

publicação do presente edital no *Diário da República*, relativamente às alterações a incidir no lote n.º 390, titulado pelo alvará de loteamento n.º 28/ZI/93, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º 803/19930924, sito na Rua de José Maria Carvalho Ramos, na freguesia e concelho da Maia, conforme deliberação tomada em sua reunião de 10 de setembro de 2013.

Para os devidos efeitos, o projeto de alteração do loteamento com registo n.º 2353/13, acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais, estará à disposição para quem o pretenda consultar, na Divisão de Gestão Urbana desta Câmara Municipal.

Os interessados proprietários dos demais lotes do referido loteamento devem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no Gabinete Municipal de Atendimento ou nos Serviços de Correspondência, desta Câmara Municipal.

24 de setembro de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal, *António Gonçalves Bragança Fernandes*, Eng.º

307281717

MUNICÍPIO DA MEALHADA

Aviso n.º 12472/2013

Em cumprimento do disposto na alínea *d*) n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, torna-se pública a cessação da relação jurídica de emprego público dos seguintes trabalhadores: António Pereira Dantas da Rocha, Assistente Operacional, posicionado entre a 7.ª e a 8.ª posição remuneratória e entre o 7.º e o 8.º nível remuneratório, a auferir a remuneração correspondente a €817,01, aposentado com efeitos a 01 de setembro de 2013; Maria Alcina Jesus Alves Santos, Assistente Operacional, posicionada entre a 6.ª e a 7.ª posição remuneratória e entre o 6.º e o 7.º nível remuneratório, a auferir a remuneração correspondente a €748,35, aposentada com efeitos a 01 de outubro de 2013.

Mais se torna público, para efeitos do disposto na alínea *d*) n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, que, por despacho do Signatário, foram deferidos os pedidos de exoneração dos seguintes trabalhadores: Maria de Lurdes Ferreira Batista, Assistente Operacional, posicionada entre a 4.ª e a 5.ª posição remuneratória e entre o 4.º e o 5.º nível remuneratório, a auferir a remuneração correspondente a €648,80, com efeitos a 02 de julho de 2013; Edgar Ferreira Alves Couceiro, Assistente Operacional, posicionado entre a 1.ª e a 2.ª posição remuneratória e entre o 1.º e o 2.º nível remuneratório, a auferir a remuneração correspondente a €487,46, com efeitos a 15 de agosto de 2013.

11 de setembro de 2013. — O Presidente da Câmara, *Carlos Alberto da Costa Cabral*.

307261207

MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-NOVO

Regulamento n.º 386/2013

Hortênsia dos Anjos Chegado Menino, Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º e artigo 91.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua atual redação e do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, que, por deliberação da Assembleia Municipal de 13 de setembro de 2013, tomada ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa conjugada com o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 340/82, de 25 de agosto e com o n.º 4 do artigo 55.º da Lei n.º 2/2007 de 15 de janeiro na sua atual redação, foi aprovada a alteração do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Montemor-o-Novo.

Para que conste, mandei publicar este aviso e outros de igual teor, na página eletrónica do Município e nos lugares de estilo.

25 de setembro de 2013. — A Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, *Hortênsia dos Anjos Chegado Menino*.

Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização

Preâmbulo

Na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, que introduziu significativas alterações no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, no exercício da faculdade prevista no artigo 3.º daquele diploma

legal, aprovou por proposta da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, o Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização (RMEU) em vigor, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 169, de 1 de setembro de 2009.

Decorridos cerca de 2 anos desde a entrada em vigor do RMEU, no decurso dos quais se adquiriu quotidianamente experiência com a sua aplicação ao nível da gestão urbanística territorial, foram surgindo diversas questões pertinentes.

Pretende-se com a presente proposta, dar respostas aquelas questões, visando esclarecer e sanar dúvidas, clarificar conceitos e corrigir algumas imprecisões, criando normas mais específicas do que as existentes e estabelecer uma melhor articulação com os Planos Municipais de Ordenamento do Território, quaisquer que sejam os níveis destes, uma vez que apenas o Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização, poderá assegurar uma regulamentação urbanística detalhada na aplicação dos PMOT'S no território de concelho de Montemor-o-Novo.

Por outro lado, pretende-se igualmente adaptar o RMEU, designadamente no que concerne à receção em suporte digital de pedidos e projetos de operações urbanísticas, tendo em vista a concretização a curto prazo, da instalação de um Atendimento Geral/Balcão Único na Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, que estabelecerá a transmissão de informação entre os vários serviços, tendo como objetivo a agilização e desmaterialização de processos/procedimentos administrativos, servindo melhor e com maior celeridade todos os munícipes, procurando-se uma melhor gestão desses mesmos processos/procedimentos e um melhor controlo de prazos, através da implementação de circuitos informáticos “workflow”, bem como outros mecanismos que contribuam para uma gestão mais eficiente daqueles processos e procedimentos.

Lei habilitante

Nos termos do artigo 112.º, n.º 8 e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, o presente Regulamento tem como leis habilitantes as seguintes:

Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro (Lei das Finanças Locais);

Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, pela Declaração de Retificação n.º 4/2002, de 6 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 9/2002, de 5 de março, e pela Lei n.º 67/2007 de 31/12 (Quadro de Competências e Regime Jurídico de Funcionamento dos Órgãos dos Municípios e Freguesias);

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, Lei n.º 60/2007 de 4 de setembro, Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março e Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação);

Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) (Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, alterado pelo Decreto n.º 38888, de 29 de agosto de 1952, pelos Decretos-Lei n.º 44258, de 31 de março de 1962, 45027, de 13 de maio de 1963, 650/75, de 18 de novembro, 463/85, de 4 de novembro, 64/90, de 21 de fevereiro, 61/93, de 3 de março e 555/99, de 16 de dezembro, Lei n.º 13/200, de 20 de julho, Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro, Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, Decreto-Lei n.º 62/2003, de 3 de abril, Decreto-Lei n.º 290/2007 de 17 de agosto e Decreto-Lei n.º 50/2008 de 19 de março);

Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo);

Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 56/2007 de 31 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, pela Declaração de Retificação n.º 104/2007, de 6 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território);

Decreto-Lei n.º 442/91 de 15 de novembro, alterado pela Declaração de Retificação n.º 265/91, de 31 de dezembro, pela Declaração de Retificação n.º 22-A/92, de 29 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro (Código do Procedimento Administrativo);

Decreto-Lei n.º 169/2012 de 1 de Agosto (Sistema da indústria responsável — SIR)

e, toma em atenção a legislação enunciada na Portaria n.º 193/2005, de 17 de fevereiro.

CAPÍTULO I

Objeto, Âmbito e Condições de Aplicação e Definições

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento aprova as regras aplicáveis à edificação e à urbanização, bem assim como às compensações devidas, conforme o previsto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

2 — O presente Regulamento aplica-se a toda a área do Município de Montemor-o-Novo.

Artigo 2.º

Prevalência

1 — Quando a leitura de alguma das regras do presente Regulamento conclua que ela é incompatível com norma de Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor, a última prevalecerá.

2 — A verificação da existência de lacunas de regulamentação será resolvida pelo recurso a outros regulamentos urbanísticos municipais, a outros regulamentos municipais, às leis gerais urbanísticas e às leis gerais do sistema jurídico.

3 — Se do preenchimento da lacuna, segundo a interpretação que for entendida como mais adequada, resultar uma solução que origine encargos financeiros para o Município ou encargos elevados para os particulares, o assunto será levado à Assembleia Municipal, para que decida.

4 — As restantes dúvidas ou omissões que não possam ser resolvidas pela interpretação jurídica serão decididas pela Câmara, sobre pareceres técnicos fundamentados, a menos que esta concorde em submeter-se à decisão de uma comissão arbitral, de acordo com o artigo 118.º do RJUE.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento são consideradas as definições constantes da lei geral e demais legislação específica aplicável:

CAPÍTULO II

Do Procedimento

Artigo 4.º

Isenção de licença

1 — Estão isentas de licença as operações urbanísticas previstas no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro.

2 — Não é exigível a exibição de licença de construção ou de utilização nas seguintes situações:

a) Das construções existentes, reconstruídas, ampliadas ou alteradas, situadas dentro do perímetro urbano definido pelo Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo, comprovadamente edificadas antes de 8/12/91;

b) Das construções existentes, reconstruídas, ampliadas ou alteradas situadas na restante área do concelho, comprovadamente edificadas antes de 30/3/92;

c) Das obras de demolição, bem como quaisquer obras de correção, cuja execução tenha sido ordenada pela Câmara Municipal.

3 — O disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 não é aplicável a edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva.

4 — Não se encontram isentas de licenciamento as obras relativas a estruturas de carácter permanente, destinadas a afixação de publicidade.

Artigo 5.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 6.º-A, n.º 1, alínea i), do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, além das previstas nas alíneas a) a f) daquele diploma, as seguintes:

a) Substituição dos elementos de apoio das coberturas de edifícios que não se traduzam em alterações exteriores;

b) Pérgulas, à exceção das colocadas no alçado principal;

c) Muros até 1,20 m encimados por sebes ou estruturas metálicas até 2 m, desde que não confinantes com domínio público e salvaguardando direito de vistas;

d) Instalações técnicas exteriores, de apoio à habitação ou equipamento a ela associado;

e) Instalações precárias, com área não superior a 20 m² por propriedade, destinadas ao resguardo de animais não reguladas por disposições legais ou regulamentares específicas e desde que das mesmas não resultem questões de saúde pública;

f) Coberturas amovíveis para resguardo de veículos, máquinas ou produtos.

g) Estufas de apoio à atividade agro-florestal ou promoção de produtos dela provenientes de área não superior a 100 m²;

h) As obras de recuperação integradas em programas municipais;

i) As edificações de carácter transitório integradas em estaleiro de obras e destinadas a apoiar a execução das mesmas e que deverão estar totalmente removidas do local à data da sua conclusão;

j) As pequenas obras de alterações de alçados, salvo nos expostos diretamente para a via pública e nos casos expressamente previstos na lei geral.

k) Abrigos para motores de rega, cuja altura em relação ao solo não seja superior a 2 metros e área bruta seja inferior a 4 m²;

l) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade, designadamente rampas de acesso para deficientes motores;

m) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local e não impliquem o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;

n) Demolição das construções referidas nas alíneas anteriores.

o) Pequenas paredes até 2,00 metros de altura quando integradas em fornos tradicionais de queima de resíduos da atividade silvícola, e de que resulte a produção artesanal de carvão vegetal.

p) Sistemas de abastecimento de água para rega ou p/ gado, incluindo eventuais movimentos de terra decorrentes, desde que no final a topografia seja reposta conforme a pré-existente.

2 — A realização de obras de escassa relevância urbanística não poderá:

a) Resultar na violação de quaisquer disposições legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente as decorrentes de instrumentos de gestão territorial;

b) Pela sua inserção, afetar negativamente o ambiente urbano e paisagístico.

3 — Em casos de obras efetuadas ao abrigo de programas de apoio à recuperação de imóveis e em sede do seu acompanhamento, a comunicação prévia referida nos n.º 1 e 4 do artigo 83.º do RJUE, no âmbito de alterações ocorridas no decurso da obra, poderá ser substituída por informação dos serviços, carreada para o respetivo processo.

4 — Para efeitos do estabelecido no presente artigo consideram-se amovíveis ou precárias as instalações que não disponham de qualquer elemento estrutural de fundação.

Artigo 6.º

Procedimentos

1 — Os procedimentos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto nos artigos 8.º e seguintes do RJUE, sendo os respetivos requerimentos ou comunicações acompanhados dos elementos instrutórios previstos na lei geral e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Os pedidos e respetivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado, sendo um exemplar em papel e outro em formato digital (CD, DVD ou PEN).

3 — O suporte digital indicado no ponto anterior deverá ser entregue em formato PDF (peças escritas) e em formato DWF (peças desenhadas), obedecendo aos seguintes requisitos:

a) Um único ficheiro PDF que contenha toda a parte escrita, incluindo requerimento e todos os elementos de instrução do processo, respetivas assinaturas e numeração de páginas, bem como a folha de rosto, contendo o índice das peças escritas e peças desenhadas, indicando para estas últimas as unidades de impressão (1 unidade = 1 metro);

b) Um ficheiro DWF por cada peça desenhada que integra o procedimento apresentado, devidamente numerada e rubricada;

c) O nome do ficheiro deverá fazer sempre referência à designação do projeto ou no caso de se tratar de apresentação de novos elementos ao número que lhe foi atribuído;

d) Sempre que se mostre necessário corrigir uma peça escrita, deverá ser entregue um novo ficheiro em formato PDF com todos os elementos indicados na alínea a), fazendo referência, no nome do ficheiro, ao número da versão entregue;

e) Sempre que se mostre necessário corrigir peça desenhada, deverá ser entregue um novo ficheiro em formato DWF com a nova peça desenhada correspondente, fazendo referência, no nome do ficheiro, ao número da versão entregue;

f) Todos os desenhos deverão ser realizados em tamanho real segundo a mesma unidade métrica (1 unidade = 1 metro), sem alterações da escala do desenho;

g) Para tramitação informática só poderão ser aceites os ficheiros que cumpram os requisitos acima indicados, pelo que serão recusados quando não se apresentarem em conformidade.

h) Em alternativa ao DWF atrás referido é admitido outro formato equivalente, não editável e de utilização livre.

4 — A Câmara poderá devolver todos os elementos apresentados e não solicitados que, face às exigências instrutórias legais ou regulamentares, considere excedentários.

5 — As comunicações relativas a obras de escassa relevância urbanística, que prevejam área de construção serão sempre acompanhadas das plantas de PMOT com a operação urbanística devidamente assinalada.

6 — Os pareceres obtidos diretamente pelos interessados junto das entidades, devem ser sempre acompanhados de cópias dos projetos, autenticados pela entidade, com referência ao requerimento ali entrado.

Artigo 7.º

Procedimentos conjuntos

1 — Para os efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 9.º do RJUE, nos casos em que o pedido respeite a mais de um tipo de operação urbanística relacionadas entre si, o requerente pode optar por instruir um procedimento conjunto.

2 — O procedimento conjunto a que se refere o presente artigo respeita, designadamente, às seguintes operações urbanísticas relacionadas entre si:

- a) Obras de demolição, total ou parcial, e obras de construção ou reconstrução;
- b) Obras de demolição parcial e obras de alteração e ou de ampliação;
- c) Operação de loteamento e obras de urbanização;
- d) Obras de edificação e obras de urbanização.

3 — Quando o pedido respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas, deve ser instruído com os elementos previstos para cada uma das operações constantes da pretensão.

Artigo 8.º

Âmbito da apreciação pelos técnicos da Câmara Municipal dos projetos sujeitos a licença

1 — A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c), d), e), f) e g) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, pelos técnicos da Câmara Municipal, incide sobre a respetiva conformidade com planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, serviços administrativos, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

2 — Para os efeitos do número anterior, a apreciação da inserção urbana das edificações é efetuada na perspetiva formal e funcional, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente e as infraestruturas existentes e previstas.

3 — A conformidade dos projetos com as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, é da responsabilidade dos respetivos autores, de acordo com o termo de responsabilidade apresentado, nos termos do artigo 10.º do RJUE.

4 — A apreciação dos projetos de loteamento, de obras de urbanização e de trabalhos de remodelação de terrenos pelos técnicos

da Câmara Municipal incide sobre a respetiva conformidade com planos municipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, serviços administrativos, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

5 — Sempre que a pretensão se localize em área de intervenção de plano municipal de ordenamento do território em elaboração, de acordo com o artigo 74.º do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, o gestor do procedimento informa a respetiva equipa de planeamento dessa pretensão.

6 — No caso de indeferimento do pedido, são indicados ao requerente os precisos termos em que o mesmo, sempre que possível, pode ser revisto de forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis.

Artigo 9.º

Projetos de loteamento

1 — Além das demais peças instrutórias previstas na lei geral, nos projetos de loteamento incluídos nos procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia, são exigíveis os seguintes documentos com a informação que se refere:

a) Planta de síntese à escala 1:1.000 ou superior:

Modelação proposta para o terreno;

Estrutura viária cotada;

Local previsto para recolha de resíduos sólidos urbanos;

Divisão em lotes devidamente numerados e cotados, finalidade, n.º de fogos (com especificação dos destinados a custos controlados, quando for o caso) ou outras unidades de utilização, polígono de base para a implantação, cêrcea e n.º de pisos Deverá ainda incluir dois quadros de caracterização contendo a seguinte informação:

Quadro de áreas globais (lotes, arruamentos e ou outros espaços públicos respetiva utilização prevista e cuja soma deverá coincidir com a área da operação de loteamento);

Quadro de caracterização dos lotes (área dos lotes, implantação, n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira, área de construção, cêrcea, volume de construção e uso);

Proposta de numeração de polícia que poderá coincidir com as designações dos lotes e constar do respetivo quadro de caracterização.

b) Planta de infraestruturas, que em sede de projeto de loteamento deverá apresentar:

Traçado das redes de águas, saneamento, energia elétrica incluindo iluminação pública, gás (incluindo localização de reservatórios), equipamentos de recolha de resíduos sólidos urbanos (localização, tipologia e número) e condutas de telecomunicações;

Equipamentos de recolha de resíduos sólidos urbanos (localização, tipologia e número) de acordo com o previsto no Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene e Limpeza.

c) Planta de cedências:

Indicando as áreas a integrar no domínio público e no domínio privado municipal, identificando as confrontações sempre que haja parcelas limitrofes com prédios exteriores à operação e loteamento;

Neste particular, todas as áreas de cedência cujo uso não seja para arruamentos (passeios, estacionamento ou de uso exclusivamente pedonal), deverão ser integrados no domínio privado municipal e ser sempre referidas como sendo destinadas aos fins previstos em PMOT.

2 — As escrituras das cedências atrás referidas serão sempre celebradas na mesma data da emissão do Alvará.

Artigo 10.º

Projetos de arquitetura e especialidades

1 — O projeto de arquitetura para as obras de edificação que visem a construção de área nova ou a alteração ou ampliação da área de construção existente deve ser objeto de medição.

2 — A medição das áreas de construção contabilizadas para efeitos de índice de construção deve constar de quadro anexo à memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura, o qual deve ser igualmente subscrito pelo técnico autor do projeto.

3 — Nos projetos de arquitetura, incluídos em procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia, além das demais peças instrutórias

previstas na lei geral são exigíveis os seguintes documentos, contendo a informação que se refere:

- a) Planta de implantação devidamente cotada;
- b) Plantas de todos os pisos, identificando os usos de cada divisão e devidamente cotadas;
- c) Alçados com cotas altimétricas (soleira, beirados, cumeeiras, etc.), referenciadas à cota de soleira (que por sua vez devem ser referenciadas à rede geodésica nacional) e com indicação precisa dos acabamentos propostos;
- d) Cortes igualmente cotados.
- e) Quando relativos a construções integradas em conjuntos já edificados, os projetos devem incluir sempre levantamento dos prédios limítrofes à escala 1/100 ou 1/200 (alçados e implantação) numa extensão de 5,00 metros, contados dos limites do prédio do promotor e num raio de 10,00 m contados das chaminés previstas.

4 — Nos projetos de especialidades serão sempre representadas as ligações das redes prediais até às redes públicas que servem o prédio objeto da pretensão.

Artigo 11.º

Destques

Os pedidos de certidão que tenham em vista a realização de operações de destaque conforme previsto nos n.ºs 4 a 10 do artigo 6 do RJUE devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Identificação do requerente, domicílio e n.º de contribuinte, bem assim como referência à qualidade do requerente;
- b) Requerimento referindo a operação de destaque, nomeadamente as áreas e confrontações do prédio inicial, das parcelas a destacar e sobrança;
- c) Certidão da Conservatória do Registo Predial, contendo a descrição e inscrições em vigor;
- d) Caderneta Predial visada pela Repartição de Finanças;
- e) Planta da situação atual do prédio;
- f) Planta a escala adequada que, claramente, permita identificar a operação de destaque;
- g) Prova de que a parcela a destacar dispõe de projeto aprovado ou de construção legal, referindo a utilização e o número de fogos, caso a pretensão se localize fora de perímetro urbano.

Artigo 12.º

Pedidos de informação prévia

1 — Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 14.º do RJUE, os pedidos de Informação Prévia serão instruídos com os endereços dos proprietários e titulares de direitos reais sobre os prédios objeto de tais pedidos.

2 — Uns e outros, além da abertura do procedimento, serão sempre notificados da respetiva decisão final.

Artigo 13.º

Vistorias e domínio público

Sempre que não haja lugar à vistoria prevista no artigo 65.º do RJUE deverá a fiscalização informar relativamente à existência de obras ilegais e à conservação do domínio público adjacente.

Artigo 14.º

Degradação do domínio público

Verificando-se a degradação de qualquer elemento de domínio público, manifestamente motivada pela execução das obras e ainda que em local a elas não adjacente, não será emitida a autorização de utilização enquanto não ocorrer a sua reparação nas devidas condições.

Artigo 15.º

Receção de obras de urbanização

1 — Cada obra de urbanização apenas será recebida desde que concluída na sua totalidade.

2 — Nos casos em que a gestão de infraestruturas e de espaços verdes de utilização coletiva seja confiada a particulares, nos termos do disposto nos artigos 46.º e 47.º do RJUE, o respetivo acordo de cooperação ou contrato de concessão do domínio municipal deve ser celebrado antes da receção.

3 — A libertação total da caução só poderá ocorrer após a receção definitiva das obras.

Artigo 16.º

Início dos trabalhos

O início de quaisquer trabalhos, decorrentes de operações urbanísticas, deverá observar o disposto no n.º 1 do artigo 80.º - A do RJUE.

Artigo 17.º

Início dos trabalhos das operações sujeitas a comunicação prévia

1 — A execução das operações urbanísticas sujeitas ao procedimento de comunicação prévia depende do prévio pagamento das taxas urbanísticas ou do seu depósito, da prestação de caução, da realização das cedências ou do pagamento da compensação quando devidos.

2 — Para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 44.º do RJUE e no prazo de 20 dias, deve o comunicante efetuar as cedências ou o pagamento da compensação mencionados no número anterior, de acordo com a operação urbanística respetiva.

Artigo 18.º

Condições de execução

1 — Com o deferimento do pedido de licenciamento das obras referidas nas alíneas c), d) e e) n.º 2 do artigo 4.º do RJUE são fixadas as condições a observar na sua execução.

2 — Com a comunicação do valor das taxas a liquidar são fixadas as condições a observar na execução das obras sujeitas a comunicação prévia, referidas nas alíneas c) a h) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.

3 — A realização de operações urbanísticas deverá observar o preceito pelo disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 46/2008 de 12 de março e no Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos, Higiene e Limpeza Pública de Montemor-o-Novo.

Artigo 19.º

Prazo das obras

1 — O prazo para a realização das obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, será o que estiver fixado nas peças instrutórias respetivas, nomeadamente na programação prevista.

2 — São fixados os seguintes prazos máximos para finalização de obras sujeitas ao regime de comunicação prévia:

a) Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo para a realização das operações previstas no n.º 4 do artigo 4.º daquele diploma não poderá ultrapassar três anos, contados a partir da data de pagamento das taxas previstas no n.º 2 do artigo 36.º - A do RJUE.

b) Para a realização das obras de urbanização ou remodelação de terrenos, previstas no n.º 2 do artigo 53.º do RJUE não poderá ultrapassar dois anos.

Artigo 20.º

Consulta pública

1 — A consulta pública prevista no artigo 22.º do RJUE será realizada nos termos do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, devidamente adaptado, e por prazo não inferior a 15 dias a contar da data de receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações, emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando a eles houver lugar, ou após o termo do prazo para a sua emissão.

2 — A consulta pública é anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgada através de dois dos jornais mais lidos na região e no sítio da internet da autarquia.

3 — A consulta pública é publicitada com uma antecedência de 8 dias úteis e decorre num prazo não inferior a 15 dias úteis.

4 — No prazo previsto no número anterior, os interessados podem consultar o processo, entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou site da autarquia.

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

6 — Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, os proprietários dos lotes, são notificados pelo gestor do procedimento por aviso postal, para se pronunciarem sobre a alteração da licença da operação de loteamento, no prazo de 10 dias úteis.

7 — A notificação referida no número anterior será efetuada por edital a afixar nos locais de estilo se os interessados forem desco-

hecidos ou em tal número que tornem inconveniente outra forma de notificação.

Artigo 21.º

Operações urbanísticas especiais

1 — Consideram-se especiais todas as operações urbanísticas que impliquem, isolada ou cumulativamente, o aumento do n.º de fogos, da área bruta de construção (STP) habitacional ou afeta a atividade comercial, de serviços, industrial ou de armazéns, nos termos e para os efeitos previstos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março (na sua redação atual), relativamente ao legalmente existente.

2 — São consideradas de impacte relevante as operações urbanísticas especiais que, para cumprimentos dos fins previstos em PMOT ou das determinações previstas na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março (na sua redação atual) exijam a realização de cedências, não suscetíveis de serem substituídas, no todo ou em parte pela compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

3 — São consideradas de impacte semelhante a loteamento, as operações urbanísticas especiais cujas cedências, para cumprimentos dos fins previstos em PMOT ou das determinações previstas na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março (na sua redação atual), possam ser substituídas, no todo ou em parte pela compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

Artigo 22.º

Contrato de urbanização

1 — Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade da determinação da responsabilidade de todos os intervenientes, a realização das mesmas deve ser objeto de contrato de urbanização.

2 — O contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Designação e descrição da operação urbanística;
- c) Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;
- d) Condições a que fica sujeito o início da execução das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade ou não de prestação de caução e condições da eventual redução do seu montante;
- h) Consequências, para as partes, do incumprimento do contrato;
- i) Condições a que fica sujeito o licenciamento ou a admissão da comunicação prévia das obras de urbanização;
- j) Regulamentação da cedência de posição das partes no contrato;
- k) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente da sua interpretação ou aplicação;
- l) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao município;
- m) Condições em que se faz a receção definitiva dos trabalhos.

CAPÍTULO III

Da qualificação e responsabilidade técnica

Artigo 23.º

Qualificação para a elaboração de projetos

Os projetos que integram as operações urbanísticas a realizar no município de Montemor-o-Novo devem ser elaborados por técnicos que, nos termos da legislação em vigor, e em função da dimensão e complexidade das mesmas, tenham a necessária qualificação para o efeito.

Artigo 24.º

Deveres dos autores dos projetos e diretores técnicos de obras

Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os autores dos projetos e diretores técnicos de obras devem:

- a) Cumprir a legislação em vigor e os regulamentos municipais aplicáveis aos projetos, apresentando os processos devidamente instruídos e sem erros ou omissões;
- b) Cumprir e fazer cumprir nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os projetos aprovados, normas legais e regulamentares

aplicáveis, bem como todas as determinações que lhes sejam feitas pela Câmara Municipal;

c) Cumprir as disposições legais sobre construção, incluindo as que respeitem à estabilidade do edifício;

d) Dirigir as obras sob a sua responsabilidade, visitando-as, sempre que necessário, controlando a execução e os materiais aplicados e efetuando os devidos registos no livro de obra;

e) Registrar no livro de obra as datas de início e conclusão das obras, o estado de execução das mesmas, bem como todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão e ainda as alterações feitas aos projetos, a comunicar à Câmara Municipal;

f) Dar cumprimento às indicações que, no decorrer da obra, lhes sejam dadas pela fiscalização, ainda que as conteste por escrito, devendo neste caso aguardar decisão superior da Câmara Municipal sobre o assunto;

g) Indicar expressamente no livro de obra que a obra concluída está executada de acordo com o projeto licenciado ou cuja comunicação prévia tenha sido admitida, com as condições de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia e com o uso previsto no alvará, e ainda que todas as alterações efetuadas por si ou pelos autores dos projetos estão em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 25.º

Obrigações do diretor técnico de obra

São obrigações do técnico responsável:

a) Respeitar o projeto aprovado e ou admitido nomeadamente no que diz respeito à implantação, incluindo cota de soleira, volumetria, cêrceas e composição exterior, natureza dos materiais e acabamentos;

b) Cumprir as indicações que lhe sejam transmitidas pela fiscalização no decorrer da obra;

c) Registrar a sua visita no livro de obra, com a periodicidade mínima quinzenal;

d) Fazer cumprir a sinalização e normas de segurança nos termos da lei e das normas e regulamentos aplicáveis.

Artigo 26.º

Obrigações do técnico autor do projeto

São obrigações do técnico autor do projeto, designadamente:

a) Apresentar projetos sem erros ou omissões que possam induzir em erro ou prejudicar de qualquer modo a sua apreciação;

b) Apresentar as telas finais em conformidade com o projeto aprovado e licenciado ou admitido.

Artigo 27.º

Termos de responsabilidade

1 — Os termos de responsabilidade dos autores de projetos, do ordenador de projeto, do diretor técnico da obra ou do diretor de fiscalização da obra obedecem ao disposto na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março.

2 — As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de engenharia das especialidades que estejam inscritos em associação pública constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projetos, afastando a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do RJUE.

3 — Só podem subscrever projetos os técnicos legalmente habilitados que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional e que façam prova da validade da sua inscrição aquando da apresentação do requerimento inicial, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Os técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública podem subscrever os projetos para os quais possuam habilitação adequada, nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos ou em legislação especial relativa a organismo público legalmente reconhecido.

5 — Nos casos previstos no número anterior, a prova da detenção de habilitação adequada é feita por meio de junção de documento autêntico (ou fotocópia) emitido por entidade legalmente reconhecida.

6 — Sempre que forem detetadas irregularidades nos termos de responsabilidade, no que respeita às normas legais e regulamentares aplicáveis e à conformidade do projeto com os planos municipais de ordenamento do território ou licença de loteamento, quando exista, a Câmara Municipal comunica à associação pública de natureza profis-

sional onde o técnico está inscrito, ou ao organismo público legalmente reconhecido no caso dos técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública.

7 — As falsas declarações ou informações prestadas pelos autores e coordenador de projetos, pelo diretor técnico da obra e pelo diretor de fiscalização de obra, ou por outros técnicos, nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, previsto no artigo 256.º do Código Penal, sem prejuízo das normas constantes do RJUE e de demais legislação aplicável.

Artigo 28.º

Responsabilidade dos funcionários e agentes da Câmara Municipal

1 — O apuramento da responsabilidade disciplinar e civil dos funcionários e agentes da Câmara Municipal rege-se pelo RJUE e, em geral, pelo Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e demais Entidades Públicas e, ainda, pelo Estatuto Disciplinar dos Trabalhadores que Exercem Funções Públicas.

2 — Sem prejuízo do exercício das funções inerentes ao seu conteúdo funcional, e excecionadas as situações devidamente autorizadas, incorrem em responsabilidade disciplinar os funcionários e agentes da Câmara Municipal que, por forma oculta ou pública, elaborem projeto ou se encarreguem de quaisquer trabalhos ou de procedimentos, direta ou indiretamente, relacionados com operações urbanísticas de iniciativa privada a executar na área do Município, ou pública quando exercida fora das suas funções.

Artigo 29.º

Cessação de responsabilidade do técnico responsável pela direção técnica da obra

1 — Sempre que o técnico responsável pela direção técnica de uma obra, por qualquer circunstância devidamente justificada, deixe de a dirigir, deve comunicar esse facto no prazo de quarenta e oito horas, por escrito, à Câmara Municipal, através do gestor de procedimento, registando o facto no livro de obra.

2 — Na falta da comunicação referida no número anterior, considera-se, para todos os efeitos, que a obra continua a ser dirigida por aquele técnico.

3 — No caso previsto no n.º 1, suspendem-se de imediato todos os trabalhos até à apresentação de requerimento de pedido de averbamento de novo técnico responsável pela direção técnica da obra.

4 — O requerimento referido no número anterior deve ser apresentado no prazo máximo de 15 dias a contar da data da cessação da responsabilidade pelo técnico responsável pela direção técnica da obra.

Artigo 30.º

Motivos de indeferimento

O pedido de licenciamento de obras referidas nas alíneas *c)* e *d)* do n.º 2 do artigo 4.º, do RJUE, pode ser indeferido, para além de outros motivos indicados neste diploma, quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado de desconformidade:

- a)* Com as cêrceas dominantes;
- b)* Com a volumetria das edificações.

Artigo 31.º

Reapreciação do pedido

1 — Existindo proposta de indeferimento de um pedido de licenciamento, baseada em algum dos motivos do artigo 24.º do RJUE, a Câmara poderá, não obstante, considerar o deferimento do pedido, desde que o requerente, em audiência prévia para que será notificado, se comprometa a realizar os trabalhos necessários, definidos pelos serviços camarários, ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas, por um período mínimo de 10 anos.

2 — O compromisso da realização dos trabalhos ou da assunção dos encargos de funcionamento será exarado em contrato escrito, celebrado entre o requerente e a Câmara Municipal, após depósito de caução adequada, que cubra o valor previsível das obras, comprometendo-se a Câmara a passar-lhe o respetivo alvará e a fixar-lhe as taxas nos termos previstos no respetivo regulamento.

CAPÍTULO IV

Da fiscalização/Direitos e deveres dos donos das obras

Artigo 32.º

Direitos e deveres dos donos das obras

1 — Quaisquer responsáveis ou executantes da obra são obrigados, perante funcionários municipais, devidamente identificados e a exercer funções de fiscalização:

- a)* A permitir o acesso à obra;
- b)* A prestar-lhes todas as informações por aqueles solicitadas;

2 — No local da obra devem estar disponíveis e facultados aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização das obras, sempre que sejam solicitados, os seguintes elementos:

- a)* O livro de obra;
- b)* A cópia do projeto aprovado pela Câmara Municipal ou objeto de comunicação prévia;
- c)* O alvará de licença ou o recibo da apresentação de comunicação prévia acompanhado do comprovativo da sua admissão;
- d)* Os avisos previstos no RJUE.

3 — Qualquer indicação de correção ou alteração de trabalhos de construção civil assinalada, deverá ser registada pelo técnico responsável no livro de obra.

4 — O dono da obra ou quem o represente, deve informar a Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de 3 dias úteis, dos seguintes atos:

- a)* Fecho de valas relativas à execução de infraestruturas;
- b)* Implantação de lotes ou edificações;
- c)* Fixação de cota de soleira;
- d)* Enchimento de lajes ou outros elementos estruturais;
- e)* Implantação de sistemas de tratamento/retenção de efluentes em explorações agropecuárias;
- f)* Conclusão da aplicação do dispositivo de impermeabilização dos sistemas de tratamento/retenção de efluentes em explorações agropecuárias, de forma a permitir a sua validação física no terreno;
- g)* Realização de obras decorrentes de intimações que o dono haja sido notificado para o efeito;
- h)* Realização de obras de insonorização.

5 — As ações referidas nas alíneas *a)*, *b)*, *e)* e *f)* do anterior n.º 4 e no artigo 58.º devem ocorrer com o acompanhamento de fiscalização municipal, entre as 9,30 e as 16,30 horas, que assinalará a sua presença no livro de obra.

6 — No caso de alguma das ações referidas no número anterior ser levada a cabo sem a presença da fiscalização, por motivos imputáveis ao dono da obra ou seus representantes, a Câmara não passará a respetiva autorização de utilização enquanto não comprovar a conformidade das obras realizadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

7 — Se nenhum elemento da fiscalização municipal comparecer no local indicado para a realização das ações referidas no anterior n.º 5, até 30 minutos depois da hora marcada, poderão os trabalhos prosseguir.

8 — Sem prejuízo das responsabilidades que sempre caberão aos responsáveis técnicos da obra pela eventual desconformidade da mesma com as normas legais e regulamentares aplicáveis, esta não poderá ser invocada, no caso do anterior n.º 7, como fundamento para a não emissão da autorização de utilização.

9 — O titular da licença de construção ou da admissão da comunicação prévia e o técnico responsável pela direção técnica da obra devem comunicar aos serviços municipais, no prazo de quarenta e oito horas, a deteção, no decorrer da obra, de quaisquer elementos que possam ser considerados com valor arqueológico.

CAPÍTULO V

Ocupação do espaço público no âmbito de operações urbanísticas

Artigo 33.º

Licenciamento

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação da via pública que decorra direta ou indiretamente da realização de obras de edificação está sujeita a licença administrativa.

2 — O pedido de licença para a ocupação da via pública e o plano dessa ocupação são apresentados conjuntamente com os projetos da engenharia das especialidades ou com o requerimento para emissão do alvará de licença, quando a este houver lugar.

3 — As obras isentas de licença ou de comunicação prévia que impliquem a ocupação da via pública ficam sujeitas a licença, a qual deve ser requerida com 15 dias de antecedência do início da execução das mesmas.

4 — A licença para ocupação da via pública caduca com o decurso do prazo na mesma previsto ou com a execução da obra.

5 — Quando, no decurso de uma obra, sejam danificados os pavimentos da via pública, os passeios, as canalizações ou quaisquer outros elementos afetos a um bem ou a um serviço público, ficam a cargo do titular da licença ou do comunicante a reposição dos pavimentos, a reparação ou a execução de quaisquer obras complementares que se mostrem necessárias à reposição do estado inicial da área intervencionada.

6 — Em casos de renovação de licença e desde que se mantenham as características dos elementos físicos de suporte ao licenciamento inicial, é dispensável a apresentação de novas peças escritas e ou gráficas, devendo o requerimento referir aquela permanência.

7 — Por deliberação devidamente fundamentada em razões de interesse público, a Câmara poderá ordenar, pelo prazo que considere útil, a remoção dos elementos que integram ocupação de via pública objeto de licenciamento.

Artigo 34.º

Plano de ocupação da via pública

1 — A ocupação da via pública fica sujeita ao plano constante do pedido de licença ou na apresentação da comunicação prévia, nos termos do qual é definida essa ocupação e o modo de vedação dos locais de trabalho confinantes com a via.

2 — O plano de ocupação da via pública visa garantir a segurança e a circulação dos utentes da via pública, sendo obrigatória a sinalização noturna sempre que tal ocupação se efetue nas partes normalmente utilizadas para o trânsito de veículos ou peões.

3 — Do plano de ocupação da via pública devem constar obrigatoriamente as características do arruamento, o comprimento do tapume e das respetivas cabeceiras, bem como a localização da sinalização, candeeiros de iluminação pública, bocas ou sistemas de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.

Artigo 35.º

Resguardos e ocupação de via pública

1 — Sempre que, por razões de segurança (pública ou das instalações) ou de salubridade, para a execução de quaisquer obras seja necessário colocar tapumes de que resulte a ocupação da via pública, têm os interessados de munir-se de licença municipal.

2 — Os tapumes a que se refere este artigo deverão obedecer às seguintes condições:

a) Terão estética e solidez enquadráveis no meio urbano e cuja distância às respetivas fachadas será determinada pelos serviços municipais;

b) A altura dos painéis será uniforme e terá uma dimensão máxima de 2 m;

c) Serão constituídos por painéis metálicos ou construídos com tábuas devidamente emparelhadas e encaixadas ou tábuas topadas e as respetivas juntas serão cobertas exteriormente com régua também aparelhadas;

d) Serão admitidos tapumes construídos com painéis acoplados de matéria plástica ou outra que substitua com eficácia a madeira;

e) Todos os tapumes, quando pintados, deverão sê-lo uniformemente com tinta cinzenta ou branca, que não se solte.

3 — Não é autorizada a instalação de amassadouros diretamente para a via pública. Estes deverão assentar em bases perfeitamente estanques, salvo se o pavimento for em terra batida;

4 — A intervenção no trânsito normal da via, com cargas e descargas, deve ser rápida e sempre fora das horas de ponta do trânsito.

5 — Os pedidos de licenciamento deverão indicar a superfície a afetar e o prazo por que se deseja a licença, não podendo esta abranger um período superior ao da respetiva licença de obras, e referir os mais indicadores para aplicação das taxas na passagem do título de licença.

6 — A título excecional, poderá ser prorrogado o prazo até ao dotado da respetiva tolerância, mas apenas para permitir trabalhos de desmantelamento e limpeza.

7 — Sempre que necessário e não carecendo de licenciamento municipal, deverá o promotor da operação urbanística, por sua iniciativa ou em cumprimento de ordem da Câmara nesse sentido, instalar telas de proteção.

Artigo 36.º

Demolição — Condicionantes

Todos os trabalhos de demolição serão efetuados com a máxima segurança para o público e os entulhos serão descidos em depósitos ou em condutas de descargas, utilizando-se a rega frequente para evitar espalhamento de pó poluente nas imediações.

Artigo 37.º

Balizagem de obras

Em todas as obras, quer no interior quer no exterior, dos edifícios situados em talhões ou propriedades que confinem com a via pública, para os quais não seja exigida a construção de tapumes ou de andaimes, será obrigatória a colocação de balizas de madeira pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a 2,00 m.

Artigo 38.º

Produtos corrosivos

É expressamente proibido descarregar cal e outros produtos de efeitos semelhantes na via pública ou manter os seus depósitos em local de fácil acesso ao público, o mesmo devendo acontecer quanto a produtos inflamáveis, corrosivos ou perigosos para o público em geral.

CAPÍTULO VI

Urbanismo e Arquitetura

Artigo 39.º

Normas urbanísticas (PMOT)

O Concelho de Montemor-o-Novo encontra-se abrangido pelos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais Instrumentos de Gestão Territorial identificados no portal da Câmara Municipal.

Artigo 40.º

Regras urbanísticas

1 — As operações urbanísticas devem:

1.1 — Observar o respeito pelos parâmetros urbanísticos constantes dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

1.2 — Estruturar-se em função da envolvente e afirmar-se como um contributo positivo para o espaço urbano ou a paisagem em que se insere, nomeadamente nos núcleos antigos identificados na alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do PDM, e tendo atenção especial aos pontos de vista, corredores de aproximação e panorâmicas sobre a cidade e o castelo, que não poderão ser prejudicados pelas operações urbanísticas.

1.3 — Evitar a utilização de materiais que ponham em causa a durabilidade ou manutenção de materiais anteriores, no mesmo edifício ou em edifícios contíguos.

2 — A Câmara deliberará:

2.1 — Considerando sempre as intenções que decorrem da prévia avaliação das pretensões, nomeadamente dos projetos apresentados.

2.2 — Sem prejuízo do disposto no anterior n.º 1, a câmara poderá aprovar projetos que não cumpram integralmente as disposições previstas no presente regulamento, se a sua qualidade arquitetónica o aconselhar e justificar.

Artigo 41.º

Edificações

1 — As novas edificações, ampliações ou reconstruções respeitarão sempre os parâmetros urbanísticos definidos em PMOT, no âmbito de operações de loteamento, bem assim como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Na área urbana de qualquer aglomerado, as construções a erigir não podem ultrapassar a moda da cêrcea dominante e as empenas exceder 15 m, salvo:

- a) Se previsto em instrumento urbanístico;
- b) Em edificações não destinadas a habitação, desde que não afetem urbanística e arquitetonicamente as construções contíguas.

Artigo 42.º

Anexos

1 — Os anexos são edificações autónomas, destinadas a utilização complementar da principal.

2 — Em regra os anexos não poderão exceder em altura os 3,50 metros e em área útil 40,00 m², salvo quando exigências técnicas e condições de utilização assim imponham.

Artigo 43.º

Varandas, corpos balançados ou recuados

1 — Não são admitidos corpos balançados sobre espaço público, salvo varandas nas seguintes condições:

- a) Entre a varanda e o pavimento de via pública, deverá ser garantida uma altura livre de 3,00 m no caso de passeios e de 4,40 no caso de vias sem passeio.
- b) Deverá ser sempre garantido um afastamento mínimo de 0,50 m relativamente ao lancil, medido na projeção vertical;
- c) Deverá ser sempre garantido um afastamento mínimo de 0,50 m relativamente ao lancil, medido na projeção vertical;

2 — Não são admitidos andares recuados, salvo se expressamente previstos em instrumento de gestão territorial.

Artigo 44.º

Coberturas

1 — As coberturas das novas edificações devem respeitar a forma e linguagem dos modelos preexistentes e representativos ao nível regional e local.

2 — Os telhados serão em telha cerâmica tipo lusa, canudo ou romana.

3 — Nas soluções de terraço será admissível ladrilho cerâmico ou outro não vidrado e de cor lisa.

4 — A inclinação das águas das coberturas não deverá ultrapassar 40 % ou 22°

5 — Os guarda-fogos serão admitidos, desde que não salientes dos respetivos paramentos.

6 — Nos terraços não acessíveis, não serão admitidas soluções aparentes de acabamento betuminoso. Será admissível tela, desde que pintada em tonalidade clara (branco ou creme) e não brilhante.

7 — Nas zonas urbanas não são permitidas coberturas em chapa metálica ou outro material em situação visível.

Artigo 45.º

Sótãos

1 — Só será permitida a construção de sótãos quando, interiormente e no ponto mais desfavorável da cobertura não sejam ultrapassados 0,30 m de altura, relativamente ao pavimento.

2 — Nos sótãos e por regra só será permitida uma utilização para arrumos e zonas técnicas.

3 — Excepcionalmente será admitido o uso habitacional em sótãos, desde que seja observado o respeito pelo disposto no artigo 79.º do RGEU.

Artigo 46.º

Caves

Além do disposto no artigo 79.º do RGEU, a construção e utilização de caves estará sujeita às seguintes disposições:

- a) Para efeito de aplicação de índices urbanísticos, a sua área não será contabilizada, quando destinadas a estacionamento automóvel e ou instalações técnicas;
- b) Os projetos identificarão sempre, o tipo de equipamento técnico que se pretende instalar, com as respetivas características;
- c) Para efeitos de emissão de alvará autorização de utilização e à data do pedido, deverão estar já garantidas todas as condições necessárias à instalação daqueles equipamentos;

Artigo 47.º

Compartimentos não considerados no n.º 1 do artigo 66.º do RGEU

Estes compartimentos, quando integrados na habitação (e em espaço não autónomo) e atingindo cumulativamente, a área de 6,00 m² e a largura de 1,50 m, serão considerados quartos, sendo exigido o cumprimento das disposições daí decorrentes e previstas no RGEU, nomeadamente quanto à tipologia a considerar e dimensão e localização de vãos de iluminação e ventilação.

Artigo 48.º

Comunicações verticais

As comunicações verticais deverão ser resolvidas no interior das edificações, salvo quando não visíveis da via pública.

Artigo 49.º

Marquises

1 — Para além do artigo 71.º do RGEU, na instalação de marquises deverão ser observadas as seguintes disposições:

- a) Constituírem soluções justapostas às construções existentes, em estrutura metálica ou outra de efeito similar e em consonância com o conjunto edificado, em termos de desenho arquitetónico;
- b) Encerrem varandas cobertas ou alpendres, não podendo dar origem a novas áreas cobertas, ainda que envidraçadas;
- c) Constituir soluções reversíveis;
- d) Garantirem as condições regulamentares de iluminação e ventilação;
- e) Em casos de repetição, respeitarem o desenho da 1.ª marquise autorizada;

2 — Os pedidos de licenciamento serão instruídos com planta e alçado do edifício, com indicação referenciada de materiais e cores a aplicar no âmbito da pretensão.

Artigo 50.º

Estacionamento

A construção de novos edifícios deverá garantir dentro dos limites da operação urbanística as necessárias áreas de estacionamento de veículos automóveis, dimensionadas nos termos fixados na lei geral. Para este cálculo será considerada a situação pré-existente relativamente ao n.º de fogos e demais parâmetros previstos na lei.

Artigo 51.º

Sistemas de ventilação e exaustão

Em todos os projetos de arquitetura relativos a obras de construção de edifícios com pisos térreos passíveis de serem ocupados com atividades comerciais ou de serviços, deverá ser prevista a instalação interior de condutas de ventilação e de evacuação de fumos.

Artigo 52.º

Revestimentos de paredes

1 — As paredes exteriores das construções e ou edificações devem ser rebocadas com acabamento liso, caiadas ou pintadas de cor branca, salvo nos elementos referidos no artigo seguinte.

2 — É interdita a marcação cromática das lajes nas fachadas.

3 — Excepcionalmente e em situações de empenas, será admissível o recurso a telas, devendo o seu acabamento ser pintado nas cores admitidas para as paredes exteriores.

Artigo 53.º

Revestimento de vãos, socos, cunhais e pilastras

1 — O revestimento destes elementos poderá ser:

- a) Em reboco saliente, pintado nas cores tradicionais;
- b) Em cantaria não polida;

2 — A largura da moldura exterior não poderá ser inferior a 15 cm.

3 — A pedra destinada a socos terá corte ortogonal e altura coincidente com a daquele elemento.

Artigo 54.º

Tratamento de vãos exteriores

1 — O acabamento de portas, portões, caixilharias e estores poderá ser em madeira, ferro, alumínio termo lacado ou policloreto de vinilo (PVC) nas cores tradicionais, não se aceitando acabamentos metálicos aparentes.

2 — As cores a adotar para as caixilharias e envidraçados será a branca; para as portas exteriores e aros de janelas a verde-escuro ou castanho, sendo permitidas madeiras aparentes desde que o vão tenha moldura de cantaria.

3 — Os estores, devem respeitar a unidade arquitetónica dos imóveis, ser de cor uniforme e com acabamentos não metalizados.

4 — As portas e portões não poderão abrir sobre o espaço público.

5 — Em janelas de pisos térreos ou montras confinantes com a via pública é admitida a colocação de gradeamentos de proteção fixos na face interna das ombreiras.

6 — Apenas são autorizadas janelas de trapeira ou mansardas em sótãos com condições de habitabilidade.

Artigo 55.º

Estendais

Os projetos de arquitetura devem prever locais próprios para estendais de roupa, que não poderão situar-se sobre espaço público.

Artigo 56.º

Equipamentos especiais

A instalação de antenas parabólicas, painéis solares, aparelhos de ar condicionado ou outros similares, deverá acautelar eventuais efeitos negativos para a imagem da edificação, não sendo autorizada a sua instalação direta na fachada (alçado principal), alçados laterais ou cobertura em situação aparente.

Artigo 57.º

Muros

1 — Os muros contíguos ao espaço público serão construídos em alvenaria, pelo menos até à altura de 1,20 m, podendo ser encimados por sebes ou estruturas metálicas.

2 — Os materiais a empregar nas alvenarias são os regionais rebocados, caiados ou pintados de cor branca, salvo nas áreas urbanas em que, por integração, se poderão admitir socos e alisares nas tonalidades tradicionais.

3 — A altura máxima referida no n.º 1 decorrerá das regras estabelecidas em estudo urbanístico. Na inexistência de tal estudo e sem prejuízo do disposto no artigo 40.º n.º 1.2, serão observadas as seguintes orientações:

- a) Nas zonas rurais e globalmente, não poderão ultrapassar 2,00 m.
- b) Nas áreas urbanas, a altura será determinada tendo em conta a sua integração.

Artigo 58.º

Obras de urbanização

1 — A realização de quaisquer obras de urbanização sujeitas a licenciamento ou sobre as quais haja sido admitida comunicação prévia é condicionada à piquetagem no terreno. Se a topografia assim o determinar, esta operação poderá ocorrer após os movimentos de terras previstos.

2 — Quando seja considerado conveniente, tal medida será aplicável aos trabalhos de remodelação de terrenos.

Artigo 59.º

Construção em operações de loteamento

1 — A construção em lotes, previstos em operações de loteamento ou outras que prevejam obras de urbanização, só poderá iniciar-se após a conclusão e receção provisória das obras de urbanização enterradas, dos lancis, quando previstos, e confirmadas as cotas de soleira.

2 — Nas operações de loteamento e em cada lote, a área de construção autorizada não poderá exceder o produto da área de implantação pelo número de pisos.

Artigo 60.º

Cotas de soleira

1 — As cotas de soleira propostas serão sempre referenciadas à rede geodésica nacional.

2 — O titular do alvará garantirá a permanência em material e condições não vandalizáveis, de estação ou testemunho altimétrico, que sirva de referência para a identificação da cota de soleira em sede de construção, devendo, em princípio, devendo em princípio, tal elemento situar-se no lancil fronteiro ao alçado principal e no alinhamento da estrema do lote à cota mais elevada.

Artigo n.º 60.º-A

Sistema da Indústria Responsável

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

1 — Instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012 de 1 de agosto, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços, conforme previsto no n.º 6 do artigo 18.º do SIR:

a) Estabelecimento onde se desenvolvam atividades económicas com classificação (CAE) enquadrada na parte 2-A e B do anexo I ao SIR.

b) O exercício da atividade industrial em edifício em regime de propriedade horizontal carece de autorização de todos os condóminos.

c) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares às águas residuais domésticas.

d) É interdito a instalação de indústrias emissoras de odores incómodos, desagradáveis e persistentes.

e) Os resíduos resultantes da atividade desenvolvida deverão ter características similares aos resíduos sólidos urbanos.

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

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

2 — Instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A do anexo I ao SIR, conforme o disposto no n.º 7 do artigo 18.º do SIR:

a) Estabelecimento com potência elétrica contratada não superior a 15 KVA e potência térmica não superior a 4x105 KJ/h.

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

c) Atividade económica desenvolvida enquadrar-se na classificação (CAE) identificada na parte 2-A do anexo I ao SIR.

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

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

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

g) É interdito a instalação de indústrias emissoras de odores incómodos, desagradáveis e persistentes.

h) Os resíduos resultantes da atividade deverão ter características similares aos resíduos sólidos domésticos.

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

j) O estabelecimento deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 202/2008, de 12 de novembro.

Artigo 61.º

Eficiência, reutilização e reciclagem de águas

1 — Deve ser incentivada a implementação de reciclagem das águas cinzentas para reutilização em usos não potáveis nas áreas comuns do edifício, designadamente áreas verdes, ou numa segunda rede de utilização individual em cada fogo, sendo a manutenção deste sistema da responsabilidade de entidade tecnicamente competente.

2 — O excedente das águas recicladas produzidas em propriedade privada pode ser colocado à disposição da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, para a lavagem de ruas e na rega de espaços verdes.

3 — O incentivo referido no n.º 2 pode assumir a forma de redução das taxas urbanísticas a estabelecer no respetivo regulamento municipal.

Artigo 62.º

Iluminação pública

1 — O projeto de iluminação pública deve contemplar um sistema de regulação de fluxo luminoso conforme as necessidades ao longo do período noturno;

2 — A iluminação pública deve, sempre que possível, efetuar-se com luminárias de alta potência e baixo consumo e sem ser intrusiva para o espaço privado.

Artigo 63.º

Melhoria do desempenho energético dos edifícios e racionalização de recursos naturais e energéticos

1 — Os projetos de arquitetura de edifícios devem obedecer à legislação em vigor sobre desempenho energético e da qualidade do ar interior dos edifícios, sistemas energéticos de climatização em edifícios e características de comportamento térmico dos mesmos, devendo ser seguidas a regulamentação nacional, as boas práticas e as recomendações nacionais e internacionais sobre a matéria.

2 — Na elaboração de projetos de arquitetura de edifícios deve prevalecer a preocupação técnica de racionalização da utilização de recursos de qualquer natureza, designadamente água, energia e materiais.

3 — A Câmara Municipal pode prever a redução das taxas urbanísticas, no respetivo regulamento municipal, aos requerentes cujos projetos de edifícios contemplem a utilização de mecanismos de aproveitamento de energias alternativas e de soluções que racionalizem e promovam o aproveitamento de recursos renováveis para a água, a água quente e a energia elétrica, tais como coletores de águas pluviais, coletores solares térmicos e painéis fotovoltaicos.

Artigo 64.º

Eficiência energética

1 — As operações urbanísticas devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbana e arquitetónica e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, que maximizem os ganhos solares no período de Inverno e os controlem no período de Verão.

2 — As operações urbanísticas devem promover o aproveitamento de energias renováveis com o objetivo de maximizar a eficiência energética e reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, designadamente do sol para aquecimento de águas sanitárias e do vento para secagem de roupa, com recurso a estendais exteriores.

3 — Nas novas edificações deve ser privilegiada a instalação de equipamentos de produção de energia elétrica, calor e frio, e das respetivas infra-estruturas, comuns a todo o edifício em detrimento de equipamentos individuais, por fração, por forma a maximizar a sua eficiência energética.

4 — Nas novas edificações, deve ser prevista a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis, salvo em situações devidamente justificadas.

5 — As novas edificações devem maximizar o potencial de aquecimento, arrefecimento, ventilação e iluminação natural, otimizando a exposição solar do edifício e dos espaços contíguos públicos ou privados, assim como das edificações confinantes e envolventes.

6 — As intervenções nas pré-existências, designadamente as obras de ampliação, não devem comprometer, nem agravar as condições de insolação e ventilação naturais do próprio edifício e dos edifícios confinantes e envolventes.

7 — Devem ser favorecidas as orientações que otimizem a captação de luz solar e a redução dos consumos energéticos e das emissões de gases com efeito de estufa.

CAPÍTULO VII

Disposições aplicáveis ao centro histórico de Montemor-o-Novo e núcleos urbanos de interesse cultural

Artigo 65.º

Âmbito

As disposições referidas no presente capítulo são aplicáveis aos centros urbanos classificados como núcleos antigos no artigo 45.º, n.º 2,

alínea a), do Regulamento do Plano Diretor Municipal, e delimitados nas plantas em anexo.

Artigo 66.º

Classificação de imóveis

1 — As edificações existentes nos centros urbanos referidos no artigo anterior, são classificadas em função das suas características, nas seguintes categorias:

a) Imóveis classificados ou em vias de classificação

Os monumentos nacionais, imóveis de interesse público, bem assim como todos que se encontrem sujeitos a processos de classificação em curso. Estes imóveis bem como todos os que se incluem dentro dos respetivos perímetros de proteção (ZP ou ZEP), estão sujeitos às disposições previstas na lei geral.

b) Imóveis com qualidade

São edifícios com valor arquitetónico pelo papel que desempenham no conjunto urbano. Admitem-se obras de remodelação, sendo obrigatória a conservação das fachadas, da volumetria, assim como de todos os demais elementos construtivos ou decorativos, visíveis do exterior.

c) Imóveis com interesse

Os edifícios assim classificados apresentam elementos dignos de conservação. É admitida a sua alteração controlada, desde que essa intervenção respeite a traça primitiva, salvasse os elementos estruturais e decorativos a preservar e contribua positivamente para o conjunto em que se integra.

d) Imóveis desintegrados

São edifícios em geral de construção ou intervenção recentes, que no todo ou parcialmente, constituem uma presença dissonante no conjunto edificado em que se integram. Deverão, na medida do possível, ser remodelados, de acordo com o presente Regulamento.

e) Imóveis sem interesse específico

São edifícios que sem características físicas ou de carácter cultural, que aconselhem a sua preservação no todo ou em parte.

2 — Os edifícios classificados nas categorias b) e c), apresentando condições de ruína que recomendem a demolição, deverão ser objeto de levantamentos desenhado e fotográfico rigorosos do edifício existente.

Artigo 67.º

Realização de obras

1 — A realização de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação ou adaptação de edifícios deverá observar o respeito pelo disposto no artigo anterior:

2 — Da realização das obras atrás referidas poderá não ser exigido o cumprimento do disposto no artigo 50.º, desde que:

a) Se integrem em planos de recuperação de conjunto de um ou mais quarteirões;

b) Cumulativamente se verificarem as seguintes condições:

i) Manifestamente contribuam para a revitalização da zona em que se situam;

ii) Impossibilitem fisicamente ou ponha em causa a realização da própria operação urbanística;

iii) Se localizem próximo de lugares de estacionamento público disponível e suficiente;

3 — Em qualquer obra de construção, reconstrução, adaptação ou remodelação, não poderão ser reduzidas as superfícies de pátios, jardim ou quaisquer outros espaços livres a nível do rés-do-chão, salvo quando tal esteja previsto em instrumento urbanístico, ou quando se observem, cumulativamente, as seguintes condições:

a) A mesma se destine a melhorar as condições de salubridade e conforto a habitações legalmente existentes;

b) Seja observado o respeito pelo disposto nos artigos 62.º e 74.º do RGEU;

c) Sejam previstas em PMOT novas edificações.

4 — É interdita a instalação de novos armazéns, oficinas ou estabelecimentos industriais, salvo se da atividade prevista não resultarem

incómodos, tais como poluição sonora, gasosa, vibrações, choques, ou aumento substancial do volume do tráfego automóvel, nomeadamente de veículos pesados.

Artigo 68.º

Alinhamentos

Na realização de quaisquer obras não é permitida a alteração dos alinhamentos existentes, salvo se tal resultar de estudo urbanístico aprovado.

Artigo 69.º

Varandas

Além do disposto no artigo 43.º, construção de varandas sobre espaço público, deverá observar as seguintes disposições:

- Não poderão ser encerradas (ainda que lateralmente) acima de 0,90 m contados do seu pavimento;
- A sua saliência máxima será de 0,60 m relativamente ao plano da fachada;
- Apenas serão admitidas varandas em artérias sem passeios quando a operação urbanística se reportar a prédios em que tais situações corresponsam a pré-existências identificadas.

Artigo 70.º

Cérceas

1 — As cérceas das edificações a erigir não poderão ser superiores:

- À dos edifícios imediatamente contíguos ao referido lote;
- A uma vez e meia a largura da rua ou praça que margine o lote;
- Em qualquer dos casos, a três pisos.

2 — Excetuam-se do atrás disposto:

- Quando disposições em contrário se encontrem previstas em estudo urbanístico;
- Em operações urbanísticas relativas a reconstruções de edificações com existência legal.

Artigo 71.º

Coberturas

1 — As coberturas devem respeitar o disposto no artigo 49.º e serão em telhas de barro vermelho do tipo, canudo ou romana ou em soluções de terraço e com material, preferencialmente de produção artesanal.

2 — As trapeiras e mansardas terão sempre cobertura em telha idêntica à do telhado em que se integram.

3 — Não são permitidas outras fenestranças em telhados, além das referidas no n.º 2.

Artigo 72.º

Tratamento de vãos exteriores (título repetido)

1 — O desenho de gradeamentos a instalar em janelas e nas condições referidas no n.º 5 do artigo 54.º, deverá respeitar desenhos tradicionais;

2 — Não é autorizada a instalação de marquises, salvo se não forem visíveis da via pública;

Artigo 73.º

Instalação de equipamentos

Os dispositivos de ar condicionado deverão obrigatoriamente ser resolvidos em soluções dissimuladas que não ponham em causa a unidade arquitetónica ou o equilíbrio estético das edificações.

CAPÍTULO VIII

Cedências e compensações

Artigo 74.º

Cedências

As operações urbanísticas previstas no artigo 21.º do presente regulamento estão sujeitas ao regime de cedências previstas no artigo 44.º do RJUE.

Artigo 75.º

Compensação por não cedência

1 — Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 44.º n.º 4 do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou construção conforme previsto no artigo 57.º n.º 5 do citado diploma, as cedências previstas e regulamentadas pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou em espécie.

2 — Sendo a área de cedência, prevista em plano e no âmbito de operação urbanística, superior ao disposto na citada Portaria, será o promotor compensado através de dedução nas taxas devidas e ou de reembolso a pagar pela Câmara, calculado nos termos previstos no presente artigo.

3 — Sempre que da operação de loteamento ou outras de impacte semelhante resultarem sobrecargas das redes de infraestruturas ou rede viária, suscetíveis de pôr em causa ou agravar o seu bom funcionamento, e não havendo condições para o promotor proceder às necessárias obras de melhoramento, poderá a Câmara ser compensada em numerário ou espécie, de acordo com o valor das intervenções ou reforço daquelas redes que se revelarem necessárias à viabilização.

4 — Nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou de impacte semelhante, as cedências previstas e regulamentadas pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou espécie.

5 — Sendo a área de cedência prevista em plano e no âmbito de operação urbanística, superior ao disposto na citada Portaria, será o promotor compensado através de dedução nas taxas devidas e ou de reembolso a pagar pela Câmara, calculado nos termos previstos no presente artigo.

6 — Os pagamentos em espécie dependem de prévia aprovação da Câmara Municipal.

Artigo 76.º

Cálculo do valor da compensação em numerário

1 — O valor da compensação em numerário será calculado de acordo com o seguinte processo:

$$V = K \times C \times c$$

sendo:

V: valor da compensação devida;

K: fator de ponderação em função da localização da operação urbanística;

C: preço p/ m² de construção fixado em tabela de taxas e reportada à portaria publicada anualmente (em euros);

c: área de cedência devida (em m²).

O valor de K será o seguinte:

- Na cidade de Montemor-o-Novo: 2 %
- Nos restantes aglomerados urbanos: 1 %
- Na restante área do concelho: 1 %
- Nas operações previstas no artigo 38.º do RJUE: 3 %

2 — O número de fogos ou área de construção habitacional, de comércio, serviços, indústria ou armazéns, com existência legal no prédio objeto de operação urbanística, serão descontados para efeitos do cálculo das cedências exigíveis nos termos da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março.

3 — A disposição prevista na alínea d) do n.º 1 é aplicável às operações urbanísticas suscetíveis de fracionamento em unidades de alojamento autónomas, conforme previsto no regime dos empreendimentos turísticos, ou outras consideradas de impacte semelhante a loteamento, nos termos do artigo 21.º do presente regulamento.

4 — A compensação é paga em regra em numerário, podendo ser autorizado o seu pagamento em prestações, mediante caução e nos termos dos números seguintes.

5 — O pagamento em prestações é fixado num máximo de seis prestações, não podendo a primeira ser inferior 5.000,00 Euros e as demais, de igual valor, inferiores a 1.000,00 Euros.

6 — Até à data da emissão do alvará ou do título que corporize a operação urbanística deverá ser paga a primeira prestação e prestada

caução pelo valor correspondente ao das prestações vincendas, acrescido dos juros previstos no número seguinte.

7 — Sobre os montantes das prestações vincendas vencem-se juros calculados à taxa legal em vigor.

8 — A caução referida no n.º 3 é prestada a favor do Município mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

9 — O montante da caução deve ser reduzido, pela Câmara Municipal, na proporção em que se mostrem pagas as prestações.

10 — O pagamento de cada prestação deve ocorrer durante o mês a que esta corresponda, vencendo-se a última no termo do prazo de execução fixado no alvará ou no título que corporize a operação urbanística.

11 — A falta de pagamento de qualquer prestação implica o vencimento imediato das seguintes, sendo executada a caução.

12 — Encontram-se isentas do pagamento de compensações por não cedência, as operações urbanísticas que consubstanciam cedências ao município.

Artigo 77.º

Cálculo do valor da compensação em espécie

1 — Caso o interessado pretenda pagar o valor devido em numerário, através da cedência de lotes do próprio loteamento, tal avaliação processar-se-á nos termos previstos na Tabela de Taxas, ou seja:

$$VL = 15\% \times (0,75 AP + 0,25 AL) \times C$$

(sendo AP = STP; AL = área do lote e C o custo de m² de construção fixado anualmente pela Câmara Municipal e referido na Tabela de Taxas. Valor atual de C = € 463,65)

2 — O pagamento em espécie poderá ainda processar-se, pelo fornecimento de serviços, prédios ou outros bens, realização de obras ou ações do interesse municipal.

CAPÍTULO IX

Deveres dos proprietários

Artigo 78.º

Dever de conservação

1 — Os proprietários de qualquer edifício tem o dever de:

a) Mantê-lo em bom estado de conservação, devendo proceder às beneficiações e reparações necessárias, pelo menos uma vez de oito em oito anos, ou quando para o efeito forem notificados pela Câmara Municipal.

b) Demolir as construções que ameacem ruína ou perigo para a segurança, higiene e salubridade públicas, quando para tal forem notificados pela Câmara Municipal.

2 — Presume-se violação grave do dever de conservação quando:

a) O edifício encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha vãos desguarnecidos;

b) Estejam em falta elementos decorativos dos edifícios que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana.

Artigo 79.º

Deveres de salubridade e segurança

1 — Os proprietários têm o dever de vedar os seus prédios de modo a prevenir questões de salubridade ou segurança públicas relacionadas, nomeadamente, com charcas, matagais, poços, prédios em construção ou em ruína, etc, ou propiciarem a acumulação de detritos, a vagabundagem ou quaisquer utilizações marginais, ou quando, de algum modo a sua situação possa representar perigo para quem aí se deslocar.

2 — A Câmara Municipal poderá intimar o proprietário a vedar convenientemente os prédios, fixando os materiais, tecnologias construtivas a utilizar e prazos para a realização de tais obras, de modo a impedir eficazmente o acesso de estranhos.

3 — Em caso de incumprimento a Câmara poderá substituir-se ao intimado e a expensas deste, para, nas condições constantes daquela ordem lhe dar execução.

Artigo 80.º

Dever de acesso

Os proprietários de prédios em que se localizem infraestruturas públicas, não podem recusar o acesso às mesmas aos funcionários municipais ou outros em quem a Câmara haja delegado trabalhos nas mesmas.

CAPÍTULO X

Doações para integração em domínio público

Artigo 81.º

Avaliação de parcelas

Para efeitos registais e notariais as parcelas terreno, objeto de doação ao município de Montemor-o-Novo e destinadas a integrar o domínio público serão avaliadas segundo os valores previstos no Regulamento de Taxas e Licenças Municipais.

CAPÍTULO XI

Contraordenações

Artigo 82.º

Contraordenações

1 — Para além das contraordenações previstas no artigo 98.º do RJUE, são também contraordenações as seguintes violações por ação ou omissão do presente Regulamento:

a) Impedir ou dificultar o acesso dos fiscais municipais, devidamente identificados, às obras (artigo 32.º/1/a);

b) Não prestar de informações solicitadas pelos fiscais (artigo 32.º/1/b);

c) Não comunicar as ações referidas no n.º 4 do artigo 32.º, incluindo os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos;

d) Comunicar as ações referidas no n.º 4 do artigo 32.º, não respeitando o prazo de três dias;

e) Executar qualquer das obras referidas no n.º 4 do artigo 32.º sem a presença da fiscalização municipal, exceto se não existir culpa;

f) Ocupar o espaço público sem obtenção da respetiva licença (artigo 33.º/1);

g) Instalar tapumes sem licença municipal para o efeito (artigo 35.º/1);

h) Instalar ou manter tapumes em desconformidade com a respetiva licença ou em condições que provoquem insalubridade ou perigo para o público (artigo 35.º/2);

i) Instalar amassadouros diretamente para a via pública (artigo 35.º/3);

j) Manter amassadouros sem estanqueidade e a verter para a via pública, quando esta não seja de terra batida (artigo 35.º/3);

k) Proceder a cargas e descargas nas horas de ponta do trânsito, provocando dificuldades na circulação (artigo 35.º/4);

l) Proceder a trabalhos de demolição sem que sejam acauteladas as necessárias condições de segurança (artigo 36.º);

m) Proceder a trabalhos de demolição sem o cuidado necessário para evitar poluição ambiental (falta ou deficiência de depósitos ou condutas de descarga, falta de rega frequente, etc.) (artigo 36.º);

n) Falta de balizas, nas condições do artigo 37.º;

o) Descarregar produtos inflamáveis, corrosivos ou em geral perigosos na via pública ou manter depósitos de tais produtos em local de fácil acesso do público (artigo 38.º);

p) Manter, um ano após a publicação do presente regulamento, pecuárias caseiras que não cumpram as exigências e os limites estabelecidos no artigo 85.º;

q) Não realizar obras de beneficiações ou reparação necessárias nos edifícios ou frações autónomas, pelo menos uma vez de oito em oito anos, ou quando para o efeito forem notificados pela Câmara Municipal (artigo 78.º 1/a);

r) Não demolir construções que ameacem ruína ou perigo para a segurança, higiene e salubridade pública, quando na sequência de notificação para o efeito pela Câmara Municipal (artigo 78.º 1/b);

s) Não vedar prédios que ponham em causa a salubridade e segurança públicas (artigo 79.º n.º 2);

t) As falsas declarações em Termos de Responsabilidade apresentados por projetistas e (ou) responsáveis por obras.

u) A realização de obras de escassa relevância urbanística em desacordo com a descrição participada à Câmara;

v) O desrespeito pelo disposto no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE.

2 — As coimas aplicáveis variam entre 50 € e 3.700 €, para pessoas singulares, e 200 € e 44.500 €, para pessoas coletivas, e o seu montante efetivo reverte para os cofres do Município, mesmo quando cobrados em juízo.

3 — A tentativa, bem como a negligência, são punidas com metade do valor da coima.

4 — O valor da acumulação de sanções num mesmo processo não pode ultrapassar o limite estabelecido nos números anteriores.

5 — À contraordenação referida na alínea t) do n.º 1 e além da coima, poderá ser fixada a sanção acessória de inibição de subscrição de projetos por prazo variável entre um e três anos.

6 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

Artigo 83.º

Sanções

1 — A coima aplicável às alíneas a), l), o), q), r) e s) do artigo anterior, varia entre 1.000 e 10.000 €, para as pessoas singulares, e entre 2.000 e 30.000 €, para as pessoas coletivas.

2 — A coima aplicável à alínea m), do número anterior, varia entre 500 e 3.000 €, para as pessoas singulares, e entre 1.000 e 25.000 €, para as pessoas coletivas.

3 — A coima aplicável às alíneas b), e) e p), do número anterior, varia entre 500 e 2.000 €, para as pessoas singulares, e entre 1.000 e 20.000 €, para as pessoas coletivas.

4 — A coima aplicável às alíneas c) e n), do número anterior, varia entre 100 e 500 €, para as pessoas singulares, e entre 250 e 5.000 €, para as pessoas coletivas.

5 — A coima aplicável às alíneas h), segunda parte (em condições que provoquem insalubridade ou perigo para o público) e j), do número anterior, varia entre 100 e 300 €, por dia efetivo, para as pessoas singulares, e entre 250 e 5.000 €, por dia efetivo, para as pessoas coletivas.

6 — A coima aplicável à alínea d) do número anterior, varia entre 80 e 300 €, para as pessoas singulares, e entre 200 e 3.000 €, para as pessoas coletivas.

7 — A coima aplicável às alíneas f), g), h), primeira parte (Instalar ou manter tapumes em desconformidade com a respetiva licença) e i), do número anterior, varia entre 50 € e 100 € por dia efetivo, para as pessoas singulares, e entre 200 € e 400 € por dia efetivo, para as pessoas coletivas, até ser obtida a licença ou removida a situação de infração.

8 — A coima aplicável à alínea l), do número anterior, varia entre 200 e 600 €, para as pessoas singulares, e entre 400 e 1.800 €, para as pessoas coletivas.

9 — A coima aplicável à alínea t), do número anterior, varia entre 500 e 2.500 €, para as pessoas singulares, e entre 1.000 e 5.000 €, para as pessoas coletivas.

Artigo 84.º

Sanções acessórias

1 — As contraordenações previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar a aplicação de sanções acessórias, quando a gravidade da infração o justifique, nomeadamente por reincidência no caso de violação das alíneas a), b), e), l), m), o), q), r), s) e t) do n.º 1 do artigo 82.º

2 — As sanções acessórias passíveis de aplicação são as seguintes:

a) A apreensão dos objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infração;

b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada;

c) A privação do direito a subsídios outorgados pelo município.

3 — As sanções previstas no n.º 2, bem como as previstas no artigo anterior e no artigo 98.º do RJUE, quando aplicadas a industriais

de construção civil, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.

4 — As sanções aplicadas, ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, aos autores dos projetos, responsáveis pela direção técnica da obra, ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 63.º do RJUE são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

5 — A interdição de exercício de atividade prevista na alínea b) do n.º 2, quando aplicada a pessoa coletiva, estende-se a outras pessoas coletivas constituídas pelos mesmos sócios.

6 — Para efeitos de aplicação do presente artigo, considera-se que há reincidência quando a infração é cometida antes de decorrido um ano sobre o dia em que tiver findado o cumprimento da pena aplicada por virtude de infração anterior.

7 — A prescrição da coima, a amnistia, o perdão genérico e o indulto, não obstam à verificação da reincidência.

CAPÍTULO XII

Disposições finais e transitórias

Artigo 85.º

Pecuárias caseiras

1 — A existência e o pedido de instalação de pecuárias caseiras segue o regime estabelecido pelo n.º 2.º/1 e 5, e Tabela n.º 2, ambos do Anexo II do Decreto-Lei n.º 214/2008, de 10 de novembro.

2 — As pecuárias caseiras existentes à data da publicação do presente regulamento terão de ser reconvertidas para os limites e as condições previstas na lei citada no número anterior, no prazo de um ano, se os não cumprirem.

Artigo 86.º

Regime transitório

1 — O presente regulamento aplica-se aos requerimentos registados nos serviços após a data da sua entrada em vigor.

2 — Aos processos de informação prévia, de licenciamento, de autorização ou de comunicação prévia que decorram no momento da entrada em vigor do presente regulamento continuam a aplicar-se as normas anteriores, mesmo que agora revogadas. Salvo para efeitos do cálculo das cedências e compensações previstas no artigo 74.º e seguintes. Neste caso, será aplicado o regime vigente à data do pedido de emissão do alvará de licença de construção ou loteamento ou da comunicação referida no n.º 2 do artigo 16.º

3 — Os pedidos de alterações registados no serviço após a entrada em vigor do presente regulamento serão processados segundo os preceitos dele. Um pedido de alterações registado antes da entrada em vigor deste regulamento, mas que vai ser decidido após esta entrada em vigor, será tratado de acordo com o regulamento e as normas anteriores.

4 — As deliberações da Câmara e as decisões dos seus Vereadores tomadas antes da entrada em vigor do presente regulamento que estabeleçam compromissos ou definam direitos de particulares em matéria abrangida pelo anterior ou pelo presente regulamento, desde que legais e atempadamente notificadas aos interessados, serão integralmente respeitadas pela Câmara.

5 — Para efeitos de aplicação do presente artigo, considera-se como data de início do procedimento de licenciamento ou autorização a data de entrada nos serviços do requerimento de informação prévia, seguido do pedido de licenciamento ou autorização, nos termos legais, ou do requerimento de licenciamento ou de autorização ou da entrega da comunicação prévia ou ainda do requerimento de alterações, consoante o que for aplicável.

6 — Para efeitos de aplicação do presente artigo, os pedidos de prorrogações e de autorização de utilização consideram-se processos novos, iniciados na data do respetivo requerimento.

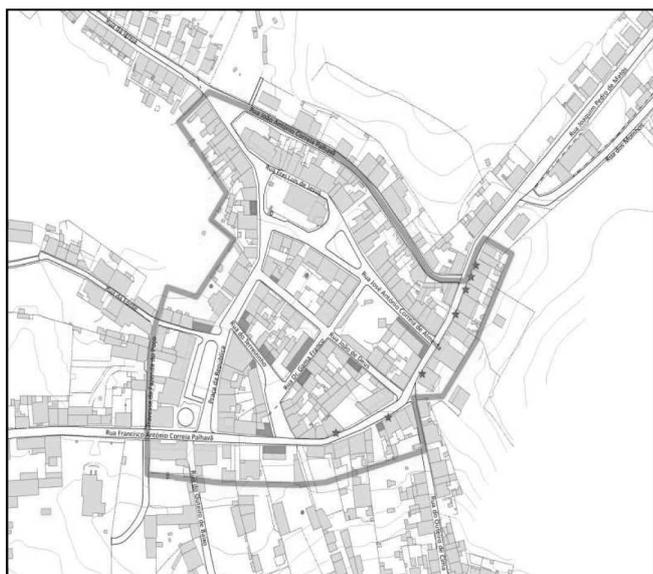
Artigo 87.º

Revogação e Vigência

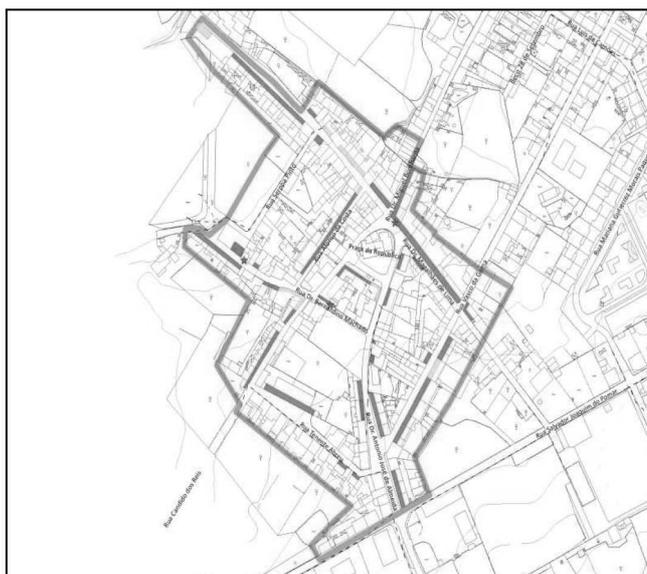
1 — O presente Regulamento entra em vigor no 15.º dia posterior à data da sua publicação no *Diário da República*.

2 — Na data da sua entrada em vigor, consideram-se revogadas todas as disposições regulamentares municipais que não se conformem com as suas normas.

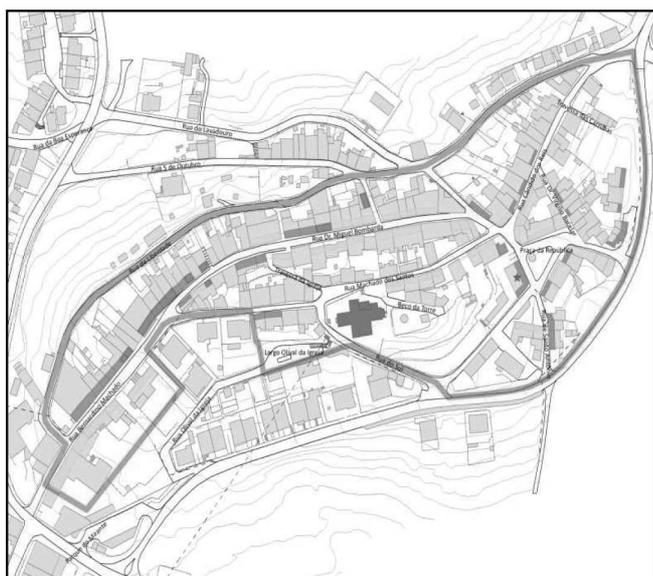
Núcleos urbanos identificados no capítulo VII



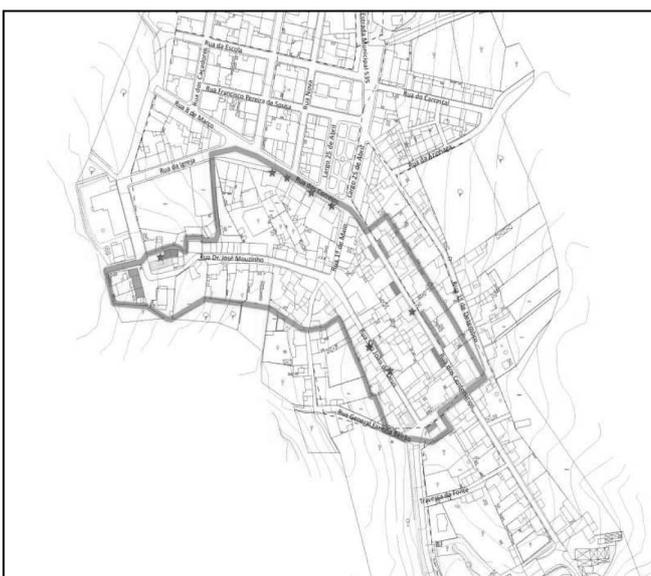
Cabrela



Escoural



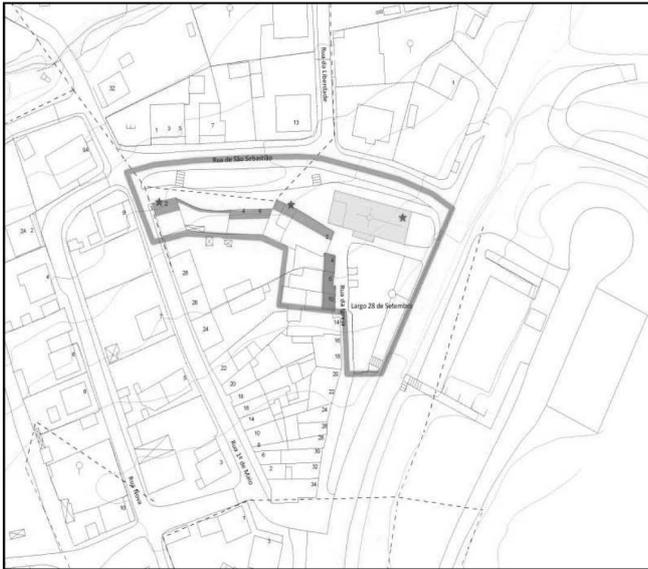
Lavre



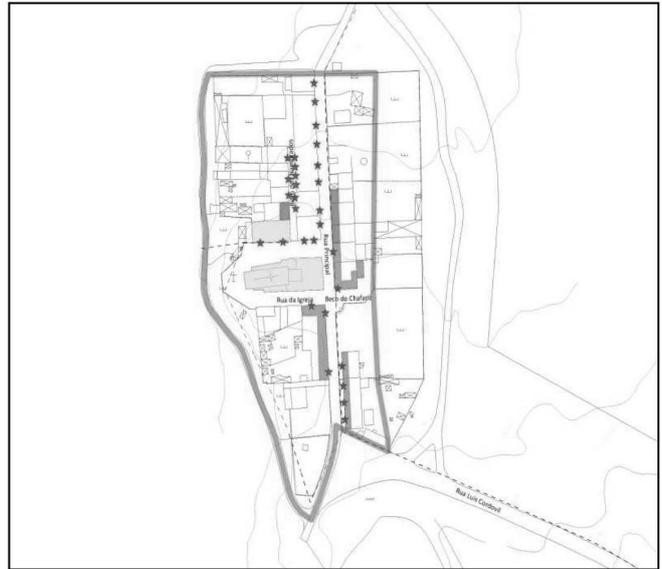
São Cristóvão

Legenda

- IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- IMÓVEIS COM QUALIDADE
- IMÓVEIS COM INTERESSE
- ★ DESINTEGRADOS
- CENTRO HISTÓRICO
- AREA DE PROTECÇÃO A IMÓVEIS



São Geraldo



Santa Sofia



Montemor o Novo

Legenda

- IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- IMÓVEIS COM QUALIDADE
- IMÓVEIS COM INTERESSE
- ★ DESINTEGRADOS
- CENTRO HISTÓRICO
- ÁREA DE PROTECÇÃO A IMÓVEIS