MUNICÍPIO DE SANTANA

Regulamento n.º 187/2023

Sumário: Procede à publicação do Regulamento de Urbanização e Edificação de Santana.

Regulamento de Urbanização e Edificação de Santana

Márcio Dinarte da Silva Fernandes, Presidente da Câmara Municipal de Santana, torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, 07 de janeiro, o teor integral do regulamento de urbanização e edificação de Santana, aprovado pela Assembleia Municipal de Santana na sua sessão ordinária de 21 de dezembro de 2022, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, sob proposta da Câmara Municipal deliberada em reunião ordinária de 14 de dezembro de 2022.

12 de janeiro de 2023. — O Presidente da Câmara, *Márcio Dinarte da Silva Fernandes*.

Preâmbulo

Confere o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (adiante RJUE) a faculdade dos Municípios regulamentarem muitos dos aspetos relacionados com a urbanização, edificação e ocupação de edifícios na sua área territorial. Essa faculdade tem ocasionado inúmeros Regulamentos que procuraram instruir os procedimentos das decisões autárquicas sobre as pretensões particulares às exigências de qualidade e de interesse público que em cada Município têm especiais peculiaridades.

O Município de Santana aprovou na Assembleia Municipal de 30 de dezembro de 1995 um Regulamento Municipal das edificações urbanas, posteriormente publicado no n.º 76 da 2.ª série do *Diário da República,* de 29 de março de 1996, que se revela hoje desatualizado porque desenquadrado quer da legislação posteriormente publicada quer da atual realidade concelhia.

Acresce que o Município tem desde julho de 2017, ou seja, há mais de cinco anos, um novo Plano Diretor Municipal que foi publicado na 1.ª série do JORAM n.º 118 de 4 de julho de 2017, resultado de um extenso trabalho que envolveu técnicos da autarquia e diversos serviços todos conjugados num propósito de conferir ao Município uma visão estratégica para o desenvolvimento do concelho, que pudesse servir de orientação para o investimento. Esse Instrumento de Gestão Territorial deixou, porém, algumas áreas à intervenção municipal regulamentar, para que se desse conteúdo a essas zonas em aberto.

O presente Regulamento enquadra-se nesse mesmo propósito e procura constituir um instrumento apto e acessível aos munícipes e aos demais interessados sempre que esteja em causa o licenciamento, autorização, comunicação ou, em suma, a legalização das suas propriedades ou dos seus empreendimentos e da utilização a dar aos mesmos.

Na sua elaboração houve o propósito de:

Desenvolver os conceitos que o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação remete para regulamentação, como é o caso das obras de escassa relevância urbanística ou de impacto relevante;

Introduzir um procedimento de legalização, na senda do que determina o n.º 7 do artigo 102.º-A do RJUE;

Densificar as operações isentas de controlo prévio e as sujeitas a comunicação prévia;

Desenvolver os procedimentos de licenciamento e autorização;

Precisar regras sobre a edificação.

Do conjunto dos 113 artigos importa destacar dois aspetos que consideramos de especial interesse para o Município:

No primeiro, as situações que se classificaram da escassa relevância urbanística, ou seja, procedimentos de importância menor devidamente definidos onde a confiança nos promotores passa a

ser a regra para comprovar a sua conformidade com as normas urbanísticas vigentes no Município. A ideia subjacente é dispensar a intervenção municipal casuística em obras que pela dimensão e frequência justificam que se confie plenamente na autoria do projeto ou nos promotores;

No segundo, os procedimentos de legalização. Há um histórico no concelho de edificações que consubstanciam situações de facto que pretendem ser legalizadas. Muitas sem necessidade de procedimento de controlo prévio ao abrigo da legislação em vigor à data em que foram edificadas, outras a coberto de licenciamentos diferidos sem os cuidados e os elementos necessários, outras ainda beneficiando da insuficiência de meios de fiscalização de que a Autarquia padeceu. O certo é que se edificaram muitas construções que possivelmente poderão e deverão ser legalizadas, promovendo-se também através deste Regulamento essa possibilidade.

Para além das regras gerais onde se incluíram os princípios e as definições de conceitos trabalhados ao longo do Regulamento (artigos 1.º a 4.ª), dividiu-se a regulamentação em cinco capítulos fundamentais:

No primeiro (Capítulo II) desenvolve-se os diversos procedimentos urbanísticos, incluindo os que estão isentos de controlo prévio (como o destaque, as obras de escassa relevância urbanística ou de iniciativa pública, ou ainda a utilização de prédios preexistentes) e os que necessitam desse controlo, como o controlo prévio simplificado, a comunicação prévia, a legalização e outros procedimentos (impacto relevante, loteamentos, propriedade horizontal e utilização do edificado), acabando numa subsecção dedicada aos processos de especialidades;

No segundo conjunto dá-se espaço às normas de urbanização (com especial realce para os espaços verdes, as áreas de utilização coletiva, a rede viária, os estacionamentos, os passeios, o espaço destinado a resíduos sólidos e infraestruturas de telecomunicações) e de edificação (com os diversos tipos e fases de construção);

No terceiro capítulo fala-se do espaço público e das regras a que se sujeita a sua ocupação ou utilização;

No quarto esclarece-se a prestação de caução para a realização de obras prevista no artigo 54.º do RJUE;

No quinto disciplina-se as cedências ou compensações ao Município;

No sexto regulamenta-se a fiscalização e as regras sobre incompatibilidades.

O Regulamento termina com um capítulo onde se esclarece o que acontece à regulamentação anterior e a aplicação e integração nos procedimentos em vigor.

Nos termos da lei (artigo 101.º do CPA) este projeto de Regulamento Municipal esteve em período de consulta pública desde o dia 05 de julho até 12 de agosto último, merecendo contributos ou sugestões que foram analisadas e devidamente inseridos nos artigos próprios.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

1 — O regulamento municipal de urbanização e edificação de Santana (adiante designado por RMUES) visa dar cumprimento ao estipulado:

a) Nos artigos 3.º n.º 1 e 2.º alíneas *a*) a *e*) e *h*) a *j*) e 102.º-A n.º 7 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis números 15/2002 de 22 de fevereiro e 4-A/2003 de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006 de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007

de 4 de setembro, pelos Decretos-leis números 18/2008 de 29 de janeiro, 116/2008 de 4 de julho e 26/2010 de 30 de março, pela Lei n.º 28/2010 de 2 de setembro, pelos Decretos-leis números 266-B/2012 de 31 de dezembro, 136/2014 de 9 de setembro e 214-G/2015 de 2 de outubro, pela Lei n.º 79/2017 de 18 de agosto, pelos Decretos-Leis n.º 121/2018 de 28 de dezembro e 66/2019 de 21 de maio e pela Lei n.º 118/2019 de 17 de setembro);

b) No artigo 5.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (adiante designado por RGEU e aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 888 de 29 de agosto de 1952 e alterado pelos Decretos-Leis números 44 258 de 31 de março de 1962, 45 027 de 13 de maio de 1963, 650/75 de 18 de novembro, 43/82 de 8 de fevereiro, 463/85 de 4 de novembro, 172-H/86 de 30 de junho, 64/90 de 21 de fevereiro, 61/93 de 3 de março, 409/98 de 23 de dezembro, 410/98 de 23 de dezembro, 414/98 de 31 de dezembro, 177/2001 de 4 de junho, 290/2007 de 17 de agosto, 50/2008 de 19 de março e 220/2008 de 12 de novembro);

c) No Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M de 14 de agosto.

2 — O RMUES é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e 25.º, n.º 1, alínea *g*), e 33.º, n.º 1, alínea *k*), do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e procede do exercício da atribuição prevista na alínea *n*) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e dos artigos 98.º a 101.º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 2.º

Âmbito e Objeto

1 — O RMUES tem por objeto a fixação de regras relativas à urbanização, edificação e ocupação do espaço na implementação do Plano Diretor Municipal de Santana (adiante designado PDMS) publicado na 1.ª série do JORAM n.º 118 de 4 de julho de 2017 e dos demais instrumentos de planeamento em vigor na área do Município.

2 — Através do presente Regulamento fixam-se regras relativas:

a) Aos procedimentos urbanísticos isentos de controlo prévio;
b) Às várias modalidades de controlo prévio das operações urbanísticas;
c) Ao procedimento de legalização;
d) À urbanização e edificação;
e) À ocupação e utilização do espaço público;
f) Às cedências de terrenos e compensações;
g) Às garantias e à fiscalização.

3 — O RMUES aplica-se à totalidade do território do Município de Santana, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos instrumentos de planeamento plenamente eficazes.

4 — Não se incluem neste Regulamento as disposições sobre as taxas urbanísticas e o sobre o fundo de compensação previsto no artigo 152.º n.º 2 do R.J.I.G.T., aprovado Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

5 — É objeto de regulamentação específica a reconstrução, reabilitação ou remodelação das denominadas casas típicas cobertas a colmo de Santana e de São Jorge.

Artigo 3.º

Princípios

Sem prejuízo do respeito pelos parâmetros previstos na legislação em vigor e nos instrumentos de planeamento plenamente eficazes, a realização de quaisquer operações urbanísticas e de edificabilidade no concelho de Santana, deve observar os seguintes princípios:

A — A qualidade e a melhoria funcional das edificações;
B — A atribuição de condições de habitabilidade à população residente;

C — A compatibilidade de usos e atividades conexas às operações urbanísticas;
D — A ocupação sustentável do solo;
E — A valorização do mundo rural;
F — O combate à desertificação;
G — O desenvolvimento económico do município;
H — A preservação e defesa do meio ambiente;
I — A qualificação dos espaços públicos.

Artigo 4.º

Definições e abreviaturas

Para além das definições e abreviaturas que constam do artigo 5.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Santana, no anexo ao Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, na restante legislação aplicável e no «Vocabulário do Ordenamento do Território», editado pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, para efeitos do presente regulamento, entende-se por:

Abrigo para animais — dependência coberta não incorporada no edifício principal destinada a animais de companhia;

Alpendre — cobertura suspensa, de pequena dimensão, balançada da construção e destinada à proteção superior dos vãos de entrada na edificação;

Anexo — qualquer construção coberta não incorporada no edifício principal e destinada ao uso complementar do fogo ou fração autónoma e dele funcionalmente dependente;

Armazém — local destinado a depósito de mercadorias e ou vendas por grosso;

Cave — compartimento de um edifício abaixo do nível do solo medido pelo perfil natural do terreno em mais de metade da sua área acessível pelo interior ou exterior, com o pé-direito mínimo livre de 2,40 metros;

Cércea — o número total de pisos emergentes de um edifício, na fachada de maior dimensão;

Churrascaria ou churrasqueira — pequena dependência não incorporada no edifício principal destinada a cozinhar sob braseiro para uso exclusivo daquele edifício e equipada com chaminé ou extração de fumos;

Comércio — local aberto ao público de venda e armazenagem a retalho, prestação de serviços pessoais, restauração e afins;

Construção abandonada — qualquer edifício, acabado ou não, que há mais de dez anos não tenha qualquer utilização permanente conhecida e denote um estado de degradação nos materiais;

Cota de soleira — É a medida no sistema altimétrico oficial onde se situa a entrada principal da casa, tomada no ponto médio da mesma.

DWF (Design Web Format) — formato de ficheiro aberto e seguro, comprimido significativamente, de forma que a sua distribuição seja efetuada mais rapidamente do que os ficheiros de projeto originais, sendo utilizado para distribuição de informação de projeto para qualquer pessoa que necessite de a visualizar, rever, ou imprimir, possibilitando uma comunicação de informação de projeto mais facilitada e fluida e suportando assinatura digital;

DWG — formato nativo do *software* da AUTOCAD de desenhos em 2D e 3D;

Edifício principal — construção principal na dimensão e na funcionalidade implantada na parcela ou no lote;

Eixo da via — Linha longitudinal materializada ou não, que divide uma faixa de rodagem em duas partes, cada uma afeta a um sentido de trânsito;

Equipamento lúdico ou de lazer — obras de arranjo exteriores em logradouro da parcela ou do prédio que visem a criação de espaços descobertos para repouso ou prática de atividades lúdicas ou desportivas;

Espécies vegetais notáveis — árvores e maciços arbóreos classificados de interesse público e toda a qualquer espécie vegetal que pela sua raridade, beleza ou valor histórico deva ser mantida;

Estufa — instalação a erigir nos logradouros destinadas ao cultivo ou resguardo de plantas, flores ou sementes, constituídas por estruturas amovíveis que não impliquem obras em alvenaria;

Garagem — construção coberta, geralmente fechada, com acesso direto ao exterior e independente da entrada para o edifício principal que serve para abrigo de automóveis.

Habitação coletiva — edifício que, independentemente do número de pisos, se destine a alojar mais de um agregado familiar e no qual existem circulações comuns aos vários fogos, entre as respetivas portas e a via pública;

Índice de Construção (IC) — o quociente da área bruta de construção pela área de parcela ou lote que serve de base à operação de licenciamento ou comunicação prévia da edificação;

Infraestruturas de ligação — as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas diretamente apoiadas;

Infraestruturas gerais — as que, tendo um caráter estruturante ou previstas em instrumento de gestão territorial, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;

Largura da via pública — a distância correspondente à 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;

Marquise — varanda protegida por uma estrutura amovível, nomeadamente envidraçada;

Mobiliário urbano — equipamento capaz de contribuir para o conforto e eficácia dos espaços públicos, nomeadamente bancos, cabines telefónicas, recipientes para resíduos urbanos, abrigos para peões, painéis informativos ou publicitários e outros elementos similares;

Muro de contenção ou de suporte de terras — Muro de suporte usado em declives ou aterros para sustentação ou proteção de taludes até ao limite da cota do terreno.

Muro de vedação — Muro que limita o espaço de uma obra através de uma construção em pedra ou alvenaria;

Obras de consolidação — as destinadas ao reforço das componentes estruturais, incluindo as coberturas de uma edificação;

Palheiro — pequena construção destinada a armazenamento de produtos ou alfaias agrícolas ou a recolha de animais, normalmente coberta a palha ou de revestimento idêntico;

PDF (Portable Document Format) — formato que permite a leitura do mesmo documento em diferentes plataformas, máquinas e programas sem que perca a sua formatação original, podendo ser gerado a partir de vários formatos de documentos e imagens, num padrão aberto que pode ser lido ou criado em diferentes dispositivos e com várias resoluções, suportando assinatura digital, cumprindo a norma ISSO 19005-1, e permitindo o arquivamento a longo prazo;

Pérgula — Espécie de galeria, balcão ou terraço afastado da parede com barrotes ou vigas suportadas por pilares ou colunas paralelas (sugerido acrescentar esta definição)

Promotor — Requerente responsável pelas obras de urbanização ou de edificação;

Tanque ou poço de rega — Construção ou recipiente destinado a armazenamento de água para fins agrícolas ou industriais;

Telas finais — as peças escritas e desenhadas que correspondem, em rigor, à obra executada;

Terraço — pavimento descoberto que sirva de cobertura a uma edificação ou que seja contíguo a ela, podendo consubstanciar, consoante as suas características físicas, um espaço utilizável ou visitável;

Toldo — elemento de proteção contra agentes climatéricos, feito de lona ou material similar, rebatível, aplicável em qualquer tipo de vãos, como montras, janelas ou portas de estabelecimentos comerciais, no qual pode estar inserida uma mensagem publicitária, incluindo a sanefa respetiva;

Uso habitacional — o uso destinado a habitação unifamiliar ou coletiva, bem como instalações residenciais especiais (albergues, lares, residências de estudantes, etc.) e as instalações hoteleiras;

Uso industrial — o uso destinado a indústria, armazéns, infraestruturas de apoio e atividades complementares;

Uso terciário — o uso destinado a serviços, públicos ou privados, e a comércio a retalho;

Varanda — o espaço total ou parcialmente aberto, adjacente aos compartimentos interiores de um edifício e complementares do uso daqueles;

Vedações — muros e ou instalações de grades, redes ou arame em quintais ou propriedades confinantes com o domínio público;

Via pública — para efeitos da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento do PDMS são vias públicas as estradas regionais ou municipais.

CAPÍTULO II

Procedimentos urbanísticos

Artigo 5.º

Regras gerais

1 — Para além dos princípios referidos no artigo 3.º, qualquer operação urbanística no Município deve pautar-se pelos seguintes princípios:

a) Constituição de uma mais-valia para o tecido urbano envolvente, implicando uma interação harmoniosa entre os novos espaços públicos criados, e entre estes e o tecido urbano consolidado;
b) Qualificação dos novos espaços públicos, os quais se destinarão, essencialmente, ao convívio urbano em condições de conforto e segurança;
c) Colmatação de lacunas de equipamento existentes no espaço público, privilegiando a construção de equipamento destinado à satisfação de efetivas de necessidades urbanas dos municípios.

2 — Os novos espaços públicos de lazer, a criar em consequência de uma operação urbanística de edificação, devem ser equipados com mobiliário urbano que possibilite a respetiva utilização para os fins pretendidos, e pelas diversas faixas etárias.

Artigo 6.º

Apresentação de documentos e direito à informação

1 — Os documentos que sejam informações, pedidos ou requerimentos dirigidos ao Município de Santana no âmbito de procedimentos urbanísticos, de edificação e de ocupação do espaço público regulados no presente Regulamento obedecem a modelos disponibilizados nos sítios informáticos do Município.
2 — A entrega dos documentos que instruam os procedimentos previstos no presente Regulamento pode efetuar-se com utilização de meios de comunicação eletrónicos.
3 — Deve ser utilizado o requerimento disponibilizado para o efeito no sítio do Município na Internet e no balcão de atendimento presencial sempre que o particular queira ser informado sobre os instrumentos planeamento territorial, bem como sobre condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas.

SECÇÃO I

Isenção de controlo prévio

Artigo 7.º

Isenção de Controlo Prévio

1 — Estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas previstas no artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
2 — Estão ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações, qualificadas com a classe B1 do Anexo III do Regime jurídico das instalações de armazenamento de produtos do petróleo e postos de abastecimento de combustíveis:

a) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520 m^3;
b) Instalações de armazenamento de GPL, gasolinas e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C, com capacidade inferior a 1,500 m^3;
c) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5 m^3, com exceção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38°C.

3 — A realização das operações urbanísticas isentas de controlo prévio está sujeita à observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente:

a) Planos municipais de ordenamento do território, nomeadamente do Plano Diretor Municipal de Santana;
b) Planos intermunicipais ou especiais de ordenamento do território;
c) Servidões ou restrições de utilidade pública;
d) Proteção do património cultural imóvel;
e) Normas técnicas de construção ou edificação.

Artigo 8.º

Instrução de operações urbanísticas isentas de controlo prévio

1 — As operações urbanísticas isentas de controlo prévio devem ser participadas à Câmara Municipal, com a antecedência mínima de dez dias antes da sua realização, mediante a apresentação de documento onde se identifique o proprietário, se descreva os trabalhos a executar, se junte plantas de localização à escala 1/25.000 e 1/2.000 (ou equivalente), cópia simples de caderneta predial e de certidão do registo predial e com uma declaração de responsabilidade do proprietário ou dono da obra.
2 — Nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior, o proprietário das instalações de classe B2 deve entregar na câmara municipal os seguintes elementos referentes à instalação:

a) Identificação do proprietário, localização da instalação e direito à utilização do terreno;
b) Caracterização da instalação;
c) Certificado de inspeção das instalações emitido por uma EI (entidade inspetora) reconhecida pela Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG) ou pela entidade regional correspondente respeitante ao cumprimento das regras de segurança;
d) Indicação da entidade exploradora das instalações reconhecida pela DGEG ou pela entidade regional correspondente, quando tal for exigível;
e) Para o equipamento sob pressão, certificado de aprovação da instalação, nos termos do Decreto-Lei n.º 97/2000, de 25 de maio.

Artigo 9.º

Dispensa de licença de construção ou autorização de utilização

1 — As edificações novas, reconstruídas, ampliadas ou alteradas, que não sejam de caráter industrial ou de utilização coletiva e cuja conclusão das obras tenham ocorrido antes de 31 de dezembro de 1991 estão isentas de licença de construção e de utilização (ou de habitabilidade).
2 — A Câmara Municipal certifica a dispensa de qualquer desses procedimentos de controlo prévio desde que o Requerente o solicite comprovando a data da conclusão das obras antes daquela data.
3 — Deve instruir o Requerimento referido no número anterior, os seguintes documentos:

a) Requerimento em modelo específico
b) Certidão do registo do prédio ou da sua não inscrição;
c) Certidão comprovativa da data da inscrição matricial respetiva;
d) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/1000 ou superior do edifício devidamente sinalizado;
e) Levantamento à escala 1/100 do edificado, com expressa referência à área de implantação e de construção;
f) Descrição da construção;
g) Fotografias do prédio a cores na atualidade e sob diferentes ângulos;
h) Fotografias que certifiquem a antiguidade;

i) Certidão cartográfica da localidade onde a construção se encontre implantada emitida pela entidade regional responsável pelo cadastro geométrico com expressa referência à data do respetivo levantamento;

j) Certificação assinada por técnico competente e habilitado da idade da construção;

k) Declaração de vizinhos com domicílio fiscal na localidade e assinatura reconhecida que testemunhem a antiguidade da construção sua volumetria;

l) Quaisquer outros documentos que atestem a idade da construção.

4 — São essenciais à certificação solicitada os documentos referidos nas alíneas *a*) a *g*) e dois dos referidos nas alíneas subsequentes do número anterior.

Artigo 10.º

Instrução do pedido de destaque

O pedido que tenham por efeito o destaque de uma única parcela no perímetro urbano ou que, fora do perímetro urbano, se destine à construção de uma habitação na parcela a destacar, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento;

b) Certidão da conservatória do registo predial atualizada;

c) Planta de localização à escala 1/2.000 ou 1/1.000 a fornecer pelos serviços camarários mediante pagamento da taxa aplicável;

d) Levantamento topográfico, com indicação das áreas do prédio de origem e da parcela a destacar, de acordo com o seguinte:

I. Limite da área do prédio de origem a vermelho, e respetivas confrontações;

II. Limite da área da parcela a destacar a azul;

III. Implantação das edificações existentes e previstas, com a indicação do uso;

e) Ficha discriminando as áreas da totalidade da parcela, da parcela a destacar e da área restante, com as respetivas confrontações.

Artigo 11.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística

1 — Para além das que resultam do artigo 6.º-A n.º 1 do RJUE, consideram-se de escassa relevância urbanística:

a) Obras de limpeza do interior de construções abandonadas ou de quaisquer construções de escassa relevância, envolvendo a demolição estritamente necessária e que seja benéfica para a saúde, segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes;

b) Obras de demolição correntes ou usuais de edifícios de um só piso com área inferior a 25 m^2 e altura menor de 5 m;

c) Obras de edificações anexas ao edifício principal com altura não superior a 2,40 m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal e com área bruta de construção igual ou até 30 m^2, desde que não confinem com a via pública e não existam previamente outras edificações anexas no prédio;

d) As churrasqueiras, grelhadores ou outras instalações para prática de culinária ao ar livre, localizadas no logradouro posterior do edifício principal e com afastamento mínimo de 3 m, relativamente aos limites da propriedade respetiva, com área coberta até 10 m^2 e 3 m de altura máxima, desde que não gerem incómodo aos prédios vizinhos;

e) Abrigos para animais com uma área até 4 m^2 e 2,5 m de altura máxima;

f) Construção de tanques de rega, até 1,20 m de altura, e de capacidade não superior a 40 m^3, desde que não sejam destinados a utilização coletiva.

g) Abertura de valas e construção de levadas exclusivamente destinadas a rega

h) A edificação de muros de contenção ou de suporte de terras, até uma altura de 4 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes, e não se destinem a exercer simultaneamente funções de estrutura de habitações ou de outras edificações;

i) Vedações interiores à propriedade que não ultrapassem 1,80 m de altura;

j) Obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que consistam na criação de acessos com vista ao aproveitamento do vão da cobertura ou de cave, já existentes, com utilização idêntica ou compatível com a autorizada, desde que não ponham em causa a estabilidade do edifício, nem levem à constituição de unidades de utilização independente ou de possuir título autónomo da propriedade;

k) Alpendres com área até 30 metros quadrados que estejam delimitados por materiais não opacos ou que tenham caráter amovível, excluindo a função de suporte ou estrutura para edificações de caráter permanente;

l) Alterações de fachada que consistam na modificação da composição dos vãos, desde que sejam mantidos os seus limites, o material e a cor;

m) Reconstrução ou substituição de coberturas, desde que se mantenha a geometria, nomeadamente no que se refere à cota do beirado, do cume, ou inclinação das águas, em que os materiais confiram acabamento exterior idêntico ao original, e não seja adicionada qualquer altura que modifique a volumetria, uso e tipologia do espaço interior diretamente abrangido.

n) As obras de alteração em edifícios, com área de implantação não superior a 150 m^2, que consistam na substituição da estrutura da cobertura ou da laje do teto adjacente ou do piso ou laje intermédia, desde que não altere a forma da cobertura, e que os materiais confiram acabamento exterior idêntico ao original;

o) Construção de toldos, estendais e aparelhos de ar condicionado, em edifícios de habitação unifamiliar, desde que não confinantes com espaço público e devidamente integrados na construção, de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma.

p) *Stands* de promoção de venda de edifícios, até dois anos contados da data fixada para a conclusão da obra, com uma área de construção até 15 m^2 e localizados em terreno privado;

q) A abertura, diminuição ou ampliação de vãos em muros de vedação confinantes com o domínio público, que não altere outras características do muro, nomeadamente a sua altura, desde se destine a acesso apeado ou rodoviário, não exceda a largura de 3 m nem crie obstáculos de ordem funcional nem provoque constrangimentos à circulação e à segurança na zona e o portão introduzido apresente características idênticas a outros, quando existentes, na área envolvente;

r) Arranjos de logradouros, como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização definidos para a área e não impliquem o abate de espécies vegetais notáveis.

s) Obras de construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e de eliminação de barreiras arquitetónicas, quando não afetem área do domínio público;

t) Arruamentos em propriedades particulares, quando não incluídos em loteamentos nem em perímetro urbano, que não impliquem a construção de muros de contenção acima dos limites referidos nas alíneas *g*) e *h*)*,* atravessamentos em linhas de água e que não colidam com os índices fixados no PDMS.

u) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer, que não revelem uma altura superior a 3 m e que não disponham de afastamentos inferiores a 3 m aos limites da propriedade, desde que associado ao uso principal da construção e não seja destinado a fins comerciais ou de prestação de serviços.

v) O encerramento ou a colocação de marquises em varandas nas seguintes condições:

i) O perfil da caixilharia, cores e materiais se assemelhem à do edifício onde serão integradas;

ii) Seja conforme à linha arquitetónica e à estética do edificado;

iii) Não criem situações de insalubridade nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

iv) Não altere a área bruta de construção;

v) Não crie novos espaços habitáveis ou mude a volumetria dos edifícios.

w) Substituição de caixilharias, desde que se mantenham as características anteriores.

x) Instalação ou renovação das redes de abastecimento de água, gás, eletricidade, saneamento e telecomunicações nos edifícios, sem prejuízo das regras de certificação e segurança em vigor sobre a matéria e a regulamentação existente emitida pelas entidades competentes.

y) A instalação de painéis solares fotovoltaicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam a área de cobertura da edificação e a cércea desta em um metro de altura, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;

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

3 — O disposto neste artigo não isenta a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as relativas aos índices máximos de construção e implantação e a observância das prescrições de loteamento em que se insiram.

4 — Pode a Câmara Municipal em despacho fundamentado isentar de controlo prévio as obras que apenas não sejam isentas porque excedam em percentagem até 5 % os limites das áreas referidas nas diversas alíneas número um do presente artigo.

5 — Sempre que a comunicação da obra isenta de controlo prévio suscite duvidas sobre o preenchimento dos requisitos definidos no número um deste artigo ou na lei, o procedimento deve ser oficiosamente tramitado por um dos procedimentos de controlo prévio previstos neste Regulamento.

6 — O disposto no número um deste artigo não se aplica às operações a realizar em imóveis classificados ou em vias de classificação, situados em zona de proteção a imóveis classificados ou integrados em sítios classificados ou em vias de classificação ou em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, bem como de domínio hídrico, da REN ou da RAN.

7 — A isenção prevista no número um não inclui construções que se traduzam numa segunda edificação autónoma em relação ao edifício principal.

8 — As obras referidas no número um, bem como as que resultam do artigo 6.º-A do RJUE, que se realizem em partes comuns de edifícios constituído em propriedade horizontal devem observar as disposições legais aplicáveis.

9 — As obras referidas neste artigo estão isentas de apresentação de projeto de execução.

Artigo 12.º

Operações de iniciativa pública

Nas situações em que estejam em causa operações urbanísticas de iniciativa de entidades que se encontram, nos termos da lei, isentas de licenciamento municipal, mas dependentes de parecer prévio da Câmara Municipal, o pedido a solicitar a emissão desse parecer deve vir acompanhado de uma memória descritiva e peças desenhadas explicativas do projeto a executar que demonstre o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

SECÇÃO II

Procedimentos de controlo prévio

SUBSECÇÃO I

Normas comuns ao controlo prévio

Artigo 13.º

Instrução do Pedido

1 — Os pedidos de licenciamento, de autorização ou a apresentação de comunicações prévias referentes a operações urbanísticas previstos no presente regulamento, são instruídos com os elementos previstos nas Portarias números 113/2015, de 22 de abril e 216-E/2008, de 3 de março,

ou com os elementos definidos nos artigos seguintes para os procedimentos especiais e de acordo com as normas de instrução disponibilizadas nos locais de atendimento municipal ou no sítio do Município de Santana na internet.

2 — O interessado deve apresentar duas cópias do processo em papel, apensos a capa de arquivo, de formato compatível e em material resistente, e um exemplar em suporte informático, acrescido de tantos exemplares quantas as entidades externas a consultar.

3 — O promotor da obra deve apresentar os projetos de execução, de arquitetura e das várias especialidades em formato PDF ou DWF, e uma cópia do projeto de arquitetura em formato DWG, com coordenadas georreferenciadas.

4 — Pode, excecional e fundamentadamente, ser condicionada a apreciação do projeto, sujeito a licença ou comunicação prévia, à entrega de elementos adicionais considerados necessários, designadamente, meios de representação mais aproximados à realidade, tais como maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

5 — A comprovação da necessidade habitacional prevista no artigo 53.º do Regulamento do PDMS para efeito licenciamento de nova construção de habitação em espaço agrícola é assegurada com certidão matricial comprovativa de que o requerente não possui nenhum prédio urbano apto a ser habitado na área do concelho.

SUBSECÇÃO II

Controlo prévio simplificado

Artigo 14.º

Controlo prévio simplificado

1 — Quando não isentas, estão sujeitas a controlo prévio simplificado as seguintes operações urbanísticas:

a) Anexos, telheiros e alpendres;
b) Apoios agrícolas, tanques, poços de rega e estufas;
c) Palheiros ou arrecadações agrícolas com cobertura em duas águas;
d) Contentores, barracões e similares em qualquer tipo de material;
e) Piscinas;
f) Marquises e alteração de cores e materiais ou dimensão de fachadas de edifícios;
g) Coberturas com alteamento de sótãos preexistentes;
h) Alojamento de animais;
i) Alterações a licenças de loteamento que versem sobre:
a) Altura de vedações;
b) Obras de escassa relevância urbanística
c) Alterações de uso complementar ou compatível com o uso previsto para o lote
d) Correções à delimitação física dos lotes

2 — Os pedidos respeitantes às operações referidas nos números anteriores devem ser instruídos com:

a) Requerimento com os dados de identificação e domicílio do Requerente e a descrição e duração prevista para executar da obra;
b) Documento comprovativo de legitimidade;
c) Planta de localização e enquadramento à escala 1:5000;
d) Peças desenhadas devidamente cotadas e representativas da obra a edificar;
e) Termo de responsabilidade assinado por técnico competente.

3 — O requerimento para utilização de contentores, barracões e similares em qualquer tipo de material deve referir o tipo e prazo de utilização e o local de implantação e deve ser instruído com um Croquis.

4 — Nas operações e desenvolver em prédios em propriedade horizontal deve ser junta a aprovação da assembleia de condomínio ou documento equivalente.

5 — As alterações a licenças de loteamento devem ser instruídas com planta síntese assinalando os elementos característicos das obras propostas e das existentes e a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará.

6 — Sempre que se revelem necessários à apreciação do pedido podem ser solicitados outros elementos complementares.

SUBSECÇÃO III

Comunicação prévia

Artigo 15.º

Comunicação prévia antes de concluídas as obras de urbanização

1 — As comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos, que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ser admitidas quando as respetivas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e desde que, sendo prestada caução suficiente para garantir a regular execução das obras de urbanização em falta, estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou da parte deste que seja separável.

2 — Para efeitos do previsto no número anterior, considera-se estado adequado de execução as situações em que os lotes, para os quais é apresentada a comunicação prévia, estão servidos com arruamento pavimentado, iluminação pública, abastecimento de água e saneamento.

Artigo 16.º

Alojamento local

1 — Nos procedimentos de comunicação prévia com prazo, previstos no Regime jurídico da exploração de estabelecimentos de alojamento local (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pela Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021 de 29 de janeiro e adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro), para efeitos do que dispõe o artigo 6.º nos números 1 alínea *a*) e 9 alínea *c*), considera-se título adequado, a autorização ou licença que habilite o espaço a serviços, a habitação ou equivalente.

2 — Nas edificações preexistentes enquadráveis no n.º 2 do artigo 18.º, o procedimento de legalização dispensa a comunicação prévia para a finalidade de alojamento local.

Artigo 17.º

Obras no domínio público municipal

1 — As obras de urbanização que consistam no tratamento do espaço público contíguo à frente de prédio, inerentes à realização de uma qualquer operação urbanística, sem intervenção nas infraestruturas de água, eletricidade, gás e telecomunicações são comunicadas à Câmara Municipal com uma antecedência mínima de cinco dias.

2 — A comunicação deve ser instruída com planta de localização, estimativa orçamental da obra e prestação de caução nos termos do regulamento municipal de taxas.

3 — A Câmara Municipal dispõe do prazo de cinco dias para se pronunciar, findo o qual o requerente pode desenvolver a atividade pretendida sem prejuízo da fiscalização e da adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística que se revelem adequadas.

4 — Estas obras estão sujeitas ao disposto no artigo 87.º do RJUE.

Artigo 18.º

Utilização do solo

1 — Quando não prevista nos artigos 10.º ou 13.º, a instalação de qualquer estrutura amovível é tida como operação urbanística sempre que por via dos elementos de conexão com infraestruturas e dos elementos de suporte de ligação ao solo, ainda que não fixas ou menos perenes, seja feita para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, de exploração de recursos naturais ou de abastecimento de água.

2 — Essa instalação e utilização subsequente deve ser instruída com:

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de um direito que confira a faculdade de realização da operação em causa;

b) Planta de localização e enquadramento à escala 1:5000;

c) Planta da situação existente à escala 1:1000 ou superior, a efetuar com base em levantamento topográfico atualizado, traçando o estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente que permita a avaliação da integração da operação na área, com a proposta de implantação identificando os afastamentos ao limite da propriedade e com a indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, servidões administrativas e restrições de utilidade pública incluindo áreas em REN ou RAN e as infraestruturas existentes;

d) Memória descritiva;

e) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto quando ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3 — Em casos justificados podem ser dispensados alguns dos elementos referidos no número anterior.

Artigo 19.º

Remodelação de terrenos

1 — A remodelação de terrenos não abrangida em operações de loteamento ou obras de urbanização e que tenha em vista exclusivamente utilização agrícola, pecuária ou florestal, sem prejuízo do cumprimento das normas ambientais ou de restrições e servidões públicas, depende de comunicação prévia.

2 — A realização de operações urbanísticas de remoção de terras ou de aterros só são permitidas desde que seja salvaguardada a sua integração com a envolvente.

3 — A diferença de cotas resultante das intervenções de remoção de terras ou de aterro, quando confinem com a via pública ou com prédios vizinhos, deve realizar-se, preferencialmente, através de talude, não podendo em qualquer caso se alterar a cota natural do terreno numa faixa de 3 metros adjacente aos limites de propriedade.

4 — Para salvaguarda da respetiva integração com a sua envolvente, pode ser imposto o tratamento paisagístico da faixa mencionada no número anterior, com recurso, designadamente, à criação de cobertura vegetal ou de cortinas arbóreas.

5 — Na execução de aterros não podem ser utilizados entulhos, que apenas devem ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito.

SECÇÃO IV

Procedimento de legalização

Artigo 20.º

Âmbito

1 — O procedimento de legalização visa a regularização das operações urbanísticas ilegais compreendidas numa dada parcela de terreno.

2 — O procedimento de legalização envolve as construções existentes que à data em que foram comprovadamente concluídas devessem ser sujeitas a procedimento de controlo prévio bem como alterações ou ampliações de edificações preexistentes que à data da sua conclusão não estavam sujeitas a procedimento prévio, bem como as autorizações de utilização nas mesmas condições.

3 — O procedimento pode ser determinado pelo órgão autárquico competente ou decorrer de iniciativa particular.

Artigo 21.º

Legalização

1 — As edificações ou utilizações de solo fisicamente existentes, mas não licenciadas, comunicadas ou autorizadas, à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Santana publicado na 1.ª série do JORAM n.º 118 de 4 de julho de 2017, quando devessem ter sido, podem ser legalizadas pela Câmara Municipal, sem que se verifique a plena conformidade com as normas de edificação e a regulamentação municipal, desde que se cumpram todos os seguintes requisitos:

a) Seja comprovada a sua existência anterior, com os elementos documentais referidos nos números 3 e 4 do artigo 9.º;

b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, nem contendam com direitos de vizinhança indisponíveis e reconhecidos legalmente;

c) Se destinem a uso habitacional ou se integrem nos usos admissíveis no espaço onde se localizam, conforme definido no PDMS;

d) Estejam integrados na paisagem e na urbanização em que se situam;

e) Cumpram as condições de estabilidade e segurança da edificação, comprovadas tecnicamente por termo de responsabilidade;

f) Não originem nem agravem a desconformidade com as normas urbanísticas em vigor;

2 — A legalização é ainda admissível quando mediante a realização de obras de correção ou adaptação resulte melhoria das condições de desempenho ou segurança em termos funcionais, estruturais e construtivos e das condições higiénico-sanitárias e de salubridade das edificações.

3 — Quando razões de interesse público, satisfação de necessidades sociais ou excessiva onerosidade da alternativa o justifiquem e sem que ponha em causa direitos de vizinhança, pode a Câmara Municipal proceder à legalização de edificações ou utilizações quando a desconformidade com as normas urbanísticas em vigor apenas se verifique:

a) Quanto a uma área construída que represente menos de 10 % da área de bruta de construção edificada; ou

b) Por necessidade de cumprimento de regras de edificação que tenham por objetivo a salubridade ou a segurança do edificado.

4 — Dispensa-se nos procedimentos de legalização o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, desde que se verifique cumprimento das condições mínimas de habitabilidade fixadas na Portaria n.º 243/84 de 17 de abril, e de 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.

5 — Para efeitos de legalização considera-se uso habitacional, as construções afetas a alojamento local ou a moradia turística.

Artigo 22.º

Instrução de Procedimentos de Legalização de Edificado

1 — O pedido de licenciamento de legalização de obras de edificação, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE, fica sujeito, com as devidas adaptações, ao disposto no artigo 13.º deste Regulamento e deve ser instruído com os elementos documentais referidos no n.º 3 do artigo 9.º comprovativos da data de construção das mesmas.

2 — Para além do que resulta do n.º 4 do artigo 102.º-A do RJUE, para efeito de legalização de construções existentes, é dispensada a calendarização da execução da obra e a apresentação de projeto de execução.

3 — Na instrução do respetivo pedido de licenciamento de legalização podem ser dispensados após vistoria municipal ao edificado, os seguintes projetos de engenharia das especialidades:

a) Estabilidade, caso o requerente apresente termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício esteja a ser alimentado por energia elétrica, devendo o requerente fazer prova do facto, apresentando fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento de energia à entidade fornecedora;

c) Rede de gás, caso o requerente apresente certificado emitido pela entidade inspetora ou nos locais onde não exista rede instalada;

d) Instalações telefónicas e de telecomunicações, caso o edifício se encontre dotado de telefone e disso seja apresentada a respetiva prova apresentando fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento;

e) Redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, caso o requerente apresente comprovativos do pagamento do abastecimento de água e documento emitido pela entidade fornecedora que ateste a existência de regular ligação às respetivas redes públicas;

f) Comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar no Interior dos Edifícios.

g) Acondicionamento acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído ou termo de responsabilidade de conformidade com esse Regulamento.

4 — A Câmara Municipal pode solicitar em relação a alguns dos projetos referidos na alínea anterior termo de responsabilidade, nos termos da Portaria n.º 113/2015.

5 — A concessão de autorização de utilização referente a obras legalizadas, é consequente ao procedimento referido nos números anteriores.

Artigo 23.º

Instrução de Procedimentos de legalização com obras de edificação

1 — Na instrução do pedido de emissão do alvará de licença ou comunicação prévia de obras de edificação em processos de legalização é dispensada a apresentação dos elementos referidos no ponto 1 do n.º 3 da Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março.

2 — O pedido de emissão do alvará de autorização de utilização deverá ser instruído com os seguintes elementos:

a) Termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado quanto à conformidade da obra executada com os projetos aprovados e a legislação em vigor;

b) Ficha Q4 do INE devidamente preenchida.

Artigo 24.º

Instrução de Procedimentos de legalização de operações de loteamento ou de Áreas de génese ilegal

1 — Os pedidos de legalização de operações de loteamento ou de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal, sem obras de urbanização, nos termos do decreto legislativo regional n.º 13/2018/M de 14 de agosto devem ser instruídos com os seguintes elementos:

a) Certidão do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

b) Memória descritiva e justificativa, contendo a descrição os parâmetros construtivos associados para os lotes constituídos (área máxima de implantação, área máxima de construção, área

mínima destinada a estacionamento, a cércea máxima de construção da construção e a finalidade dos lotes) e o enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes e, em especial, deve fundamentar a impossibilidade de cumprir com as áreas de terreno destinadas a espaços verdes, de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, os afastamentos mínimos ou os índices urbanísticos e a tipologia de ocupação;

c) Levantamento topográfico;

d) Planta que evidencie a realidade atual e, nomeadamente, a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção, do número de pisos, das cérceas e das cotas de soleira das construções existentes, identificando ainda as construções que não cumpram os requisitos das várias disposições legais aplicáveis ao exterior das edificações, com indicação das construções a demolir e ou a alterar em face da proposta de reconversão;

e) Planta síntese do loteamento pretendido;

f) Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta referida na alínea *d*) e à certidão registral.

2 — Os pedidos da legalização de alterações a licença ou comunicação prévia de operação de loteamento, sem obras de urbanização, devem ser instruídos com os documentos previstos nas alíneas *a*) a *d*) e *f*) do número anterior e ainda com os seguintes elementos:

a) Extrato da planta da síntese da operação de loteamento;

b) Memória descritiva contendo a descrição dos novos parâmetros construtivos associados para o lote a alterar;

c) Sobre o extrato da planta de síntese devem ser assinalados os elementos caracterizadores das obras propostas e as edificações a legalizar, a representar com grafismos distintos, incluindo caso seja necessário para verificação do cumprimento das regras da edificabilidade definidas no presente regulamento, a representação de perfis caracterizadores dos novos elementos a edificar.

d) A identificação dos titulares dos lotes constantes do alvará de loteamento a efetuar.

3 — Quando a legalização pressuponha obras de urbanização, o procedimento de comunicação prévia subsequente, obriga a que sejam apresentados nos serviços municipais competentes:

a) Projetos das redes viária, de eletricidade, de águas e de esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;

b) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

4 — A câmara municipal pode dispensar a apresentação dos elementos referidos na alínea *a*) do número anterior desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

5 — É sempre dispensada a apresentação de estudo de impacte ambiental.

Artigo 25.º

Procedimento e Prazos

1 — O gestor do procedimento será responsável por assegurar, no prazo de 8 dias o saneamento do pedido apresentado, nos termos do RJUE.

2 — No caso de o pedido de legalização não reunir todos os elementos necessários para poder ser apreciado, será concedida uma audiência prévia de 30 dias, finda a qual e mantendo-se os pressupostos do facto e de direito, será iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística nos termos do RJUE.

3 — Quando o requerente não instrua o pedido com as necessárias consultas, pareceres ou autorizações, estas consultas, pareceres e autorizações serão realizados pelo gestor do procedi-

mento, suspendendo-se o procedimento nos termos do RJUE até à receção daqueles ou verificação do decurso do prazo de que as entidades dispõem para este efeito.

4 — Quando o pedido reúna todos os elementos necessários para poder ser apreciado, o procedimento de tutela da legalidade urbanística, quando exista, suspende-se enquanto o pedido é analisado.

5 — A câmara municipal delibera sobre o pedido, no prazo de 30 dias contado a partir:

a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 11.º do RJUE; ou

b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas ou ainda

c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

6 — Tal deliberação pode ser:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento do alvará de licença de obras ou do alvará de loteamento;

b) Deferimento do pedido, pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização, concedendo-se o prazo de 3 meses para requerer a emissão do alvará de autorização de utilização;

c) Indeferimento do pedido.

7 — Ao procedimento de legalização serão aplicáveis todas as normas do procedimento de licenciamento ou do procedimento de autorização de utilização, com as necessárias adaptações e consoante se revelem necessárias.

8 — Os atos proferidos ao abrigo deste procedimento caducam nos termos previstos no RJUE.

Artigo 26.º

Legalização Oficiosa

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

2 — O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado ao proprietário do imóvel, não podendo ser determinado caso este a ela expressamente se oponha no prazo de 15 dias a contar da notificação.

3 — Havendo oposição do proprietário, devem ser ordenadas ou retomadas as medidas de reposição da legalidade urbanística adequadas ao caso concreto, nos termos do RJUE.

4 — Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegibilidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

5 — No caso referido no número anterior, são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo anulado ou declarado nulo.

6 — À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento.

Artigo 27.º

Títulos

1 — O ato que determina a legalização da operação urbanística deve ser titulado por alvará, o qual observa umas das seguintes formas:

a) O de alvará de autorização de utilização, quando a(s) operação(ões) urbanística(s) careça(m) de ser tituladas por este;

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

c) O de alvará de licença de obras de edificação, nos restantes casos.

2 — O alvará deve respeitar os modelos existentes, devendo ainda especificar, para além dos requisitos legais contidos nas respetivas portarias, o seguinte:

a) Que a(s) operação(ões) urbanística(s) foi(ram) sujeita(s) ao procedimento de legalização;

b) Qual(is) a(s) operação(ões) urbanística(s) objeto de regularização;

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

3 — O Alvará emitido na sequência de legalização oficiosa deve referir expressamente que o ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

SUBSECÇÃO V

Outros procedimentos

Artigo 28.º

Operações Urbanísticas de Impacte Relevante

1 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, ou seja, para determinar que operações urbanísticas implicam a cedência gratuita para o Município de parcelas destinadas a espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, considera-se operação urbanística de impacte relevante:

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

b) Toda e qualquer construção que disponha de quatro ou mais frações, ou unidades independentes, com acesso direto ou autónomo, a partir do espaço exterior;

c) Todas as edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego, parqueamento, ruído, designadamente:

i) As edificações cuja área bruta de construção, destinada a habitação, seja superior a 800 m^2 ou apresentem um número de fogos igual ou superior a 6;

ii) As edificações correspondentes a unidades hoteleiras ou destinadas a alojamento de turistas com mais de 30 quartos;

iii) Os edifícios cuja área bruta de construção, destinada a escritórios ou serviços, seja superior a 1.500 m^2, ou cujo número de unidades de ocupação seja igual ou superior a 10;

iv) Edifícios cuja área bruta de construção, destinada a comércio, seja superior a 1.500 m^2, ou sejam abrangidas pelo disposto Lei n.º 12/2004, de 30 de março;

v) Edificações cuja área bruta de construção, destinada a indústria ou armazenagem, seja superior a 2.000 m^2, exceto se localizada em parques empresariais.

2 — Consideram-se com impacte relevante todas as operações urbanísticas que respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, a erigir numa mesma parcela.

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

4 — Nos casos descritos no n.º 2, em que haja mudança de uso da edificação preexistente, apenas se asseguram as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, caso exista agravamento das condições existentes, bem como, cumulativamente se asseguram as demais cedências devidas, sobre as áreas a ampliar.

Artigo 29.º

Consulta pública nas Operações de Loteamento

1 — A consulta pública nos casos previstos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE é efetuada através de publicação na página da internet do Município e no boletim municipal, para além da afixação nos lugares de estilo.

2 — O prazo mínimo da consulta pública é de 15 dias.

3 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município.

4 — A câmara municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, realizando a resposta por escrito, devidamente fundamentada e no prazo de 10 dias, perante aqueles que invoquem, designadamente:

a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;

b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;

c) A eventual lesão de direitos subjetivos.

5 — Sempre que necessário ou conveniente, será promovido o esclarecimento direto dos interessados em substituição à resposta por escrito.

6 — Findo o período de consulta pública e após ponderação, é elaborada a versão final da proposta para deliberação do pedido de licenciamento de operação de loteamento ou de alteração à licença ou comunicação prévia de loteamento.

Artigo 30.º

Consulta pública nas alterações à licença ou comunicação prévia de operações de loteamento

1 — A alteração a operação de loteamento está sujeita a consulta pública quando dela resulte agravamento ou ultrapassagem dos limites definidos no artigo 22.º n.º 2 do RJUE

2 — O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificá-los e indicar as respetivas moradas.

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

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

5 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustre a notificação realizada nos termos do n.º 2, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação será feita por edital a publicar nos locais de estilo e na página da internet do município.

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

Artigo 31.º

Dispensa de consulta pública

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 4 hectares;

b) 50 fogos;

c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 32.º

Edificação em área abrangida por operações de loteamento

Estão sujeitos a licenciamento as obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento cujo alvará não contenha qualquer das seguintes especificações:

a) Número de lotes
b) Área dos lotes
c) Localização dos lotes
d) Finalidade dos lotes
e) Área de implantação dos lotes
f) Área de construção dos lotes
g) Número de pisos

Artigo 33.º

Cedências em comunicação prévia

As cedências ao Município para efeitos de integração no domínio municipal por efeito do respeito alvará, nos termos do artigo 44.º do RJUE, são tituladas por instrumento notarial ou equivalente que é condicionante à realização da operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

Artigo 34.º

Propriedade Horizontal

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

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

a) O prédio estar legalmente constituído;
b) Não se verificar a existência de obras não licenciadas ou não legalizadas;
c) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou possa vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
d) As garagens ou os lugares de estacionamento privado devem ficar integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;
e) As garagens em número para além do exigido em regulamento, podem constituir frações autónomas;
f) Os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote, as dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado não podem constituir frações autónomas, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

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

a) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área da parcela, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que devem ser designadas por letras, e partes comuns;
b) A descrição das frações deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia (quando existir), bem como a permilagem de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio;
c) Peças desenhadas onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns.

Artigo 35.º

Autorização de utilização independente de unidades em propriedade horizontal

Pode ser concedida autorização de utilização para uma ou mais frações de prédios constituídos em propriedade horizontal desde que estejam em condições de ser utilizadas as partes comuns que servem as referidas frações.

Artigo 36.º

Requerimento de Autorização de utilização de Edifícios

1 — A autorização de utilização de edifícios deve ser requerida pelo titular da licença ou da admissão de comunicação prévia após a conclusão da obra e ou, quando não haja lugar à realização de obras, antes da utilização do edifício ou fração, nos termos do disposto no artigo 63.º do RJUE.

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

Artigo 37.º

Alteração da utilização dos Edifícios

1 — A alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com o determinado no PDMS e com a função do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas e à vivência resultante, a fim de eliminar ou reduzir os efeitos negativos da excessiva terciarização das zonas habitacionais.

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

a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;

c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;

d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;

e) Descaracterizar ambiental e esteticamente a envolvente;

f) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

3 — Para além da ocupação do piso térreo, é permitida a coexistência de estabelecimentos de prestação de serviços e habitação no mesmo edifício, desde que cada um dos diferentes fins não se exerça em pisos alternados.

Artigo 38.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Sem prejuízo da existência de direitos adquiridos, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis ou complementares com o uso previsto no respetivo alvará de autorização de utilização, alvará de loteamento ou com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando for considerado que de tal viabilização não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

2 — Consideram-se, em geral, como incompatíveis os usos (dominantes, complementares e compatíveis) que:

a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade;

b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública ou com incomportável trânsito de veículos;

c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;

d) Provoquem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizado;

e) Coloquem em causa a segurança de pessoas e de bens;

f) Violem plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis.

SUBSECÇÃO VI

Projetos de especialidades

Artigo 39.º

Projetos de Engenharia das Especialidades

1 — Os projetos de engenharia das especialidades, referentes a operações urbanísticas sujeitas a licença ou comunicação prévia, devem ser entregues em simultâneo, no prazo de seis meses a contar da data de notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, prazo esse prorrogável por mais três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do termo do primeiro prazo.

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

Artigo 40.º

Projeto de Execução

1 — Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE, e sem prejuízo de legislação específica aplicável, o promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução até 60 dias, a contar do início dos trabalhos ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa, devendo ser apresentados, em regra, à escala de 1/50, 1/20 ou 1/10.

2 — São dispensadas da apresentação do projeto de execução a construção de edifícios de habitação unifamiliar e edifícios de habitação coletiva, cujo número de frações independentes não exceda quatro unidades.

Artigo 41.º

Telas Finais

1 — A Câmara Municipal pode exigir a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos da engenharia de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do RJUE.

2 — As telas finais dos projetos de arquitetura de procedimentos em curso, que tramitem ainda em formato físico devem ser apresentadas, em papel e em suporte digital, assinadas pelo diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra e acompanhadas do respetivo termo de responsabilidade.

3 — As alterações ao projeto de arquitetura aprovado executadas no decurso da obra, que não estejam sujeitas a controlo prévio devem estar refletidas nas telas finais e justificadas em memória descritiva complementar, acompanhada do termo de responsabilidade.

4 — As telas finais dos projetos de obras de urbanização e das obras de infraestruturas associadas a obras de edificação obedecem às normas respetivas.

5 — Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com planta das infraestruturas executadas e ainda com levantamento topográfico, do qual devem constar obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas.

6 — No caso de edificações ou espaço público a ceder à Câmara Municipal, deve ser apresentado *dossier* com cópia dos manuais de funcionamento e manutenção dos equipamentos e outros dispositivos de maquinaria especiais aplicados.

7 — Os elementos previstos nos números anteriores devem também ser entregues em suporte informático.

CAPÍTULO III

Da urbanização e edificação

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 42.º

Informação do Início dos Trabalhos

1 — No prazo previsto no artigo 8.º ou até cinco dias antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar.

2 — Da informação referida no número anterior, quando não prestada em ficha-modelo fornecida pela Câmara Municipal, deve constar os seguintes elementos:

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

b) Comprovativo da validade dos seguros, no caso das comunicações prévias;

c) Comprovativo da liquidação e do pagamento das taxas, quando aplicável;

d) Indicação do local onde serão executados os trabalhos;

e) Indicação do número do alvará ou do título de admissão de comunicação prévia a que os trabalhos correspondem, quando aplicável;

f) Breve descrição ou representação gráfica à escala conveniente dos trabalhos, sobre planta ou fotografia aérea, sempre que os trabalhos a promover tenham por objeto operações urbanísticas isentas de controlo prévio municipal.

g) Identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos, sempre que tal facto não tenha sido previamente declarado, no âmbito do prévio procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, quando aplicável.

h) Alvará ou título de registo emitido pelo Instituto Nacional da Construção e do Imobiliário, I.NCI., contendo as habilitações adequadas e necessárias à execução da obra a realizar, quando não tenham sido previamente entregues no âmbito do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, quando aplicável.

3 — Quando esteja em causa a realização de obras de escassa relevância urbanística ou com controlo prévio simplificado, o promotor deve informar igualmente o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não deve ultrapassar noventa dias.

4 — A violação do disposto no presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 102.º do presente regulamento.

Artigo 43.º

Condições, Prazo de Execução e Caução.

1 — Para efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º, n.º 1 do artigo 53.º e n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia não pode ultrapassar um ano.

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

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

4 — O montante da caução, referida no número anterior, é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pela Câmara Municipal, a que é acrescido um montante de 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração quando existam.

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

Artigo 44.º

Obras Clandestinas

As operações urbanísticas realizadas sem licença ou autorização, ou sem a devida comunicação prévia, para além das medidas de tutela de legalidade prevista na lei ficam sujeitas à instauração do respetivo processo de contraordenação.

SECÇÃO II

Urbanização

Artigo 45.º

Regras Gerais de Urbanização

1 — As obras de urbanização têm por objetivos:

a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;

b) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;

c) Requalificar os acessos existentes;

d) Promover polos de animação na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, pracetas e jardins.

2 — No que se refere à implantação, as moradias isoladas ou geminadas devem implantar-se nos lotes ou parcelas de acordo com o PDMS.

3 — Caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para as estradas regionais;

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

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

Artigo 46.º

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

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

2 — As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
b) Em áreas estratégicas da malha urbana em conformidade com o PDMS;
c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
d) Inseridos na estrutura ecológica, sempre que possível.

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

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

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

6 — Excecionalmente, podem ser contabilizadas como áreas de equipamentos de cedência as faixas dos passeios que excedam as dimensões regulamentares de cedência pública de 1.50 m de largura, desde que exista nestas faixas mobiliário urbano que possibilite uma utilização menos condicionada por parte dos utilizadores deste espaço.

Artigo 47.º

Conservação e Manutenção de áreas destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva constituídas de acordo com o artigo anterior são conservadas e mantidas pelos serviços camarários, competindo sempre a sua realização inicial, ao promotor da operação urbanística.

2 — A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições constantes de projeto específico a apresentar e a ser aprovado pelos serviços técnicos camarários.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, do presente artigo, todas as áreas de cedência contíguas a lotes destinados à construção devem ser realizadas e mantidas pelo proprietário ou proprietários dos edifícios contíguos.

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

Artigo 48.º

Estudo de Tráfego

1 — Estão sujeitas a estudo de tráfego:

a) As obras de urbanização, destinadas a servir exclusivamente edifícios de habitação coletiva, comércio retalhista e serviços, com mais de 100 lugares de estacionamento;

b) As obras de urbanização, destinadas a servir exclusivamente edifícios de comércio retalhista e de serviços com mais de 50 lugares de estacionamento;

c) Outros usos, designadamente de indústria, armazéns, de comércio grossista, hipermercados, de empreendimentos turísticos, de equipamentos sociais ou públicos, escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas.

2 — Nas operações urbanísticas com impacte urbanístico relevante, os serviços podem exigir, como elemento complementar da apreciação do projeto, a apresentação de um estudo de tráfego e de circulação na envolvente.

3 — Do estudo de tráfego e de circulação devem constar, entre outros julgados necessários, os seguintes elementos, em termos de caracterização e de proposta:

a) A indicação da acessibilidade ao local, em relação aos transportes individuais e coletivos;

b) O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento;

c) Os acessos aos edifícios a construir;

d) O estudo de capacidade da rede viária da envolvente;

e) A capacidade de estacionamento na parcela objeto da operação, bem como na rede viária imediata da envolvente;

f) A previsão do funcionamento de atividades de carga e descarga e respetiva influência na fluidez do trânsito;

g) O impacte causado pela operação na rede viária existente;

h) A proposta de colocação de sinalização de trânsito.

Artigo 49.º

Rede Viária

1 — As vias e arruamentos existentes, confinantes ou abrangidos pela operação de loteamento, devem ser alargados para o perfil de arruamento tipo, com a largura de 6 m de faixa de rodagem e dois passeios laterais com 1,5 m de largura.

2 — O raio de curvatura entre arruamentos deve ser de dimensão igual à largura do arruamento de menor dimensão.

Artigo 50.º

Estacionamentos

1 — Os lugares de estacionamento devem ser distribuídos de forma homogénea ao longo dos arruamentos da urbanização de acordo com as tipologias propostas.

2 — Os lugares de estacionamento devem apresentar as dimensões mínimas para estacionamento de viaturas ligeiras, nomeadamente 2,5 m × 5 m na perpendicular, na longitudinal ou na oblíqua, relativamente ao passeio.

3 — Os lugares de estacionamento destinados a pessoas com mobilidade condicionada estão sujeitos ao cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.^{os} 136/2014 de 9 de setembro, 125/2017 de 4 de outubro e 95/2019, de 18 de julho e no Decreto Legislativo Regional n.º 32/2016/M, de 20 de julho

Artigo 51.º

Rega

1 — O sistema de rega deve ser automático, sem prejuízo de outra solução tecnicamente justificável.

2 — A rede de rega deve ser diferenciada da rede geral de distribuição.

3 — Após a execução do ramal de rega deve o promotor solicitar junto aos serviços públicos competentes a instalação do contador de rega.

Artigo 52.º

Resíduos Sólidos Urbanos

1 — As obras de urbanização devem contemplar a colocação de equipamentos de recolha seletiva de resíduos sólidos urbanos em conformidade com as regras da ARM, S. A.

2 — As áreas destinadas à instalação de recipientes de resíduos sólidos urbanos devem:

a) Estar rebaixadas em relação aos passeios;
b) Possibilitar a remoção sem prejudicar a circulação viária;
c) Localizar-se em locais estratégicos relativamente ao desenho urbano proposto;
d) Localizar-se perto da boca-de-incêndio da sarjeta.

3 — Nas áreas destinadas à instalação de recipientes de resíduos sólidos é interdita a ocupação do subsolo por qualquer infraestrutura, nomeadamente condutas de água residuais, pluviais, abastecimento, cabos de telecomunicações, eletricidade e gás.

Artigo 53.º

Passeios

1 — Nas áreas de acesso a estacionamentos deve o lancil e o respetivo passeio baixar a cota do pavimento da faixa de rodagem ou em rampa, sendo que, em ambas as soluções o ressalto máximo admissível é de 2 cm, sem prejuízo de outras soluções tecnicamente justificadas.

2 — Os desníveis dos passeios, reduzidos ao imprescindível devem ser diferenciados através da utilização de materiais distintos e/ou cores de pavimento

3 — Nas áreas de ligação entre passadeira e passeio não devem existir sarjetas, e o lancil deve baixar à cota do pavimento da faixa de rodagem.

4 — O lancil do passeio não deve ter uma altura superior 15 cm.

5 — Os passeios e áreas pedonais devem ser pavimentados com pedra ou pavê, permitindo uma maior estabilidade, resistência e conservação, no entanto, desde que justificado em termos urbanísticos, a Câmara Municipal pode aceitar outro tipo de material, inclusive no que respeita aos materiais a utilizar nas áreas de estacionamento.

6 — A seleção do tipo de material dos pavimentos deve ter em consideração aspetos técnicos tais como a drenagem, resistência, durabilidade e a envolvente, bem como aspetos de natureza estética e valorização dos materiais da Região.

7 — As passadeiras que atravessam ilhotas de proteção no meio das faixas de rodagem não devem ter desníveis ou ressaltos superiores a 2 cm em relação ao pavimento, mas têm de apresentar descontinuidade de textura no piso, permitindo a orientação de pessoas invisuais.

Artigo 54.º

Passeios Arborizados e Caldeiras

1 — Sempre que seja prevista arborização na zona do passeio, este deve ser acrescido, na sua largura, no mínimo em 1,20 m, correspondente a dois lancis de 0,10 m de largura e uma caldeira de 1 m.

2 — Em alternativa poderá ser adotada uma solução de arborização intercalada com estacionamento.

3 — As árvores devem ser alinhadas e instaladas em caldeiras.

4 — Outras soluções poderão ser consideradas pela Câmara Municipal desde que devidamente fundamentadas.

Artigo 55.º

Instalação de Redes de Infraestruturas de Telecomunicações, de Fornecimento de Energia e outras

1 — As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, incluindo as preexistentes, e ainda que promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução.

2 — Os terminais ou dispositivos aparentes das redes de infraestruturas devem estar perfeitamente coordenados e integrados no projeto de arranjos exteriores.

3 — O projeto de abastecimento de água deve sempre contemplar as redes de rega e combate a incêndios.

4 — As redes de telecomunicações são obrigatoriamente ligadas à rede pública.

SECÇÃO III

Edificação

Artigo 56.º

Regras Gerais

1 — Para além do cumprimento das regras gerais e municipais, as novas construções devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

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

b) Utilizar preferencialmente linguagens arquitetónicas contemporâneas, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente, devendo toda e qualquer edificação ter por base um projeto onde seja patente a utilização de critérios de composição básicos de desenho arquitetónico como equilíbrio, ritmo, harmonia e proporção e a conceção arquitetónica a adotar seja sóbria, não ostensiva e não sobrecarregada de elementos decorativos;

c) Os revestimentos exteriores devem utilizar cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado e paisagístico em que se insere;

d) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista;

e) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, tipologias e cérceas;

f) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização das fronteiras dos diferentes conjuntos urbanos;

g) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;

h) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;

i) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados ou de valia cultural e patrimonial reconhecida.

j) A instalação de geradores eólicos ou similares, associados a edificação principal, deve pautar-se pela adequada integração na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma, bem como não deve prejudicar a envolvente próxima por motivos de localização, escala, dimensão e proporção, salvaguardando o ambiente e a paisagem urbana.

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

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

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

5 — A edificação carece de levantamento topográfico, onde sejam determinados os limites e áreas de cedência, as implantações edificadas, as áreas permeáveis e impermeáveis as cotas de soleira, de fachada e de cumeeira.

Artigo 57.º

Informação sobre a execução dos trabalhos

1 **—** Nas obras sujeitas a controlo prévio, no âmbito do RJUE, deve o responsável pela obra, com uma antecedência mínima de 48 horas, comunicar aos serviços de fiscalização a ocorrência de:

a) O início da betonagem de fundações da construção principal e ou construção de anexos e de vedações;

b) O início da betonagem da laje de piso de rés-do-chão;

c) A conclusão da estrutura;

d) O início de obras em áreas de domínio público;

e) A conclusão da obra.

2 — A realização de operações urbanísticas em cumprimento de ordem proferida pela câmara municipal, ao abrigo das competências que lhe estão cometidas no âmbito da conservação dos edifícios, deve ser precedida de comunicação pelo promotor da data de início dos trabalhos da identificação do empreiteiro responsável pela execução da obra apresentando o respetivo alvará, bem como do diretor técnico da obra.

Artigo 58.º

Trabalhos de demolição

1 **—** Sempre que a demolição torne aparentes, total ou parcialmente, as paredes das empenas dos prédios confinantes, o dono da obra fica obrigado a garantir as condições de habitabilidade das construções contíguas, do ponto de vista da estanqueidade à água e do isolamento térmico e acústico.

2 — As soluções devem atender aos seguintes aspetos:

a) As situações preexistentes de exposição dos edifícios adjacentes;

b) O facto de as paredes em questão poderem ficar, no futuro, parcial ou totalmente protegidas pelo novo edifício.

3 — Nos casos em que à demolição não suceda de imediato a construção do edifício de proteção da ou das empenas adjacentes, ou sempre que o faseamento das obras preveja a realização prévia de outros trabalhos, nomeadamente, de escavação e ou contenção periférica, o dono da obra, em cumprimento do n.º 4 do presente artigo, deve conferir à empena características de estanqueidade e de isolamento idênticas à de uma parede exterior.

4 — Na sequência da demolição, deve o dono da obra assegurar a remoção dos resíduos que resultem da demolição e a vedação adequada do terreno com respeito pelas normas aplicáveis.

Artigo 59.º

Movimentação de terras

1 **—** Não é permitido o depósito no interior do estaleiro das terras provenientes dos trabalhos de escavação, excetuando aquelas a utilizar na modelação do terreno previsto na operação urbanística, cujo espalhamento deve ser efetuado em simultâneo.

2 — A remoção, transporte e destino final de terras provenientes de obras deve dar cumprimento às disposições relevantes da legislação sobre Resíduos Sólidos, observando, ainda, as seguintes condições:

a) Sempre que se verifique a acumulação de terras nos arruamentos adjacentes ao estaleiro, resultantes da operação de transporte, o empreiteiro responsável deve proceder à limpeza do arruamento, com recurso a lavagem, quando tal se mostre necessário;

b) Deve proceder-se à rega das superfícies suscetíveis de provocar o empoeiramento da envolvente.

Artigo 60.º

Colocação de andaimes

1 **—** A instalação de andaimes obriga ao seu revestimento vertical, a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com telas ou redes de malha fina, ou outro material a submeter à aceitação da fiscalização, de forma a garantir a segurança na obra e fora dela.

2 — No caso de telas, estas podem ser suporte de mensagem publicitária, quando programada de forma integrada e devidamente licenciada, de acordo com o Regulamento Municipal da Defesa da Paisagem, Publicidade e Ocupação do Espaço Público.

Artigo 61.º

Vedação das obras

1 **—** É obrigatória a construção de tapumes, constituídos por chapas metálicas pintadas ou lacadas, ou por painéis de madeira pintados em todas as obras, novas construções ou outras que requeiram reparações nas fachadas e nos telhados à face da via pública, podendo a câmara municipal, em casos devidamente justificados, aceitar outras soluções.

2 — Os elementos de delimitação das obras, para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:

a) Ser homogéneos e ter uma altura máxima constante de 2,50 m, exceto nas ruas com pendente, nas quais serão permitidos escalonamentos até uma altura máxima de 3,00 m;

b) Ser dotadas de sinalização noturna e ter as portas de acesso a abrir para dentro.

3 — As máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos devem ficar no interior da área delimitada pelos tapumes.

Artigo 62.º

Condutas de descarga de entulhos

Sempre que existam entulhos que tenham que ser lançados em altura, os mesmos devem ser vazados através de conduta fechada e recebidos em recipientes fechados.

Artigo 63.º

Logradouros e Espaços Verdes Privados

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

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

3 — O presente artigo não prejudica a legislação existente sobre a preservação de espaços rurais contra incêndios.

Artigo 64.º

Alinhamentos e Alargamentos

1 — O titular de licença ou comunicação prévia de obra tem de construir ou reconstruir passeio público confinante com as características indicadas pelo Município.

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

3 — Pode ser determinada a construção de bolsas ou zonas de estacionamento quando justificável.

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

5 — Sem prejuízo de servidões estabelecidas e da competência de entidades exteriores ao Município, excecionalmente e com a devida justificação técnica podem ser dispensados os requisitos de afastamento às vias ou ao eixo das vias nas condições definidas pela Lei aplicável à estrada ou caminho em causa.

Artigo 65.º

Anexos aos Edifícios

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

2 — A construção de anexos deve, quando localizados dentro do perímetro urbano, não exceder 10 % da área do lote, ou 40 m^2 nem mais de um piso e assegurar as condições de salubridade com os devidos afastamentos às propriedades vizinhas.

Artigo 66.º

Interiores

1 — Nos edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, com número de frações maior ou igual a quatro, é obrigatória a existência de uma sala de condóminos, com dimensão mínima correspondente a 10 m^2.

2 — Nos edifícios destinados a habitação coletiva deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza dos espaços comuns, com acesso a partir do mesmo, um ponto de luz, água, recolha e encaminhamento para coletor de águas residuais domésticas.

Artigo 67.º

Acessibilidades

1 — Nas edificações de habitação coletiva, comércio e serviços é obrigatória a existência de rampas de acesso que liguem o espaço exterior às comunicações verticais, de acordo com as normas preconizadas no Regime jurídico da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos, aprovado

Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto e alterado pelos Decretos-Leis n.º 136/2014 de 9 de setembro, 125/2017 de 4 de outubro e 95/2019 de 18 de julho e em conformidade com o plano regional de promoção da acessibilidade aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2016/M de 20 de julho.

2 — Não são permitidas rampas ou degraus de acesso a edificações no espaço público, exceto nas edificações preexistentes e desde que se destinem a resolver problemas de acessibilidade ou contribuam para garantir a valorização do espaço público.

3 — Nas edificações destinadas a habitação, comércio ou serviços, os acessos aos pisos habitacionais devem ser diferenciados dos restantes acessos.

4 — Nos edifícios de habitação coletiva, comércio ou serviços, deve prever-se a existência de uma caixa para futura instalação de ascensor com o mínimo de 1,30 m de largura e 1,50 m de profundidade, a partir do piso em cave, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.

5 — Quando a solução arquitetónica optar pela instalação de ascensores com casa de máquinas, esta não deve surgir como elemento dissonante na imagem do aglomerado.

Artigo 68.º

Estacionamento

1 — As novas edificações e as novas utilizações, em edificações existentes sujeitas a obras, que impliquem a demolição de mais de 50 % da área objeto da intervenção, têm de assegurar estacionamento dentro do prédio, quando este tiver dimensão que o permita.

2 — Nas obras de construção ou ampliação, não abrangidas por operação de loteamento, a Câmara Municipal, mediante deliberação, pode aceitar que os lugares de estacionamento em falta sejam compensados ao Município.

3 — A cedência de estacionamentos poderá ser substituída por compensação pecuniária a definir no Regulamento de Taxas.

Artigo 69.º

Acesso à via pública

O acesso viário aos estacionamentos deve, sempre que possível, ser independente e:

a) Localizar-se à maior distância possível de gavetos;

b) Localizar-se no arruamento de menor intensidade de tráfego, nos casos de edifícios de gaveto;

c) Permitir a manobra de veículos sem mudança de via de circulação;

d) Evitar situações de interferência com obstáculos localizados na via pública, nomeadamente mobiliário urbano, sinalização ou árvores.

Artigo 70.º

Rampas

1 — As rampas devem ter a largura mínima de 3 m de largura em percurso não superior a 30 m ou de 5,50 m em percursos superiores devendo ter 6,50 m quando tenham duplo sentido;

2 — Nas zonas de espera ou de concordância:

a) A largura mínima é 4 m em zona de espera de nível com arruamento.

b) O comprimento mínimo de 3 m ou 4 m, consoante a tipologia, a partir do plano marginal, podendo ser definido valor superior caso se justifique;

c) O movimento de abertura ou fecho não deve atingir o espaço público.

3 — Para efeitos do estipulado no número anterior, admite-se para o patamar uma inclinação máxima de 3 % sem redução das dimensões mínimas.

4 — A inclinação deve obedecer às seguintes condições:

a) Não deve ultrapassar os 20 %, medida pelo seu ponto mais desfavorável;

b) Caso ultrapasse os 12 % deve contemplar concordâncias com um raio não inferior a 20 m;
c) No caso de edifícios destinados a garagens, estações de serviço, grandes áreas comerciais e silos automóveis, a inclinação máxima da rampa deve ser 15 %.

5 — O pé-direito livre deve ter um valor mínimo de 2,20 m da face inferior das vigas ou quaisquer outras instalações técnicas.

Artigo 71.º

Características dos Estacionamentos

1 — As dimensões mínimas, permitidas para o lugar de estacionamento, são de 2,50 m por 5 m na perpendicular, na longitudinal ou oblíqua.
2 — Os acessos ou corredores de circulação são de 3,5 m quando os estacionamentos estão na oblíqua e de 5 m nas restantes situações.
3 — Raio de curvatura:

a) O raio de curvatura interior mínimo para os estacionamentos em estrutura edificada é de 2,5 m;
b) O raio de curvatura das rampas nos estacionamentos públicos deve ser delineado em função da especificidade de cada projeto;
c) Nos estacionamentos de veículos pesados as propostas são analisadas caso a caso.

4 — Áreas de circulação:

a) A circulação no interior dos pisos de estacionamento deve ser garantida sem recurso a manobras nos percursos de ligação aos pisos;
b) A largura mínima da faixa de rodagem é de 3 m ou 4,4 m no caso de faixas com dois sentidos e nos troços de dimensão superior a 10 m, faixa de rodagem em curvatura ou estacionamento públicos;
c) A largura mínima deve ser superior à fixada na alínea anterior nas zonas de fraca visibilidade de forma a garantir condições de segurança;
d) Sempre que se verifiquem situações de impasse em faixas de rodagem de largura inferior a 5,5 m, deve prever-se a existência de local de inversão de marcha a uma distância máxima de 15 m;
e) Nas garagens, sempre que possível, devem evitar-se os impasses, privilegiando existência de percursos contínuos de circulação;
f) As faixas do sentido de rodagem têm que estar marcadas no pavimento;
g) Os pilares e outros obstáculos têm que estar pintados até 1,3 m de altura, sinalizando a diferença.

Artigo 72.º

Áreas destinadas a Recipientes de Resíduos Sólidos Urbanos

1 — Os edifícios de habitação coletiva, comércio e serviços têm de contemplar um compartimento destinado, exclusivamente, à instalação de contentores de recolha seletiva de resíduos sólidos urbanos, de forma a constituir unidades autónomas e com acesso à via pública.
2 — O compartimento deve obedecer às regras estabelecidas pela empresa Águas e Resíduos da Madeira, S. A.

Artigo 73.º

Muros e Vedações

1 — Sem prejuízo do disposto no PDMS, os muros e vedações confinantes com a via pública devem cumprir as seguintes características:

a) Não é permitida a utilização de materiais tais como arame farpado, fragmento de vidro, lanços e picos, no coroamento das vedações;

b) As vedações e cancelas que pretendam vedar o acesso a crianças devem ter, pelo menos, 1,2 m de altura e se forem compostas por barras verticais, a distância entre as barras não deve ser superior a 11 cm;

c) Fora do perímetro urbano apenas é permitida a utilização de urze e pedra sobreposta arrumada à mão, exceto em prédios destinados à edificação, caso em que é permitida a edificação de muros de vedação em alvenaria.

2 — Em qualquer caso, sem prejuízo do disposto no PDMS, os muros de vedação não devem exceder 1,50 m de altura, em material opaco ou 1,80 m em material não opaco, contados a partir do perfil natural do terreno ou da plataforma de implantação.

3 — Quando confinantes com o espaço público, os muros de delimitação e os muros laterais na parte correspondente ao recuo do edifício, devem prever soluções funcionais e esteticamente integradas no conjunto edificado ou perfil da via existente ou a construir.

4 — Quando se situem em partes comuns do edifício, as piscinas e outros planos de água devem cumprir os requisitos mínimos de segurança, devendo ser prevista a colocação de vedações para a proteção dos respetivos acessos, conforme os requisitos previstos na Norma Portuguesa em vigor (NP4500:2012) e obedecendo ao Decreto Legislativo Regional n.º 20/89/M.

5 — Relativamente a poços, tanques e outras edificações semelhantes para a função de rega, têm de obrigatoriamente ser vedados de acordo as dimensões mínimas determinadas no Decreto Legislativo Regional n.º 20/89/M, com recurso preferencialmente, à instalação de gradeamentos ou redes não opacas permitindo a visibilidade para o seu interior, com uma altura máxima de 1,80 m, a uma cor que não constitua elemento dissonante na envolvente.

Artigo 74.º

Afastamentos de vereda

1 — Junto a veredas, o afastamento da construção a considerar é o seguinte, se outro requisito não resultar do Regulamento do PDM:

a) Nas veredas localizadas em zonas habitacionais de densidade dois o afastamento a respeitar é de dois metros ao seu limite;

b) Nas veredas localizadas em outras zonas habitacionais ou em solo rural o afastamento é três metros ao seu limite.

2 — A Câmara Municipal pode fixar outro afastamento, por deliberação, em função da localização da vereda onde a moradia seja projetada.

Artigo 75.º

Equipamentos e Infraestruturas nos Edifícios — Regra Geral

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

Artigo 76.º

Infraestruturas de Telecomunicações próprias dos Edifícios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 77.º

Outras Infraestruturas dos Edifícios

1 — As águas provenientes das coberturas dos edifícios devem ser recolhidas em beirados tradicionais assegurando-se a canalização até 0,10 m do solo.

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

Artigo 78.º

Instalação de Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações

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

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

b) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;

c) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo, devendo garantir a dissimulação dos equipamentos de radiocomunicações;

d) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

2 — Quando instaladas em edificações, deve ser:

a) Garantido o afastamento máximo dos planos de fachada, de forma a minimizar a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo;

b) Promovida a integração na composição arquitetónica do edifício;

c) Garantida a instalação de uma infraestrutura de suporte única sempre que seja prevista a colocação de mais do que um equipamento de radiocomunicações.

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

4 — Na infraestrutura de suporte das estações de radiocomunicações deve constar identificação do nome da operadora, endereço, contacto telefónico e nome do responsável técnico.

CAPÍTULO IV

Espaço Público

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 79.º

Ocupação do Espaço Público

1 — No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, no âmbito das operações urbanísticas de urbanização e edificação, desde que devidamente licenciadas.

2 — Essa ocupação tem por finalidade:

a) A realização de obras, colocação de tapumes, andaimes, gruas, estruturas de apoio a estaleiro de obra, ou quaisquer outras atividades relacionadas;

b) A instalação de esplanadas ou de qualquer outra utilização, nomeadamente exposição, divulgação ou comercialização de produtos e bens, depósito, armazenamento, transformação;

c) A limpeza de fachadas;

d) A colocação, manutenção ou remoção de toldos, suportes publicitários ou outros elementos apostos à fachada;

e) A instalação, pelos particulares ou pelas entidades concessionárias das explorações, de redes de telecomunicações, de eletricidade, de gás, de água e saneamento e drenagem de águas pluviais, ou outras.

Artigo 80.º

Regras Gerais sobre Utilização ou Ocupação do Espaço Público

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

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

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

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

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

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

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

f). Cumprimento condições normais do trânsito na via pública, exceto quando solicitada e autorizada alteração provisória;

g) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras, ou decorrido o prazo de validade da licença, designadamente do pavimento público alterado e limpeza do espaço ocupado.

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

i) Prestação de garantia bancária no valor de 2 % sobre a estimativa dos encargos da operação urbanística, sempre que da execução da obra possam resultar danos para os pavimentos das vias municipais e sempre que qualquer circunstância especial respeitante a necessidade de utilização de cada via o imponha.

Artigo 81.º

Procedimento para Utilização ou Ocupação do Espaço Público

1 — O pedido de ocupação do espaço público deve ser efetuado no momento:

a) Da apresentação dos projetos de engenharia das especialidades, em caso de realização de operações urbanísticas sujeitas a licença;

b) Da apresentação da comunicação prévia, em caso de realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

2 — A ocupação do espaço público decorrente de obras não sujeitas a controlo administrativo está sujeita a comunicação prévia.

3 — O início da ocupação do espaço público depende do pagamento da taxa, da apresentação das cauções devidas, da apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho e da apólice de seguro de responsabilidade civil.

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

Artigo 82.º

Indeferimento ou Rejeição do Pedido de Ocupação da Via Pública

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

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

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

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

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

Artigo 83.º

Responsabilidade Civil pela Conceção e Execução de Obras

1 — O proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso e habitação, superficiário ou mandatário, os autores dos projetos e os empreiteiros são responsáveis, nos termos da lei civil, por

danos causados ao município ou a terceiros, que sejam provocados por erros, ações ou omissões decorrentes da sua intervenção no projeto ou na obra ou por factos emergentes da qualidade ou forma de atuação sobre os terrenos e na via pública.

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

SECÇÃO II

Ocupação do Espaço Público por motivo de Obras

Artigo 84.º

Segurança

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

Artigo 85.º

Ocupação de Passeios e Arruamentos

1 — Sempre que tal se justifique por razões de segurança, será obrigatória a colocação de tapumes, sujeita a licenciamento municipal, em todas as obras de construção e de reparação em fachadas confinantes com a via pública.

2 — A distância dos tapumes à fachada é fixada ou pelos serviços técnicos municipais, tendo em conta a largura da rua e o trânsito, ou é que resulta do que estiver previsto no plano de obra garantindo a circulação dos espaços ocupados e se necessário à de um agente da autoridade durante o período da ocupação.

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

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

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

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

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

Artigo 86.º

Proteção de Árvores e Mobiliário Urbano

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

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

Artigo 87.º

Cargas e Descargas na Via Pública

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

a) Por período estritamente necessário à execução dos trabalhos, preferencialmente durante as horas de menor intensidade de tráfego;
b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima de 5.00 m em relação ao veículo estacionado.

2 — Sempre que se preveja ocorrer transtornos no trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
3 — Imediatamente após os trabalhos referidos nos números anteriores, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência nos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

Artigo 88.º

Contentores para Depósito de Materiais e Recolha de Entulhos

1 — É permitida a recolha de entulhos em contentores metálicos, os quais devem ser removidos quando se encontrem cheios ou neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade.
2 — Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões e veículos, exceto se justificados.
3 — Quando a execução das obras provoque entulhos que devam ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito igualmente fechado.

Artigo 89.º

Colocação de Andaimes

1 — Na montagem dos andaimes são observadas as prescrições estabelecidas pelo regulamento de segurança no trabalho de construção civil, devendo ser apresentada a competente declaração de responsabilidade por técnico inscrito na Câmara Municipal sempre que o andaime ultrapasse a altura de 7 m.
2 — Na montagem de andaimes confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

Artigo 90.º

Vedação das Obras

1 — É obrigatória a vedação das obras sendo que, ao nível da via pública, deve ser realizada em tapumes, exceto se estes forem impeditivos da circulação.
2 — Nas obras interiores ou exteriores que confinem com a via pública e para as quais não seja possível a colocação de tapumes ou andaimes, é obrigatório a colocação de balizas, pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2 m, obliquamente encostadas da rua para a parede e devidamente seguras.
3 — As referidas balizas devem ser, no mínimo, em número de duas, distanciadas entre si, no máximo, de 10 m.

4 — Os elementos de delimitação das obras, quando forem tapumes, para além de terem de respeitar as normas vigentes em matéria de acessibilidade, segurança e barreiras arquitetónicas, devem:

a) Ser homogéneos e ter uma altura máxima constante de 2,50 m, exceto nas ruas com pendente, nas quais são permitidos escalonamentos até uma altura máxima de 3,00 m;
b) Ser dotados de sinalização noturna e ter as portas de acesso a abrir para dentro.

5 — As máquinas, amassadouros e depósitos de entulhos devem ficar no interior da área delimitada pelos tapumes.
6 — A instalação sobre a via pública dos referidos amassadouros e depósitos só pode ser autorizada em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for dispensado o tapume, em todo o caso desde que a largura da rua e o seu trânsito o permitam e sempre junto da respetiva obra.
7 — É expressamente proibida a preparação de argamassas de cal ou de cimento diretamente sobre a via pública, sendo obrigatório o uso de estrado de madeira ou de metal.
8 — Quando a largura da rua não permitir o cumprimento no disposto neste artigo, cabe à Câmara Municipal determinar a colocação do amassadouro e do depósito.

Artigo 91.º

Mobiliário Urbano

A instalação de elementos de mobiliário urbano, como candeeiros, abrigos de passageiros, marcos do correio, cabines telefónicas, bancos, papeleiras, ecopontos e outros elementos de função urbana específica, está sujeita às seguintes condições:

a) Não comprometer a acessibilidade e a mobilidade não se constituindo uma barreira arquitetónica e garantindo uma largura mínima de passagem pedonal de 1,50 m, sem prejuízo de legislação mais exigente;
b) Não prejudicar a visibilidade dos condutores de veículos e de peões;
c) Ter as características técnicas que permitam o acesso, utilização e convivência a pessoas com mobilidade reduzida.

SECÇÃO III

Espaço Privado de Utilização Coletiva

Artigo 92.º

Espaço Privado de Utilização Pública

1 — Considera-se espaço privado de utilização pública aquele que se encontra aberto ao público sem restrições de acesso, em relação direta e funcional com o espaço público adjacente e tenha sido constituído no âmbito de um processo de licenciamento ou comunicação prévia.
2 — A responsabilidade pela manutenção deste tipo de espaço é do seu titular, excetuando-se as situações em que a Câmara Municipal a contratualize de forma diferente.

Artigo 93.º

Intervenções em Espaço Privado de Utilização Pública

1 — As intervenções a realizar em espaços privados de utilização pública, nomeadamente no que respeita ao desenho de pavimento, aos materiais a adotar e à colocação de mobiliário urbano, devem garantir a articulação com o espaço público adjacente e a compatibilização das soluções.
2 — À ocupação de espaço privado de utilização pública, designadamente com esplanadas, quiosques, *stands* de venda, aplicam-se as regras técnicas estabelecidas na secção anterior.
3 — Os números anteriores não prejudicam a legislação existente sobre a utilização de espaços públicos ou privados de utilização pública para publicidade.

CAPÍTULO V

Caução

Artigo 94.º

Modalidades

1 — Nos termos do artigo 54.º do RJUE e no âmbito do presente Regulamento, os particulares prestam caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis da propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

2 — O depósito em dinheiro é efetuado em qualquer instituição de crédito legalmente autorizada a exercer a respetiva atividade em Portugal, à ordem da Câmara Municipal, devendo ser especificado o fim a que se destina.

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

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

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

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

Artigo 95.º

Prestação de caução pela não realização da operação urbanística

1 — A suspensão ou abandono de obra na realização de uma operação urbanística de impacto relevante pode implicar a prestação de caução, de modo a garantir a reposição do terreno nas condições em que este se encontrava antes do início dos trabalhos, bem como a assegurar que são realizados os trabalhos necessários à segurança de pessoas e bens.

2 — A caução é determinada por decisão fundamentada dos serviços, depois de assegurada a audição dos interessados.

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

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

Artigo 96.º

Prestação de garantia nas obras de urbanização

1 — Quando a caução for prestada através de hipoteca sobre prédios envolvidos na operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a mesma estar registada

na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

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

3 — No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas preexistentes, a reposição desses pavimentos é garantida através da caução prestada para as obras de urbanização.

Artigo 97.º

Levantamento do estaleiro, limpeza e reparações

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

Artigo 98.º

Serviços ou operações urbanísticas pela Câmara Municipal em vez dos proprietários

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

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

Artigo 99.º

Montante da Caução

1 — O montante da caução pode ser reforçado, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, tendo em conta a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitadas de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou salários.

2 — O montante da caução também pode ser reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado.

3 — A redução efetuada não pode ultrapassar 90 % do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização.

CAPÍTULO VI

Cedências e compensações

Artigo 100.º

Espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 — Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou submissão de comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento,

nos termos do artigo 26.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, conforme o estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (retificada pela Declaração n.º 24/2008 de 2 de maio) sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis.

2 — A Câmara Municipal delibera fundamentadamente se nas operações urbanísticas referidas no número anterior há lugar a cedência de terrenos para instalação de equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

Artigo 101.º

Cedências

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

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

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

Artigo 102.º

Compensações

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e/ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 — O disposto no número anterior é aplicável às operações de loteamento em que os espaços verdes e de utilização coletiva, as infraestruturas viárias e os equipamentos sejam de natureza privada, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 43.º RJUE.

3 — A compensação pode ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

4 — No pagamento da compensação em numerário, beneficiam de uma redução de 75 % as operações de loteamento, sob a forma de emparcelamento ou reparcelamento em que não haja aumento do número de lotes que se traduzam nas tipologias de moradia unifamiliar ou moradia geminada.

5 — Quando a compensação seja paga em espécie através de cedências de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do Município e destinam-se a permitir uma correta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação ou oneração, ao disposto na alínea *i*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 103.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

Para efeitos do previsto no n.º 4 do artigo anterior, a compensação é determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

em que:

C — Valor, em euros, do montante total da compensação devida ao Município;

C1 — Valor, em euros, da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 — Valor, em euros, da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea *h*) do artigo 2.º do RJUE.

a) O cálculo do valor de C1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1\ (€) = K1 * A1\ (m^2) * PT\ (€/m^2)$$

em que:

K1 — Fator variável em função do índice de construção previsto, de acordo com o definido no Regulamento do PDM, de acordo com os seguintes valores: Índice de construção	Valores de K1
IC > 1,5	0,46
0,7 < IC < 1,5	0,34
IC < 0,7	0,25

CAPÍTULO VII

Fiscalização

Artigo 104.º

Âmbito

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

2 — A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, para a qualidade do espaço e para preservação dos princípios referidos nos artigos 3.º e 5.º deste Regulamento.

3 — Os atos incluídos na atividade de fiscalização compreendem:

a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;

b) Zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;

c) Realizar vistorias, inspeções ou exames técnicos;

d) Realizar notificações pessoais;

e) Verificação das condições de segurança e higiene na obra;

f) A verificação da afixação de avisos publicitando o pedido de licenciamento ou admissão de comunicação prévia;

g) Verificação da existência do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;

h) Verificação da conformidade da obra com as normas legais, regulamentares e com o projeto aprovado;

i) Verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, nele exarando os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;

j) Verificação do cumprimento da execução da obra no prazo afixado no alvará de licença ou na comunicação prévia de construção e das subsequentes prorrogações;

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

l) Confirmação das marcações e referências de alinhamento, cotas e de todas as operações que conduzam à correta implantação da edificação;

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

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

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

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

Artigo 105.º

Deveres da Fiscalização

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

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

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

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

c) Apresentar relatório, no que se refere às obras particulares executadas sem licença ou em desconformidade com os regulamentos municipais, com as licenças emitidas ou com o projeto aprovado;

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

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

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

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

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

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

Artigo 106.º

Incompatibilidades

1 — Nenhum trabalhador que exerça funções públicas nos serviços municipais, em especial os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização, pode ter intervenção na elaboração de projetos, subscrição de termos de responsabilidade, petições ou requerimentos, e ainda em quaisquer trabalhos e procedimentos relacionados, direta ou indiretamente, com operações urbanísticas sujeitas à apreciação ou controlo dos órgãos municipais em que tenham também intervenção no exercício das suas funções.

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

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

Artigo 107.º

Deveres dos Intervenientes na Execução das Operações Urbanísticas

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

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

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

Artigo 108.º

Denúncias e Reclamações dos Particulares

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

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

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

c) Data e assinatura legível;

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

e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 109.º

Contraordenações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são puníveis como contraordenação, nos termos do disposto no artigo 90.º B da na Lei n.º 73/2013 de 3 de setembro, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, as seguintes infrações:

a) A falta de informação sobre o início das obras em violação do disposto nos artigos 39.º e 56.º, ainda que em relação a obras de escassa relevância urbanística;

b) O incumprimento do disposto no n.º 6 do artigo 10.º, relativamente ao número máximo de construções para efeitos de se continuar a considerar determinada obra como de escassa relevância urbanística.

2 — Sem prejuízo da lei, as contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 250 euros e o máximo correspondente a 10 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida, para as pessoas singulares, e 100 vezes este valor, no caso de pessoas coletivas, valor este apurado com referência ao momento da prática da contraordenação.

3 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas pertence ao Presidente da Câmara, podendo ser delegada em vereador.

4 — A tentativa e a negligência são puníveis.

Artigo 110.º

Legislação Posterior

Todas as referências feitas, pelo presente regulamento, a diplomas legislativos consideram-se efetuadas à legislação que entre em vigor posteriormente à sua aprovação, que revogue e altere os mesmos.

Artigo 111.º

Norma Transitória

1 — O disposto no presente regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da respetiva entrada em vigor.

2 — Excluem-se, do disposto no número anterior, as situações em que a aplicação do presente regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares, designadamente, os procedimentos relativos a pedidos de licenciamento que já tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura.

Artigo 112.º

Norma Revogatória

1 — São revogadas as normas, referentes às matérias que constituem o objeto do presente regulamento, previstas no regulamento municipal das edificações urbanas aprovado na Assembleia Municipal de Santana a 30 de dezembro de 1995 e publicado no n.º 76 da 2.ª série do *Diário da República,* de 29 de março de 1996.

2 — São ainda revogadas as normas previstas em outros regulamentos municipais, aprovados em data anterior à da entrada em vigor do presente regulamento, que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

Artigo 113.º

Integração de Lacunas

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento são resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

316064417