fumos pelo exterior das fachadas dos edifícios.

2 — Em casos especiais devidamente justificados pela impossibilidade de executar as condutas pelo interior do edifício poderá ser autorizada a colocação destas na fachada, desde que revestidas com os mesmos materiais da parede do edifício e desde que não constituam elementos dissonantes, a verificar em projeto específico para o efeito.

3 — Nas habitações unifamiliares a colocação de chaminés exteriores será avaliada caso a caso.

CAPÍTULO IX

Das condições especiais das edificações

Artigo 65.º

Condições de utilização da cobertura para espaços coletivos

1 — Nos edifícios de habitação multifamiliar, pode ser autorizado o aproveitamento do desvão da cobertura inclinada, para espaços coletivos de lazer, sala de condomínio, arrecadações ou arrumos, desde que o respetivo acesso seja efetuado exclusivamente a partir das partes comuns do edifício, os quais não poderão constituir frações autónomas.

2 — O aproveitamento da cobertura plana para espaços coletivos de lazer, sala de condomínio, arrecadações ou arrumos é autorizado desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) O respetivo acesso seja efetuado exclusivamente a partir das partes comuns do edifício;
- b) O pé direito das construções não ultrapasse 2,50 m, no ponto mais elevado;
- c) A área de construção garanta afastamentos mínimos ao plano das fachadas de 3 m, salvo em situações devidamente justificadas e aceites pelos serviços técnicos.

Artigo 66.º

Condições de utilização da cobertura para espaços habitáveis

1 — A área habitável resultante do aproveitamento do desvão das coberturas inclinadas ou de aproveitamento de coberturas planas é contabilizada como área bruta de construção e é autorizada desde que reúna os seguintes requisitos:

- a) Esteja definida em alvará de loteamento;
- b) Esteja diretamente ligada em termos funcionais com o piso imediatamente inferior;
- c) No caso de se tratar de área de aproveitamento de desvão de cobertura inclinada, tenha um recuo mínimo de 3 m em relação aos planos das fachadas dos pisos;
- d) No caso de se tratar de área de aproveitamento de cobertura plana, tenha um pé direito máximo de 2,40 m e um recuo mínimo de 3 m, considerado pela frente e tardez do edifício;
- e) O número de pisos não ultrapasse o estipulado no Regulamento do PDM.

2 — Em caso algum as áreas previstas no n.º 1 poderão constituir unidades de utilização independentes.

3 — Só é permitida a afetação dos eventuais terraços em cobertura plana ao uso exclusivo de frações, desde que com elas confrontem diretamente e possuam acesso exclusivo.

4 — Nos edifícios de habitação unifamiliar o aproveitamento do desvão das coberturas inclinadas é autorizado, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no artigo 26.º

Artigo 67.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 será arborizado e ajardinado.

3 — As pavimentações exteriores devem ser executadas em materiais que pela sua dureza e textura não sejam facilmente deterioráveis.

Artigo 68.º

Anexos

1 — Os anexos só podem ter um piso, com uma altura máxima que não pode ultrapassar os 3 metros.

2 — A acessibilidade à cobertura não é autorizada, exceto quando nos lotes ou parcelas confinantes já existam situações com características idênticas ou mediante o acordo expresso dos respetivos proprietários, desde que se garantam as condições adequadas de integração urbanística.

3 — Nos anexos não são admitidas instalações sanitárias, salvo exceções devidamente fundamentadas.

Artigo 69.º

Fossa séptica

1 — Sempre que se torne indispensável a construção de uma fossa séptica e poço absorvente, estes implantar-se-ão a uma distância mínima de 3 m do limite do terreno.

2 — Nos casos em que a dimensão do terreno não permita o afastamento referido em 1, admite-se a implantação de uma fossa séptica completamente estanque.

Artigo 70.º

Muros de vedação

1 — Os muros de vedação confinantes com a via pública terão altura não superior a 1,20 m a contar da cota do terreno exterior, extensiva aos muros laterais interiores, na parte correspondente ao recuo da edificação.

2 — Pode ser permitida a elevação da vedação acima da altura indicada com sebes vivas ou grades de altura não superior a 1 m, quando devidamente justificado.

3 — Os muros de vedação interiores não podem exceder a altura de 1,80 m a contar da cota natural do terreno até 5 m do arruamento ou do alinhamento da construção, sem prejuízo do disposto nos números um e dois deste artigo.

4 — Caso o muro de vedação separe terrenos com cotas diferenciadas a altura é contada a partir da cota natural mais elevada. A referência das cotas é efetuada tendo por base a topografia original do terreno, não sendo de considerar eventuais aterros.

5 — Da execução de aterros ou desaterros não devem resultar muros de suporte superiores a 3,50 m em relação ao terreno e a eventuais parcelas vizinhas, devendo sempre ser acautelada a sua correta integração no conjunto.

6 — Podem ser exigidas e ou admitidas outras soluções de forma a preservar o meio envolvente contribuindo para a estética das povoações ou inserções no ambiente urbano, beleza da paisagem ou por questões de segurança.

7 — Não é permitida a utilização de arame farpado em vedação, nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento dos muros de vedação confinantes com a via pública, em espaço urbano. Estes elementos poderão apenas ser autorizados em gradeamentos ou muros desde que a uma altura superior a 1,80 m do solo.

Artigo 71.º

Rampas

1 — A inclinação máxima das rampas de acesso mecânico a pisos de estacionamento automóvel pode ser até ao máximo de 20 %, desde que devidamente justificada.

2 — Todo o desenvolvimento da rampa deve ser executado no interior do lote, sem prejuízo do espaço público e deve contemplar um patamar de espera com comprimento de pelo menos 2 m.

3 — A largura das rampas nunca pode ser inferior a 3 m, devendo em edifícios ou conjunto de edifícios com mais de 24 frações ter largura superior a 5 m ou prever entrada e saída independentes.

4 — O encerramento do espaço destinado a estacionamento para prevenção da intrusão pode ser efetuado através da aplicação de elementos mecânicos ou comandos eletrónicos (portões, portas

de lagarto, portas basculantes, etc.) sem prejuízo das dimensões mínimas dos acessos. A aplicação destes elementos junto ao plano marginal deve ser feita para que o seu movimento de abertura ou fecho não atinja espaço público nem constitua situação de conflito com os transeuntes e de modo algum devem prejudicar a evacuação em caso de sinistro.

5 — Deve ser assegurada, em qualquer ponto do percurso, uma distância livre mínima de 2.10 m, medida na perpendicular ao plano da rampa.

Artigo 72.º

Acessibilidade aos edifícios

1 — No licenciamento ou na comunicação prévia de obras de construção, que não exijam a criação de novas vias públicas, devem ser asseguradas as condições de acessibilidade de veículos e peões, nos termos do disposto em legislação em vigor e, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente.

2 — Exceto nas situações urbanas consolidadas e sem prejuízo do disposto no PDM de Murça sobre esta matéria, para garantia das condições de acessibilidade a edificações, as vias públicas devem possuir uma faixa de rodagem com o mínimo de 4,0 m de largura e estar disponível um espaço canal com o mínimo de 6,0 m de largura livre de construções e ainda possuir um ponto de viragem onde seja possível inserir um círculo com raio de 4,0 m.

3 — As vias de acesso devem ser pavimentadas em betuminoso ou calceta em solo urbano e pelo menos em macadame em solo rural, devendo as obras ser acompanhadas pela Divisão de Obras Municipais.

Artigo 73.º

Zonas de proteção, arqueológicas e de interesse arquitetónico

1 — As edificações que, pela sua localização, importância, ou quaisquer motivos, possam admitir soluções especiais diferentes daquelas do presente regulamento, serão de aceitar, desde que recolham parecer favorável da comissão de arte e arqueologia ou dos departamentos municipais ou ministeriais competentes, conforme os casos.

2 — Nas zonas de proteção e de interesse arquitetónico definidas pela câmara municipal em edital será proibida a fixação no exterior dos edifícios de aparelhos de acondicionamento de ar, devendo os mesmos, quando visíveis do exterior, ficar devidamente protegidos com grelhas metálicas ou outros elementos julgados convenientes, de forma a assegurar o seu perfeito enquadramento estético.

CAPÍTULO X

Estabelecimentos abrangidos por legislação específica

Artigo 74.º

Estabelecimentos comerciais e equipamentos

1 — Os estabelecimentos comerciais, bem como os equipamentos abrangidos por legislação específica, face às suas características particulares e ao impacto que têm nas infraestruturas urbanísticas, devem localizar-se preferencialmente no piso térreo e com acesso direto à via pública.

2 — Excepcionalmente pode ser autorizada a sua localização em cave ou em pisos elevados desde que:

a) O acesso seja efetuado por intermédio de rampa com inclinação máxima de 6 % e configurada de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 163/06, de 8 de agosto;

b) A ventilação e a iluminação do piso seja natural, bem como a de todos os espaços de uso afeto ao público;

c) A altura livre entre lajes preparadas para revestimento final seja igual ou superior a 3 m, ou superior a 2,70 m no caso de edifícios adaptados;

d) Sempre que a introdução de tetos falsos e ou pavimentos técnicos conduza a uma altura livre inferior a 3 m, desde que se situe no limite dos 80 % do RGEU, é obrigatória a apresentação do projeto de aquecimento, ventilação e ar condicionado, se a este houver lugar, subscrito por técnico responsável legalmente habilitado.

3 — Para a instalação da atividade de restauração e bebidas em edifícios ou estabelecimentos independentes é obrigatório a existência de sistemas de evacuação de fumos, ventilação e insonorização, sendo sempre de salvaguardar as condições de habitabilidade das edificações envolventes.

4 — Para a autorização de instalação da atividade prevista no número anterior, bem como no caso de comércio e serviços, deve a fração ser expressamente afeta a esse ou esses fins específicos, no projeto aprovado e na propriedade horizontal. As diferentes atividades a considerar em termos de diferentes afetações das frações são comércio, serviços, restauração e bebidas e estabelecimentos industriais do tipo 3.

5 — Para além do disposto nos números anteriores, as instalações, funcionamento e regime de classificação aplicáveis aos estabelecimentos de restauração e bebidas, incluindo os integrados em empreendimentos turísticos e às secções acessórias de restauração e bebidas instaladas em estabelecimentos comerciais com outra atividade principal, devem cumprir os requisitos estabelecidos na Portaria n.º 215/2011 de 31 de maio no âmbito do disposto no Decreto-Lei n.º 48/2011 de 1 de abril.

Artigo 75.º

Mera comunicação prévia e comunicação prévia com prazo

1 — A instalação e modificação de um estabelecimento abrangido pelos n.º 1 a 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 48/2011 de 1 de abril está sujeita ao regime da mera comunicação prévia ou da comunicação prévia com prazo, a efetuar pelo interessado no “balcão do empreendedor”, nos termos do disposto nos artigos 4.º e 5.º do mesmo diploma legal e da Portaria n.º 239/2011 de 21 de junho.

2 — Aplica-se o regime de mera comunicação prévia às operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia nos termos do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, a executar nos estabelecimentos onde se realize qualquer atividade económica, nos termos a definir em portaria a publicar.

CAPÍTULO XI

Da execução de operações urbanísticas

Artigo 76.º

Prazo de execução das operações urbanísticas

1 — O prazo máximo para execução de operações urbanísticas de edificação sujeitas a comunicação prévia não pode exceder 3 anos no caso de edificações com área de construção até 500 m² e 4 anos no caso de área de construção superior;

2 — O prazo máximo para execução de operações urbanísticas de urbanização sujeitas a comunicação prévia é de um ano quando o valor estimado seja igual ou inferior a 50.000 (euro), ou dois anos quando se verificar um valor superior.

3 — O prazo máximo fixado pela Câmara Municipal para a execução da obra nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 58.º do RJUE, não pode exceder 3 anos no caso de edificações com área de construção até 500 m² e 4 anos no caso de área de construção superior.

4 — Podem ser admitidos prazos superiores ao previsto nos números anteriores a pedido expresso do titular e desde que tecnicamente justificáveis.

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

Artigo 77.º

Livro de obra eletrónico

1 — O livro de obra previsto no artigo 97.º do RJUE, constitui uma peça do processo administrativo, adota a forma digital, e é arquivado no sistema informático da Câmara Municipal.

2 — Os registos são produzidos pelos diversos intervenientes no processo, através de permissão concedida após a emissão do título autorizante da operação e no prazo máximo de 5 dias.

3 — Enquanto não for implementado o procedimento referido em 1, mantém-se em uso o livro de obra em suporte de papel.

Artigo 78.º

Condições das obras de edificação com comunicação prévia

1 — Nas situações previstas nas alíneas a) a f) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia fica sujeita às seguintes condições, para efeitos de execução da obra:

- a) Afixação no prédio do aviso que publicita a obra a realizar;
- b) Vedação integral da obra, de acordo com o plano de ocupação da via pública;
- c) Conservação em bom estado, no local da obra, de todas as peças do projeto aprovado, licenças, livro de obra e outros documentos camarários indispensáveis à execução da obra, designadamente o comprovativo da entrega da declaração prevista no artigo 80.º-A do RJUE, acompanhado do pedido de alinhamento e cota de soleira;
- d) Registo no livro de obra, com a periodicidade mensal, de todas as ações de fiscalização efetuadas pelo diretor técnico da obra;
- e) Construção de entradas especiais nos passeios/lancis defronte dos portões destinados ao acesso de veículos automóveis;
- f) Após a conclusão da obra, levantamento do estaleiro e limpeza do local da obra nos termos previstos no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, e reparação de quaisquer estragos que tenham sido causados em infraestruturas públicas;
- g) Afixação, na edificação, de uma placa em material imperecível, em local visível do espaço público, com a identificação do diretor técnico da obra e do autor de projeto de arquitetura;
- h) Apresentação de telas finais, em conformidade com a obra executada, de acordo com o anexo I.

2 — 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 apresentados.

Artigo 79.º

Condições das obras de urbanização com comunicação prévia

Nas situações previstas no artigo 34.º do RJUE, a admissão da comunicação prévia para obras de urbanização fica sujeita às seguintes condições, para efeitos de execução da obra:

- a) Execução de ensaios a efetuar por empresa devidamente credenciada e, por outros complementares, sempre que se mostrem necessários à confirmação da boa execução dos projetos aprovados;
- b) Do contrato de urbanização, quando for caso disso, deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente às obras de urbanização e o respetivo prazo;
- c) As parcelas destinadas a equipamentos, devem ser vedadas, limpas, devolutas e livres de quaisquer ónus ou encargos.
- d) Os trabalhos de vedação devem ser executados mediante a utilização de prumos de madeira ou metálicos, ligados entre si por rede metálica, com a altura de 2.00 m e estar concluídos aquando da receção provisória;



e) Apresentação de telas finais em conformidade com a obra executada, de acordo com o anexo I.

Artigo 80.º

Controlo de implantação dos edifícios

1 — A emissão do alvará de licença só será concedida depois de elaborado um “auto de implantação” da construção em causa pela fiscalização municipal, de acordo com o projeto aprovado.

2 — O prazo limite para solicitar a elaboração do auto é de 15 dias antes do termo do prazo para levantamento da licença, sendo o prazo para a sua execução de 10 dias.

3 — Não constando já do processo deverá ser entregue termo de responsabilidade pela direção técnica da obra e declaração de titularidade do certificado de classificação de industrial de construção civil ou título de registo de atividade do empreiteiro.

4 — O requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o diretor técnico da obra, será sempre o responsável pela correta implantação da obra, pelo que é lícito que por sua iniciativa seja requerida diligência complementar de verificação da implantação.

5 — As obras deverão estar previamente e devidamente implantadas, de acordo com o projeto aprovado, com estacas listadas a branco e vermelho que permitam uma correta definição da implantação, alinhamento e indicação das cotas de soleira.

Artigo 81.º

Indeferimento do pedido de licenciamento

O pedido de licenciamento de qualquer operação urbanística pode ser indeferido com base nas circunstâncias a seguir indicadas, devidamente justificadas:

a) Quando afete a estética das povoações e a beleza das paisagens, designadamente através da inclusão de cores, volumes, materiais ou outros elementos dissonantes no conjunto das características dominantes.

b) Quando prejudique a sua inserção no ambiente urbano, designadamente pelo desrespeito das características das construções existentes no local e dominantes no conjunto.

c) Quando se verifiquem, ou possam vir a ocorrer situações de incompatibilidade com os usos existentes na envolvente, sempre que os previstos originem, ou possam vir a originar cheiros, fumos, resíduos incómodos, ruídos excessivos, acarretem perigo de incêndio ou explosão, perturbem as condições de trânsito e estacionamento, ou outras condições devidamente fundamentadas.

d) Quando pela sua localização, composição, forma ou disposição, contribua para o desordenamento urbano, dispersão dos aglomerados e aumento dos encargos com a manutenção das infraestruturas urbanísticas e serviços urbanos associados.

CAPÍTULO XII

Ocupação da Via Pública

Artigo 82.º

Instrução do processo

1 — A concessão da licença de ocupação e utilização de vias ou locais públicos de que trata o presente regulamento, depende de prévio requerimento dos interessados, do qual obrigatoriamente deverão constar:

a) A causa da ocupação;

b) Tipo de ocupação que se pretende;

c) A indicação da área a ocupar (largura e comprimento) e o n.º de pisos abrangidos;

d) A duração da ocupação;

e) Descrição sumária dos equipamentos a instalar;

f) Largura da via que fica disponível para a circulação de pessoas e viaturas.

2 — Ao requerimento juntar-se-á planta de localização, à escala de 1:1000, e uma outra de implantação, à escala 1:500 ou superior, onde deverão ficar bem assinalados o contorno da zona de ocupação pretendida, a “frente” do prédio do requerente e a via pública (incluindo faixa e passeios).

3 — Este licenciamento só ocorrerá após, ou em simultâneo com, a concessão do alvará de licença ou autorização das obras que motivam a ocupação, com exceção das situações de obras dispensadas de autorização/licenciamento municipal, sendo que, neste caso, o licenciamento terá lugar depois de esgotado o prazo referido no Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização.

4 — A ocupação de terreno do domínio público na zona urbana, será sempre delimitada por um tapume, a instalar nos termos do que consta neste regulamento. A obrigação do tapume é obrigatória, também para as obras que confinem com a via pública e ou sempre que haja lugar à montagem de andaimes, no primeiro caso tapando toda a frente da obra e no segundo caso envolvendo a frente e as cabeceiras do andaime.

5 — Poderá a câmara municipal, sempre que o entenda por conveniente, em face da natureza da obra ou da localização, tornar extensiva a qualquer ponto do concelho, as normas referidas no número anterior.

Artigo 83.º

Máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1 — Todas as máquinas, amassadouros e depósitos de entulho e materiais ficarão no interior dos tapumes, e não deverão assentar diretamente sobre os pavimentos do domínio público.

2 — Os entulhos provenientes das obras deverão ser devidamente acondicionados, não sendo permitido vazá-los nos contentores de recolha de resíduos sólidos (lixos).

3 — 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 84.º

Andaimes

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 85.º

Tapumes

Os tapumes de proteção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, serão constituídos por painéis com a altura mínima de 2,2 m e serão executados em material resistente com a face exterior lisa e com pintura em cor suave, com as cabeceiras pintadas em listas brancas e vermelhas e dotadas de sinalização noturna, luminosa, e com as portas de acesso a abrir para dentro.

Artigo 86.º

Corredores para peões

Nos casos em que, a pedido do interessado, seja aceite pela câmara municipal a necessidade da ocupação total do passeio e ou até a ocupação parcial da faixa de rodagem ou de zonas de estacionamento, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões com a largura mínima de 1 m, imediatamente confinantes com o tapume, e vedados pelo lado de fora com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos com pintura a branco e vermelho.

Artigo 87.º

Acessos para a atividade comercial

Quando se trata de obras em edifícios com atividade comercial, ou quando outros interesses o justifiquem, a câmara municipal poderá dispensar o tapume a delimitar a zona do andaime, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, num estrado estanque ao nível do primeiro teto.

Artigo 88.º

Equipamentos de interesse público

Quando pela instalação de um tapume ficar no interior da zona de ocupação qualquer boca-de-incêndio, sarjeta, placa de sinalização, etc., o interessado terá de instalar para o período de ocupação um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume nas condições a indicar pela fiscalização municipal.

Artigo 89.º

Reposição de equipamentos públicos

O dono da obra promoverá, a expensas próprias e segundo a orientação da fiscalização municipal, no prazo de cinco dias após a conclusão da obra, a execução dos trabalhos de reposição de todos os equipamentos, nomeadamente pavimentos, árvores, candeeiros, sarjetas, boca-de-incêndio, placas de sinalização, etc. que tenham sido afetadas no decurso da obra.

CAPÍTULO XIII

Condições Técnicas Especiais

Artigo 90.º

Casas prefabricadas

1 — Por norma não serão autorizadas/licenciadas as instalações de casas prefabricadas de fibrocimento, de polietileno ou equivalente, de elementos metálicos, ou do tipo “contentor”.

2 — Tais situações só poderão ser aceites em casos de emergência ou calamidade, devidamente reconhecida, e o seu período de instalação será sempre não renovável e terá um prazo máximo de 2 anos. A instalação/montagem será a título precário, sendo objeto de contrato/escritura formal, e sendo obrigatório o registo na Conservatória do Registo Predial.

3 — Excetua-se do disposto nos números anteriores as construções ou instalações provisórias de apoio à execução de obra de “pedra e cal”. Estas instalações serão objeto de licenciamento municipal, quer pela área, quer pelo prazo (que será sempre igual ou inferior ao da obra que motiva a sua necessidade), sendo certo que a câmara municipal poderá recusar o pedido sempre que no requerimento fique devidamente justificada a sua necessidade.

4 — Mediante a apresentação de um estudo de enquadramento paisagístico que seja merecedor de aprovação, poderá vir a ser deferido o licenciamento de construções prefabricadas de reconhecida qualidade arquitetónica.

Artigo 91.º

Alinhamentos e alargamentos

1 — Nas zonas urbanas e ou em outras situações que a câmara municipal tenha por conveniente, o titular da licença ou autorização administrativa da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.

2 — Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a câmara municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.

3 — Poderá a câmara municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baías” ou “zonas” de estacionamento.

4 — Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela câmara municipal, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em plano municipal de ordenamento do território e ou noutros regulamentos em vigor.

5 — A emissão do respetivo alvará de licença ou autorização de construção, na situação descrita nos números anteriores, encontra-se condicionada à celebração com a câmara municipal do contrato relativo às obrigações assumidas e a prestar a respetiva caução adequada, beneficiando de redução das taxas.

Artigo 92.º

Coberturas/telhados

1 — Por norma as coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região, com a inclinação não superior a 45 %, e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.

2 — O que é dito no número anterior tem aplicação quer para novas edificações, quer para a reconstrução de edifícios existentes.

3 — Não é autorizado 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, a qual não poderá exceder 45 %.

4 — O aproveitamento dos vãos de telhado deverá ser sempre executado por forma, a que não seja criado qualquer volume de construção acima dos planos de inclinação normal das respetivas coberturas.

5 — A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá 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.

6 — São totalmente 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 0,1 m do solo no caso de haver valeta, e havendo passeio serem conduzidas em tubagens enterradas até ao coletor de águas pluviais.

7 — O disposto no número anterior é aplicável quer às edificações novas quer aos edifícios existentes.

8 — Poderão eventualmente ser utilizados materiais devidamente homologados e apenas serão aceites imitações de telha de barro vermelha, no formato e na cor que terão obrigatoriamente de ser aprovados pelos serviços técnicos da CMM através de apresentação de uma amostra.

Artigo 93.º

Estacionamentos públicos nas edificações

1 — Os lugares de estacionamento público terão como dimensões mínimas em planta 5 m de comprimento e 2,5 m de largura.

2 — Os lugares de estacionamento referidos no número anterior terão como dimensões mínimas, em planta, 5,00 m de comprimento e 2,50 m de largura, devendo os lugares reservados a cidadãos com mobilidade reduzida, quando integrados em conjuntos de lugares em “espinha” localizar-se nas extremidades dos mesmos.

3 — As zonas de acesso deverão ser devidamente dimensionadas, possuindo pelo menos 3 m de largura e um pavimento idêntico ao passeio.

4 — Os lugares de estacionamento obedecem ao disposto na legislação sobre acessibilidades, designadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

5 — Salvo disposição em contrário em legislação, regulamento ou postura, cuja disciplina se sobreponha ao presente regulamento, são fixados os seguintes parâmetros mínimos para o dimensionamento dos lugares de estacionamento público descoberto obrigatório:

- a) 0,5 lugar por cada 2 fogos, num mínimo de 1 lugar;
- b) 1 lugar por cada 100 m² de área bruta destinada a comércio;
- c) 1 lugar por cada 200 m² de área bruta destinada a indústria ou armazéns;
- d) 1 lugar por cada quarto para estabelecimentos turísticos com capacidade até 20 quartos;
- e) 3/4 de lugar por cada quarto para estabelecimentos turísticos com capacidade superior a 20 quartos, com o mínimo de 20 lugares;
- f) 1 lugar por cada 30 m² de área bruta para estabelecimentos de restauração e bebidas;
- g) 1 lugar por cada 20 lugares de lotação de sala de espetáculos, recintos desportivos, e ou outros locais de reunião (como por exemplo, as “casas de culto”, etc.).
- h) Por norma, nos edifícios destinados a habitação unifamiliar é dispensado o lugar de estabelecimento público, salvo se tal já constitui prática do local ou estiver em prática uma situação especial.

6 — Em casos devidamente justificados, os parâmetros mínimos referidos no n.º anterior, poderão ser dispensados.

Artigo 94.º

Dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva

As áreas mínimas a considerar no cálculo das zonas verdes e de utilização coletiva são as constantes no PDM, de acordo com o disposto no artigo 44.º do RJUE, devendo ser cedidas gratuitamente ao Município.

Artigo 95.º

Conservação das construções

1 — Todos os proprietários ou equiparados são obrigados, de 8 em 8 anos, a mandar reparar, cair, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores, laterais, as empenas, e telhados ou coberturas das edificações de qualquer natureza, seja de edifícios de habitação, de comércio, ou serviços, de indústria, armazéns, adegas, garagens, anexos, lojas de apoio à atividade agrícola, alpendres, telheiros, etc., bem como os muros de vedação de qualquer natureza, e os portões da rua.

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

3 — Sempre que se verifique que qualquer prédio se não encontra no devido estado de conservação, a câmara municipal poderá, em qualquer altura, intimar os proprietários ou equiparados a procederem às obras necessárias no prazo que lhe for estipulado.



Artigo 96.º

Segurança geral

1 — É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e o mesmo se diz quanto a valas, escavações, ou outras depressões do terreno.

2 — A câmara municipal poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda por conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de proteção que entenda por conveniente, para corrigir situações de falta de segurança.

Artigo 97.º

Cores e revestimentos exteriores

1 — Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, deverão subordinar-se a utilização de cores que mantenham o equilíbrio, cromático do conjunto ou envolvente em que se inserem, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

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

a) Para paredes e muros — branco, ocre, rosa velho, beije ou creme, sendo que não serão autorizadas mais que duas cores numa edificação;

b) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda verde-garrafa, “marron”, sangue de boi, castanho, cinzento/metalizado ou branco.

3 — Qualquer alteração ao descrito anteriormente carece de autorização formal da câmara municipal.

4 — Por norma e para todo o concelho não são autorizadas quaisquer caixilharias de alumínio anodizado.

CAPÍTULO XIV

Utilização

Artigo 98.º

Numeração de polícia

1 — Em todos os arruamentos, os proprietários são obrigados a numerar os prédios segundo a ordem estabelecida pelo regulamento municipal.

2 — A numeração das portas deverá ser sempre conservada em bom estado, não sendo permitido, em caso algum, retirar ou, de qualquer modo, alterar a numeração de polícia sem prévia autorização da câmara municipal.

Artigo 99.º

Convenções

1 — Nos edifícios com entrada comum para as habitações ou frações e possuindo dois fogos ou duas frações por piso, a designação de direito caberá ao fogo ou fração que se situe à direita de quem acede ao patamar respetivo através do elevador, ou pelas escadas quando não há elevador.

2 — Se em cada andar houver três ou mais fogos ou frações eles deverão ser referenciados, segundo a chegada ao patamar como é dito no n.º 1, pelas letras do alfabeto, de A em diante e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

CAPÍTULO XV

Atividade Fiscalizadora

Artigo 100.º

Da fiscalização externa

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

- a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licença ou autorização;
- b) Verificação da existência do alvará de licença ou de autorização e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
- c) Verificação da afixação no prédio da placa identificadora do diretor técnico da obra de edificação ou de urbanização, do projetista, do industrial de construção civil e do respetivo certificado ou título de registo;
- d) Verificação da existência do livro de obra, que deverá obedecer às determinações legais, e da sua atualização por parte do responsável técnico da obra e dos autores dos projetos;
- e) Verificação da segurança, higiene e arrumação do estaleiro, dos tapumes, dos andaimes, das máquinas e dos materiais;
- f) Verificação do alinhamento das edificações, das cotas de soleira, das redes de água e saneamento, de eletricidade e de telefones, e dos arruamentos (no caso de loteamentos novos), sendo os alinhamentos e as cotas referidos ao projeto aprovado, ao loteamento, ou ao plano urbanístico existente para o local;
- g) Verificar a conformidade da execução da obra com o projeto aprovado;
- h) Verificar o licenciamento da ocupação da via pública por motivo de execução de obras de edificação ou de urbanização;
- i) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou autorização de construção;
- j) Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão, e a reposição dos equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e ou ocupações da via pública;
- k) Verificar se há ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem alvará de licença ou autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará;
- l) Fazer notificação do embargo determinado pelo presidente da câmara municipal e verificar a suspensão dos trabalhos;
- m) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da Câmara Municipal ao infrator para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior;
- n) Verificar a existência de alvará de licença ou autorização ou a isenção ou dispensa de licença ou autorização relativo a quaisquer obras ou trabalhos correlacionados com obras de edificação, obras de urbanização ou trabalhos preparatórios.

2 — Considera-se ainda atividade fiscalizadora:

- a) A elaboração de participações de infrações sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento ou à autorização administrativa ou comunicação prévia, tendo em vista, nomeadamente, a instauração de processos de contraordenação;
- b) A realização de embargos administrativos de obras de edificação ou urbanização, quando as mesmas estejam a ser efetuadas sem alvará de licença ou autorização ou em desconformidade com ela, lavrando os respetivos autos;
- c) A elaboração de participações de infrações, decorrentes do não acatamento de ordens de embargo e ou de obras construídas sem alvará de licença ou autorização;

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

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

Artigo 101.º

Da fiscalização interna

A atividade fiscalizadora interna consiste em verificar e executar o seguinte:

a) Os registos de entradas das denúncias, das participações e dos autos de notícia sobre edificação e urbanização, bem como dar andamento devido a cada registo;

b) Os requerimentos das operações urbanísticas na câmara municipal e os prazos de desenvolvimento de cada um, em colaboração com o técnico que tem a seu cargo os processos de edificação e de urbanização;

c) Receber dos fiscais municipais cópias dos documentos (autos de notícia, etc.) que dão lugar à formação dos processos de contraordenações de edificação ou de urbanização, cujos originais e processos formais tramitam nos serviços respetivos contraordenacionais, e anexá-las nos processos, de edificação ou de urbanização respetivos;

d) A aplicação das taxas a cada item do respetivo processo;

e) Os autos de embargo determinados pelo presidente da câmara municipal.

Artigo 102.º

Queixas e denúncias particulares

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao regime jurídico da urbanização e edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:

a) A identificação completa do queixoso ou denunciante, com a indicação do nome, estado civil, residência e cópias dos respetivos documentos de identificação pessoal e fiscal;

b) A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;

c) A data e a assinatura do queixoso ou denunciante.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contraordenação, com a queixa ou denúncia particular tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos e à adoção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada e que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.

3 — O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.

4 — Não serão admitidas as queixas ou denúncias anónimas nos termos do artigo 101.º-A do RJUE.

Artigo 103.º

Competência para fiscalização

1 — A atividade fiscalizadora externa na área do município compete aos fiscais municipais, bem como às autoridades administrativas e policiais.

2 — A atividade fiscalizadora interna na área do município compete aos técnicos afetos à apreciação e direção dos serviços e aos demais intervenientes nos processos de licenciamento, autorização e comunicação prévia de operações urbanísticas.



3 — Além dos funcionários indicados no número anterior, impende sobre os demais funcionários municipais o dever de comunicarem as infrações de que tiverem conhecimento em matéria de normas legais e regulamentares relativas às operações urbanísticas, sob pena de incorrerem em responsabilidade disciplinar.

4 — Os fiscais municipais far-se-ão acompanhar de cartão de identificação, que exibirão quando solicitado.

5 — Os funcionários incumbidos da atividade fiscalizadora das operações urbanísticas podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o bom desempenho das suas funções.

Artigo 104.º

Deveres dos donos das obras

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

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

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

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

Artigo 105.º

Incompatibilidades

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

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

CAPÍTULO XVI

Outros procedimentos

Artigo 106.º

Documentos urgentes

1 — Sempre que o requerente solicite, por escrito a emissão de certidões ou outros documentos, com caráter de urgência, as taxas respetivas são acrescidas em 100 %.

2 — Para efeitos do número anterior, são considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de três dias, a contar da data da apresentação do requerimento ou da data do despacho deste, conforme a satisfação do pedido dependa, ou não, desta última formalidade.

Artigo 107.º

Buscas

Sempre que o interessado, numa certidão ou noutro documento, não indique o ano da emissão do documento original, ser-lhe-ão liquidadas buscas por cada ano de pesquisa, excluindo o ano da apresentação da petição ou aquele que é indicado pelo requerente, em conformidade com o estabelecido no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas municipais.

Artigo 108.º

Restituição de documentos

1 — Sempre que o interessado requeira a restituição de documentos junto a processos, desde que estes sejam dispensáveis, ser-lhe-ão os mesmos restituídos.

2 — As cópias extraídas nos serviços municipais, estão sujeitas ao pagamento das taxas que se mostrem devidas, sendo as mesmas cobradas no momento da entrega das mesmas ao interessado, de acordo com o Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

Artigo 109.º

Envio de documentos

1 — Os documentos solicitados pelo interessado podem ser remetidos por via postal, desde que o mesmo tenha manifestado esta intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e selado, e proceda ao pagamento das competentes taxas, nos casos em que a liquidação se possa efetuar.

2 — O eventual extravio da documentação enviada via CTT, não é imputável aos serviços municipais.

3 — Se for manifesta a intenção do documento ser enviado por correio, com cobrança de taxa, as despesas correm todas por conta do peticionário.

4 — Se o interessado desejar o envio sob registo postal, com aviso de receção, deve juntar ao envelope referido no n.º 1 os respetivos impressos postais devidamente preenchidos.

Artigo 110.º

Petição de prestação de informação

Pela apreciação de qualquer petição é devida a taxas prevista no respetivo Regulamento de liquidação e cobrança de taxas em que a mesma se enquadre.

Artigo 111.º

Passagem de certidões

A passagem de certidões está sujeita ao pagamento da taxa prevista no Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

Artigo 112.º

Assuntos administrativos

Os atos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito da apreciação de operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no regulamento de liquidação e cobrança de taxas municipais.

Artigo 113.º

Averbamento de licenças ou autorizações

1 — Os pedidos de averbamento de licenças ou autorizações em nome de outrem deverão ser instruídos com declarações, com assinaturas reconhecidas ou confirmada pelos serviços, dos respetivos interessados.

2 — Presume-se que as pessoas singulares ou coletivas que trespassem os seus estabelecimentos ou instalações ou cedam a respetiva exploração, permitem o averbamento das licenças ou autorizações de que sejam titulares a favor das pessoas a quem transmitam os seus direitos. Nestes casos os pedidos de averbamento devem ser instruídos com certidão ou fotocópia autêntica ou confirmada pelos serviços, do respetivo contrato de trespasse, cessão ou cedência.

Artigo 114.º

Cessão de licenças ou autorizações

A câmara municipal pode fazer cessar a todo o tempo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo ou nos termos da respetiva legislação aplicável qualquer licença ou autorização que haja concedido, mediante notificação formal ao respetivo titular ou representante, não havendo lugar a qualquer restituição de taxas.

Artigo 115.º

Realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas

1 — A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de edificação e varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

2 — Nas operações de loteamento a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$Tu = [((\text{somatório}) (S (\text{índice } i) \times T (\text{índice } i) \times C \times V \times L)/1000) + K \times At$$

em que:

Tu, é o valor da taxa, expresso em (euro);

S (índice *i*), expresso em m², é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em T (índice *i*);

T (índice *i*), é um fator que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

Habitação unifamiliar com S (índice *i*) menor ou igual 125 m²: 10

Habitação unifamiliar com S (índice *i*) superior a 125 m² e igual ou inferior a 400 m²: 20

Habitação unifamiliar com S (índice *i*) superior a 400 m²: 30

Edifícios de habitação coletiva (mais de uma habitação): 40

Edifícios de comércio, escritórios ou serviços: 50

Edifício misto (de comércio, escritórios ou serviços com habitação): 45

Indústria: 45

Armazéns e outros afins: 10

Garagens e ou anexos de habitações, e caves, quando destinadas a garagens ou arrumos: 5

C, é o custo de construção ((euro)/m²) para o concelho, fixado anualmente por portaria do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território;

V, Coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas em excesso para zonas verdes e ou instalação de equipamentos, o qual terá os seguintes valores:

Área superior até 1,25 vezes à calculada nos termos da Portaria 1136/2001: 0,85

Área superior a 1,25 vezes e até 1,50 vezes a referida na portaria acima: 0,70

Área superior a 1,50 vezes a referida na portaria acima: 0,55

L, Coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

Espaços urbanos de Murça: 1,00

Espaços urbanos da restante área do concelho: 0,50

K, Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual, que toma o valor indicado na tabela anexa

At, Área total da operação urbanística (superfície total da parcela ou das parcelas de terreno, objeto da operação de loteamento)

3 — Nas obras de edificação a taxa resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$Tu = [((\text{somatório}) (S (\text{índice } i) \times T (\text{índice } i) \times C \times L)/1000] + K \times At$$

em que:

Tu, é o valor da taxa, expresso em (euro);

S (índice *i*), expresso em m², é a superfície total de pavimentos para cada tipo de obras definido em T (índice *i*);

T (índice *i*), é um fator que depende do tipo de ocupação de cada lote, e toma os valores seguintes:

Habitação unifamiliar com S (índice *i*) menor ou igual 125 m²: 3

Habitação unifamiliar com S (índice *i*) superior a 125 m² e igual ou inferior a 400 m²: 6

Habitação unifamiliar com S (índice *i*) superior a 400 m²: 9

Edifícios de habitação coletiva (mais de uma habitação): 18

Edifícios de comércio, escritórios ou serviços: 21

Edifício misto (de comércio, escritórios ou serviços com habitação): 21

Indústria: 21

Armazéns e outros afins: 3

Garagens e ou anexos de habitações, e caves, quando destinadas a garagens ou arrumos: 1

C, é o custo de construção ((euro)/m²) para o concelho, fixado anualmente por portaria prevista no n.º 1 do artigo 7 do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro;

L, Coeficiente ao qual se atribui um dos seguintes valores, consoante a localização:

Espaços urbanos de Murça: 1,00

Outras urbanas do concelho: 0,50

K, Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual, que toma o valor indicado na tabela anexa

At, Área total da operação urbanística (corresponde ao somatório dos S (índice *i*))

4 — Nas operações de loteamento, o custo das infraestruturas construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento do ato de licenciamento ou autorização administrativa, será descontado na taxa referida no n.º 1, até ao limite desta.

5 — Nas obras de edificação e no caso de reapreciação de processos por intenção de indeferimento resultante da falta de infraestruturas, o custo das infraestruturas construir pelo promotor, calculado pelos serviços municipais, a preços do momento do ato de licenciamento ou autorização administrativa, será descontado na taxa referida no n.º 2, até ao limite desta.

6 — Nas obras de edifícios com impacte semelhante a um loteamento, valor da taxa Tu corresponde à soma da taxa referida no n.º 1 e da taxa referida no n.º 2 calculadas pelos serviços municipais, a preço do momento do ato de licenciamento ou autorização administrativa, no entanto o custo das infraestruturas construídas pelo promotor será descontada na taxa referida no n.º 1 até ao limite desta.

7 — O pagamento desta taxa deverá ser efetuado antes ou na data da emissão do alvará.

8 — Analogamente, qualquer caução ou celebração de contrato com a câmara municipal, necessários no termos da legislação aplicável, precederá a emissão do respetivo alvará.

Artigo 116.º

Realização, de outras infraestruturas urbanísticas

Nas obras de edificação que deram origem a cedências gratuitas, resultante de alinhamentos e alargamentos, o custo da infraestrutura a construir pelo promotor, calculada pelos serviços municipais, a preços do momento do ato de licenciamento ou autorização administrativa será descontada até ao limite da taxa de construção, ampliação, reconstrução, alteração, adaptação ou remodelação, por metro quadrado ou fração, correspondente. A celebração do contrato e a prestação da caução precedem a emissão do respetivo alvará.

CAPÍTULO XVIII

Disposições finais e complementares

Artigo 117.º

Contraordenações

1 — A violação do disposto no presente regulamento é punível como contraordenação se os factos em causa não estiverem já tipificados como tal pelo regime jurídico da urbanização e edificação, com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 2500, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até ao máximo de (euro) 5000, no caso de pessoa coletiva.

2 — A negligência é punível.

Artigo 118.º

Dúvidas e omissões

Sem prejuízo do disposto no artigo 118.º do RJUE para as situações de conflito decorrentes da aplicação dos regulamentos, os casos omissos e as dúvidas que se venham a suscitar na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são submetidas a decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na versão atual.

Artigo 119.º

Disposição transitória

O presente regulamento aplica-se a todos os procedimentos aos quais seja aplicável o RJUE com as alterações introduzidas pelos diplomas subsequentes.

Artigo 120.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogadas todas as disposições do “Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação” do Município de Murça e demais disposições de natureza regulamentar cujas matérias se encontrem reguladas no presente normativo.



Artigo 121.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

ANEXO I

Suporte informático

Com base nos princípios da modernização da Administração Pública pretende-se estabelecer as normas relativas a informação geográfica/cartográfica, que visam uniformizar a estrutura dos dados, simplificar os procedimentos de análise dos processos, tratamento e atualização da cartografia de base do concelho.

Entrega de informação

A informação digital a fornecer à Câmara Municipal deve acompanhar todos os pedidos de operações urbanísticas e representar rigorosamente todas as peças desenhadas e escritas que compõem os diferentes projetos.

A informação digital deve ser acompanhada de uma declaração assinada pelo requerente e técnico em que declaram sob compromisso de honra a correspondência dos dados fornecidos.

A informação digital a apresentar pelos promotores, referente a todos os projetos (projeto de arquitetura e projetos de especialidades), deverá ser disponibilizada em suporte digital (CD-ROM/DVD-ROM/Pen Drive), devendo todos os elementos de uma mesma entrega estar gravados numa única diretoria para simplificar o processo de leitura.

As peças desenhadas devem ser entregues nos seguintes formatos:

DWG (versão 2000), SHP ou DWFx.

As peças escritas deverão ser entregues no formato PDF/a.

A cada elemento obrigatório na instrução de um processo/requerimento deverá corresponder um ficheiro.

A substituição de elementos deverá consistir na entrega de um novo ficheiro referente ao elemento a substituir e com a totalidade de folhas desse elemento, independentemente da fase:

- 1.º Entrega da proposta;
- 2.º Aditamentos ou alterações ao projeto;
- 3.º Receção da Obra.

Cada folha de um ficheiro não deve ocupar mais de 500 K.

Deve existir um ficheiro com o índice dos ficheiros existentes, ou seja, uma lista de todos os nomes de ficheiros e os layers existentes em cada um (para as peças desenhadas), com as respetivas descrições.

Para cada especialidade deve ser criada uma pasta que deve conter todos os desenhos e peças escrita dessa especialidade.

Nas peças desenhadas a unidade deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais.

Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers.

A preparação dos ficheiros é da total responsabilidade de quem os cria e possui os originais digitais sejam textos ou desenhos. A Câmara Municipal nunca fará qualquer alteração a esses ficheiros.

Ficheiros DWFx

No caso de entrega de ficheiros dwf, para além de cumprir as medidas anteriores, deve a primeira folha de qualquer ficheiro dwfx ser uma folha de índice, identificando todas as páginas que compõem o ficheiro. Este índice pode ser criado em qualquer programa de texto e “impresso” para dwf, usando o driver gratuito dwfwriter. Ainda neste formato, a última folha dos ficheiros dwfx, deverá conter uma lista de standards, nomeadamente a listagem de todos os nomes de layers com as respetivas descrições.

Quando um ficheiro DWFx se refere a uma especialidade, deverá conter todas as folhas relativas às peças desenhadas dessa especialidade.

Todas as folhas num ficheiro DWFx deverão ser criadas com o formato/escala igual ao de impressão.

Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD, deverá permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers.

A preparação dos ficheiros é da total responsabilidade de quem os cria e possui os originais digitais sejam textos ou desenhos. A Câmara Municipal nunca fará qualquer alteração a esses ficheiros.

Planta de implantação

Pela sua especificidade, a planta de implantação deve obedecer a regras próprias para apresentação. Deverá ser entregue no formato. Dwg (versão 2000)/.shp, com coordenadas absolutas (DATUM 73 e grau mínimo de de precisão da escala 1/1000, ou seja, georreferenciadas, com ligação à rede geodésica nacional, e com indicação do sistema de coordenadas utilizado, Hayford — Gauss, Datum 73.

Deverá constituir-se por um ficheiro composto pelo menos pelos seguintes níveis de informação:

Nível 1 — Altimetria projetada, composta por curvas de nível e cotados;

Nível 2 — Desenho da planimetria existente na envolvência, com especial relevância para construções;

Nível 3 — Cadastro da parcela a intervir;

Nível 4 — Cadastro da(s) parcela(s) resultante(s), com indicação do uso;

Nível 5 — Implantação(ões) da(s) construções projetada (s), com indicação das cotas dos vértices;

Cada tipo de construção ou mobiliário deve ser desenhado em diferentes níveis, com indicação do tipo;

Nível 6 — Desenho do(s) arruamento(s) público mais próximo(s), com indicações da sua cota, bem como do passeio, se o houver, e do piso do Rés-do-Chão;

Nível 7 — Legenda das representações;

Nível 8 — O sistema de abastecimento de água e de drenagem de esgotos e águas pluviais, o seu afastamento relativo às extremas e os acessos ao terreno e à fossa séptica, bem como outras condicionantes existentes, designadamente linhas de água e infraestruturas.

313531141