

REGULAMENTO MUNICIPAL DA EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO DE MONTEMOR-O-NOVO

Preâmbulo	10
Artigo 1.º.....	13
Lei habilitante	13
Artigo 2.º.....	13
Objeto e âmbito.....	13
Artigo 3.º.....	13
Definições.....	13
CAPÍTULO I.....	14
Elementos Instrutórios	14
Artigo 4.º.....	14
Certidão de edifícios e de utilizações de edifícios anteriores à exigência legal de licenciamento	14
Artigo 5.º.....	15
Direito à informação	15
Artigo 6.º.....	15
Tramitação geral.....	15
Artigo 7.º.....	16
Destaques.....	16
Artigo 8.º.....	17
Certidão de compropriedade	17
Artigo 9.º.....	17
Propriedade Horizontal.....	17
Artigo 10.º.....	18
Condições de execução	18
Artigo 11.º.....	19
Telas finais	19
Artigo 12.º.....	19
Licenças parciais	19
Artigo 13.º.....	20
Renovação de licenças ou comunicações prévias.....	20
Artigo 14.º.....	20

Obras inacabadas.....	20
Artigo 15.º.....	21
Estimativas orçamentais	21
CAPÍTULO II.....	22
Trâmites Procedimentais.....	22
Artigo 16.º.....	23
Consulta pública.....	23
Artigo 17.º.....	23
Pronúncia dos interessados	23
CAPÍTULO III.....	24
Procedimento Especial de Legalização.....	24
Artigo 18.º.....	24
Noção	24
Artigo 19.º.....	24
Iniciativa	24
Artigo 20.º.....	25
Instrução.....	25
Artigo 21.º.....	25
Normas técnicas aplicáveis	26
Artigo 22.º.....	27
Normas de ordenamento e planeamento	27
Artigo 23.º.....	27
Apreciação municipal.....	27
Artigo 24.º.....	27
Ato administrativo.....	27
Artigo 25.º.....	28
Título	28
Artigo 26.º.....	28
Legalização oficiosa	28
Artigo 27.º.....	29
Regras excepcionais e especiais	29
CAPÍTULO I - Disposições Gerais.....	29
Artigo 28.º.....	29
Regras urbanísticas gerais.....	29

Artigo 29.º.....	30
Obras de escassa relevância urbanística.....	30
Artigo 30.º.....	31
Operações urbanísticas de impacte relevante.....	31
Artigo 31.º.....	32
Contrato de urbanização.....	32
Artigo 32.º.....	33
Caução.....	33
Artigo 33.º.....	33
Informação do Início dos Trabalhos.....	33
CAPÍTULO II – Da Urbanização.....	33
Artigo 34.º.....	33
Regras Gerais de Urbanização.....	33
Artigo 35.º.....	34
Arruamentos.....	34
Artigo 36.º.....	34
Rede de Iluminação.....	34
Artigo 37.º.....	34
Arranjos exteriores.....	35
Artigo 38.º.....	36
Instalação de outras infraestruturas.....	36
CAPÍTULO III – Das Edificações.....	37
Secção I.....	37
Disposições Gerais e Comuns.....	37
Artigo 39.º.....	37
Regras gerais das edificações.....	37
Artigo 40.º.....	38
Desenho das fachadas em frente edificada.....	38
Artigo 41.º.....	38
Cércea e empenas.....	38
Artigo 42.º.....	39
Anexos.....	39

Artigo 43.º.....	39
Varandas e corpos balanceados	39
Artigo 44.º.....	39
Marquises.....	39
Artigo 45.º.....	40
Coberturas.....	40
Artigo 46.º.....	40
Sótãos.....	40
Artigo 47.º.....	40
Compartimentos não considerados no n.º 1 do artigo 66.º do RGEU	40
Artigo 48.º.....	41
Comunicações verticais.....	41
Artigo 49.º.....	41
Estacionamento.....	41
Artigo 50.º.....	41
Caves	41
Artigo 51.º.....	42
Cores das paredes exteriores e alizares	42
Artigo 52.º.....	42
Materiais de revestimento de paredes exteriores e alizares.....	42
Artigo 53.º.....	42
Tratamento de vãos exteriores.....	42
Artigo 54.º.....	43
Muros.....	43
Secção II.....	43
Equipamentos e Infraestruturas no exterior dos edifícios	43
Artigo 55.º.....	44
Regra Geral.....	44
Artigo 56.º.....	44
Saída de fumos, ventiladores e arejamentos	44
Artigo 57.º.....	44
Estendais	44

Artigo 58.º.....	44
Equipamentos especiais.....	44
Secção III.....	45
Desempenho dos Edifícios.....	45
Artigo 59.º.....	45
Melhoria do desempenho energético dos edifícios e racionalização de recursos	45
Artigo 60.º.....	45
Eficiência energética	45
Artigo 61.º.....	46
Eficiência, reutilização e reciclagem de águas	46
Artigo 62.º.....	47
Designações da Utilização dos Edifícios	47
Artigo 63.º.....	47
Regras gerais relativas à utilização dos Edifícios	47
Artigo 64.º.....	48
Utilização dos edifícios na sequência de realização de obras	48
Artigo 65.º.....	48
Sistema da Indústria Responsável.....	48
Artigo 66.º.....	48
Critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.....	48
Artigo 67.º.....	49
Obras de conservação e reparação	49
CAPÍTULO V - Das Outras Operações Urbanísticas	50
Artigo 68.º.....	50
Demolição.....	50
Artigo 69.º.....	50
Movimentação de terras e aterros.....	50
Artigo 70.º.....	50
Uso do solo para fins urbanístico	50
CAPÍTULO VI - Regras Especiais Aplicáveis em Núcleos Antigos.....	51
Artigo 71.º.....	51
Âmbito.....	51
Artigo 72.º.....	51

Classificação de fachadas	51
Artigo 73.º.....	52
Realização de obras	52
Artigo 74.º.....	52
Usos interditos.....	52
Artigo 75.º.....	52
Varandas.....	52
Artigo 76.º.....	53
Marquises.....	53
Artigo 77.º.....	53
Coberturas	53
Artigo 78.º.....	53
Cores de paredes exteriores e alizares	53
Artigo 79.º.....	54
Artigo 80.º.....	54
Instalação de equipamentos e infraestruturas.....	54
Artigo 81.º.....	54
Sistemas de recolha de águas pluviais	54
Artigo 82.º.....	55
Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas, Equipamentos e Habitação	55
Artigo 83.º.....	55
Cedências.....	56
Artigo 84.º.....	56
Compensação por não cedência	56
Artigo 85.º.....	56
Compensação em numerário	56
Artigo 86.º.....	58
Compensação em espécie	58
CAPÍTULO I - Ocupação e Utilização do Espaço Público no âmbito de Operações Urbanísticas	58
Artigo 87.º.....	58
Utilização ou Ocupação do Espaço Público	59
Artigo 88.º.....	59

Regras Gerais sobre Utilização ou Ocupação do Espaço Público	59
Artigo 89.º.....	59
Licenciamento	59
Artigo 90.º.....	60
Plano de ocupação da via pública	60
Artigo 91.º.....	60
Sinalização	61
Artigo 92.º.....	61
Medidas de segurança	61
Artigo 93.º.....	61
Resguardos e ocupação de via pública	61
Artigo 94.º.....	62
Balizagem de obras	62
Artigo 95.º.....	62
Elevação de materiais	62
Artigo 96.º.....	63
Andaimes.....	63
Artigo 97.º.....	63
Instalação valorização e proteção de material vegetal.....	Erro! Marcador não definido.
Artigo 98.º.....	64
Cargas e descargas e Corte de via	64
Artigo 99.º.....	64
Limpeza da zona dos trabalhos	64
Artigo 100.º.....	65
Reparação de danos no espaço público	65
Artigo 101.º.....	65
Produtos corrosivos	65
Artigo 102.º.....	65
Casos especiais	65
CAPÍTULO II - Espaço Privado de Uso Público	66
Artigo 103.º.....	66
Espaço privado de utilização pública.....	66

Artigo 104.º.....	66
Intervenções em espaço privado de utilização pública	66
Artigo 105.º.....	66
Ocupação admitida.....	66
Artigo 106.º.....	67
Responsabilidade de manutenção	67
CAPÍTULO I - Deveres dos proprietários e donos de obra.....	67
Artigo 107.º.....	67
Dever de conservação.....	67
Artigo 108.º.....	67
Deveres de prover pela salubridade e segurança	67
Artigo 109.º.....	68
Dever de acesso.....	68
Artigo 110.º.....	68
Deveres em sede de fiscalização	68
Artigo 111.º.....	69
Documentação em sede de fiscalização	69
CAPÍTULO II - Deveres da Fiscalização.....	70
Artigo 112.º.....	70
Âmbito.....	70
Artigo 113.º.....	71
Deveres da Fiscalização.....	71
Artigo 114.º.....	72
Infrações.....	72
Artigo 115.º.....	73
Incompatibilidades	73
Artigo 116.º.....	73
Denúncias e Reclamações dos Particulares	73
CAPÍTULO II – Atuação Sancionatória	74
Artigo 117.º.....	74
Contraordenações	74
Artigo 118.º.....	75
Coimas.....	75

Artigo 119.º.....	76
Sanções acessórias.....	76
Artigo 120.º.....	77
Prevalência	77
Artigo 121.º.....	77
Reclamações, recursos e impugnações	77
Artigo 122.º.....	78
Norma Revogatória.....	78
Artigo 123.º.....	78
Entrada em vigor	78

Preâmbulo

Na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º10/2024, de 8 de janeiro, que introduziu significativas alterações no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, tornou-se evidente a necessidade de uma revisão do sistema regulamentar municipal, para o ajustar às modificações legislativas, mas também para o adequar à realidade municipal que, ainda que esteja em constante mudança, já veio a demonstrar algumas omissões e insuficiências do regulamento ora vigente. De facto, a versão aprovada e publicada do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Montemor-o-Novo, data já de 2013, sendo, portanto, anterior às relevantes alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Procura-se, assim, e desde logo, uniformizar o regulamento com o quadro legal e regulamentar aplicável, de modo a eliminar duplicações e inconsistências, bem como modernizar o relacionamento da Administração urbanística municipal com os munícipes. Com vista a possibilitar a implementação da tramitação dos procedimentos relativos a operações urbanísticas com recurso a meios eletrónicos, exigida pela legislação em vigor, a presente revisão também inaugura uma nova fase e forma de trabalhar, ao pretender abolir a tramitação em papel dos processos e dar indicações sobre como deve processar-se uma sua tramitação desmaterializada.

Também se opera uma profunda revisão do regime das legalizações, para concretizar o determinado no n.º 7 do artigo 102.º -A, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, bem como se regulam adequadamente outros procedimentos que são de competência municipal e não são regidos pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Simultaneamente, regulam-se alguns aspetos materiais das operações urbanísticas a levar a cabo no Município, pretendendo-se que a ocupação urbanística no Concelho de Montemor-o-Novo, cumpra exigências de boa ordenação e que as intervenções promovam um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico, fator relevante para garantir qualidade de vida aos respetivos munícipes e quem visita o Concelho.

Outras questões associadas a operações urbanísticas, como a ocupação da via pública e das compensações, bem como as consequências sancionatórias do incumprimento do presente regulamento são revistas e atualizadas. São igualmente alteradas as regras aplicáveis às áreas de reabilitação urbana do Município.

Nessa medida, justifica-se, na presente data, a aprovação de um novo Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização, conforme previsto no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, regulamento este que visa substituir o anterior Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização em vigor no Município de Montemor-o-Novo, que já se encontra desatualizado face à evolução legislativa entretanto ocorrida, bem como da própria realidade que é por ele disciplinada.

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

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

Na Parte II regulam-se alguns aspetos procedimentais. Não cabendo ao regulamento municipal definir o âmbito dos procedimentos nem a sua tramitação ou respetiva instrução, que constam, respetivamente, da Lei e de Portaria do Governo – o que é reforçado pela nova redação dada ao artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - cabe-lhe, no entanto, regular alguns procedimentos que a lei urbanística ou outra para ele remete, bem como especificar elementos instrutórios de procedimentos regulados no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, mas para os quais este diploma nada determina do ponto de vista da respetiva instrução.

A Parte III contém as disposições materiais relativas à urbanização e edificação, integrando um Capítulo com disposições gerais comuns à urbanização e edificação - Capítulo I -, um outro com regras referentes da Urbanização (Capítulo II), um terceiro com regras sobre Edificação (Capítulo III), um quarto relativo à Utilização e Conservação dos Edifícios (Capítulo IV) e um quinto capítulo sobre outras Operações Urbanísticas (Capítulo V). Em virtude das suas especificidades, inclui-se ainda um Capítulo com Regras Especiais Aplicáveis a Áreas de Reabilitação Urbana (Capítulo VI).

A Parte IV regula os parâmetros de dimensionamento, cedências e compensações e a Parte V a ocupação e utilização do espaço público, integrando um Capítulo sobre ocupação do espaço público no âmbito de operações urbanísticas (Capítulo I) e outro sobre o espaço privado de uso público (Capítulo II).

Segue-se a Parte VI sobre fiscalização e sanções, que conta com três capítulos: um primeiro sobre Deveres dos proprietários e demais agentes (Capítulo I); um segundo sobre Deveres da Fiscalização (Capítulo II) e um terceiro sobre a Atuação sancionatória da Administração (Capítulo III).

Termina o presente Regulamento com uma Parte VII, com as disposições finais.

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

Dando cumprimento a esta exigência, acentua-se, desde logo, que uma parte relevante das

medidas de alteração aqui introduzidas são uma decorrência lógica das alterações entretanto efetuadas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, donde grande parte das vantagens deste regulamento ser a de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto naquele diploma legal, garantindo, assim, uma sua boa aplicação e, simultaneamente, os seus objetivos específicos, concretamente o da simplificação administrativa e o da aproximação da Administração ao cidadão e às empresas.

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

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento também não implica despesas acrescidas para o Município, designadamente por não se criarem novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos – o que está, aliás, impedido de ser feito por via regulamentar. Além, disso, no que se refere ao montante de compensações em espécie ou em numerário, este será calculado nos termos já definidos em regulamento, apenas se devendo as variações ao prescrito anualmente de acordo com o valor médio da construção para efeitos do Imposto Municipal sobre Imóveis, o que tem sido a solução genericamente prescrita em instrumentos desta natureza.

Em consequência, e após ter sido a proposta de Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização, posta a discussão pública e apreciadas as sugestões apresentadas foi elaborada a presente redação final do Regulamento que, depois de validada pela Câmara Municipal, foi aprovada pela Assembleia Municipal, e posteriormente publicado no Diário da República.

XXXX. - O Presidente da Câmara Municipal, XXXX

PARTE I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

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

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1. O presente Regulamento aprova as regras aplicáveis à edificação e à urbanização, bem como às demais operações urbanísticas na totalidade da área do Município de Montemor-o-Novo, assim como às compensações devidas.
2. As regras urbanísticas no presente Regulamento são aplicáveis independentemente da sujeição a controlo ou isenção de controlo das operações urbanísticas a que se referem e sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.
3. As operações urbanísticas reguladas no presente regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, conforme Regulamento de Taxas.

Artigo 3.º

Definições

Sem prejuízo das definições constantes do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, para efeitos deste regulamento e com vista à uniformização do vocabulário urbanístico utilizado em todos os documentos da atividade urbanística municipal, aplicam-se os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, os conceitos constantes de planos territoriais em vigor, e ainda os seguintes:

- a) “Marquise” - Espaço envidraçado, normalmente em varanda situada num dos alçados

do edifício, fechado, total ou parcialmente por estrutura fixa, com exclusão de coberturas de terraços.

- b) “Pérgula” - Elemento vazado, não coberto, apoiado em colunas ou em balanço;
- c) “Ruína” – Vestígios de edificação desmoronada, em avançado estado de degradação, que torne inviável a sua recuperação.
- d) “Águas furtadas” – Modo tradicional de abertura de vãos para iluminação e ventilação natural na cobertura dos edifícios, através da inserção de uma janela vertical numa das vertentes do telhado, ligeiramente recuada em relação ao plano da fachada, sendo coberta por um pequeno telhado de duas águas ou em forma semicilíndrica, com remates laterais em panos de parede triangulares.

PARTE II

DO PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I

Elementos Instrutórios

Artigo 4.º

Certidão de edifícios e de utilizações de edifícios anteriores à exigência legal de licenciamento

1. Estão isentas de licença, para efeitos do artigo 60º do RJUE, as edificações existentes que, objetiva e comprovadamente, tenham sido edificadas antes de 8/11/91 (dentro de perímetro urbano de Montemor-o-Novo) e antes de 30/3/92 (na restante área do concelho), de acordo com deliberação municipal de 13 de junho de 2007.
2. Para efeitos de aplicação do n.º 1 e de outras prescrições legais e regulamentares, a data da construção originária e o seu uso pode ser comprovada documentalmente por certidões, escrituras, registos, sentenças, cartografia, ortofotomapas, fotografias, relatórios de peritagens efetuadas por técnicos devidamente habilitados ou por outro tipo de documento com força probatória suficiente, não sendo admissíveis, por si só, a prova testemunhal ou a declaração emitida pela Freguesia.
3. O pedido de emissão de certidão, deve ser instruído com requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio abrangido;
- c) Certidão matricial, para prédios inscritos na matriz;
- d) Planta de localização, à escala 1/5000 ou 1/10000, a qual pode ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;
- e) Levantamento fotográfico do imóvel;
- f) Fotografia aérea às datas mencionadas no n.º1, que claramente identifique a edificação.
- g) Planta de implantação do edifício existente (planta à escala 1/100).

Artigo 5.º

Direito à informação

Os pedidos de direito à informação dirigidos aos serviços municipais devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;
- b) Quando aplicável, plantas de localização à escala 1/2000 e 1/5000 ou 1/10000 com delimitação do prédio e planta de enquadramento à escala 1/25000, a fornecer pelo Município;
- c) Outros elementos que o requerente considere úteis para o conhecimento dos factos com interesse para a decisão.

Artigo 6.º

Tramitação geral

1. Os procedimentos relativos às operações urbanísticas obedecem ao disposto nos artigos 8.º e seguintes do RJUE, sendo os respetivos requerimentos ou comunicações acompanhadas dos elementos instrutórios previstos na lei geral e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. A submissão de qualquer pedido e respetivos elementos instrutórios é obrigatoriamente efetuada em formato digital através de plataforma eletrónica - NoPaper – disponível em www.cm-montemornovo.pt.
3. Em alternativa, poderá ser efetuado atendimento presencial (Atendimento Mediado), através

de apresentação do projeto em formato digital num suporte adequado (Pendrive), sendo neste caso os ficheiros inseridos no sistema e o suporte devolvido ao requerente, juntamente com um recibo de entrega.

4. 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 submetido.
5. Os levantamentos topográficos e plantas de implantação devem ser georreferenciados no Sistema de Referência Planimétrico PT -TM06/ETRS89.

Artigo 7.º

Destaques

1. O pedido de certidão para efeitos de destaque de parcela conforme previsto nos n.ºs 4 a 10 do artigo 6.º do RJUE deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
 - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
 - c) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
 - d) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao(s) prédio(s) abrangido(s), atualizada(s);
 - e) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:1000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89;
 - f) Levantamento topográfico, à escala de 1:1000 ou superior, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89, com indicação precisa, a vermelho dos limites e da área da propriedade, a verde da parcela e da área a destacar, e a preto da implantação das construções projetadas e/ou existentes na propriedade, com indicação dos afastamentos das mesmas às parcelas que resultem do destaque, com indicação das suas áreas de construção e implantação, bem como identificação dos respetivos processos de obras e artigos urbanos;
 - g) Memória descritiva que contemple as descrições do prédio objeto de destaque, da parcela a destacar e da parcela sobrance e respetivas confrontações resultantes da

operação, quantificando-se rigorosamente a(s) área(s) do(s) artigo(s) matricial(ais) em causa a integrar em cada uma destas parcelas, e justificação de adequabilidade ao plano diretor municipal da situação resultante do destaque.

2. A parcela remanescente do destaque em perímetro urbano deverá ter uma frente para o arruamento público, com o mínimo de 3 m, sem a qual não é possível, em ações futuras, estabelecer acessibilidades mínimas à parcela, exceto quando, pela sua dimensão e/ou configuração, se verifique a impossibilidade de esta poder vir a ser objeto de novo fracionamento.

Artigo 8.º

Certidão de compropriedade

1. O pedido de emissão de parecer para efeitos de constituição de compropriedade ou aumento do número de compartes de prédio rústico deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, devendo ser acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
 - b) Certidão negativa do registo predial quando o prédio ou prédios abrangidos se encontrarem omissos;
 - c) Caderneta(s) predial(ais) referente(s) ao(s) prédio(s) abrangidos(s), atualizada(s);
 - d) Delimitação da área objeto do pedido em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou planta de localização à escala 1:1000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da referida área, ligado ao sistema europeu de coordenadas PT-TM06-ETRS 89;
 - e) Identificação do fim a que se destina a certidão e fundamentação do pedido, em particular dos motivos pelos quais o requerente considera que dele não resulta parcelamento físico em violação do regime legal dos loteamentos urbanos;
 - f) Descrição da compropriedade, com identificação do número de compartes e correspondentes quotas.

Artigo 9.º

Propriedade Horizontal

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

arquitetura, ou não existindo projeto aprovado, por não ser exigível, da vistoria ao edifício, assim se concluir.

2. Para além dos requisitos previstos no Código Civil, consideram-se requisitos para a constituição ou alteração da propriedade horizontal:
 - a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras ilegais;
 - b) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor, ou poder vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
 - c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado ficarem integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;
 - d) Não constituírem frações autónomas os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote ou parcela, bem como as dependências destinadas a arrumos e o desvão do telhado, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.
3. As garagens em número para além do regulamente exigido, podem constituir frações autónomas.
4. O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área do lote ou da parcela, área coberta e descoberta, identificação das frações autónomas, que deverão ser designadas por letras e partes comuns;
 - b) Peças desenhadas onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns;
 - c) Os demais elementos que o requerente ou a Câmara Municipal considere necessários para a constituição do edifício com propriedade horizontal.
5. A descrição das frações a que se refere a alínea a) do número anterior deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia, quando existir, bem como a permilagem de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio.

Artigo 10.º

Condições de execução

1. A execução de obras de edificação terá o prazo máximo de três anos, ou de três anos por cada fase, salvo se a complexidade da operação exigir maior prazo, podendo este ser prorrogável nos termos gerais.
2. Tratando-se de obras de demolição, o prazo de execução é de seis meses, prorrogável por idêntico período.

3. Os pedidos de prorrogação de prazo para execução das obras de urbanização, edificação e demolição devem conter os seguintes elementos:

- a) Requerimento que mencione com exatidão qual o titular da licença ou o comunicante no caso da comunicação prévia, referindo o(s) respetivo(s) número(s) e do(s) processo(s) camarário(s), bem como a motivação para o pedido de prorrogação.
- b) Descrição e fotografias do estado dos trabalhos à data do pedido de prorrogação;
- c) Cronograma de execução dos trabalhos em falta para conclusão das obras;
- d) Termo de responsabilidade pela direção técnica de obra;
- e) Alvará de empreiteiro;
- f) Seguro de acidentes de trabalho.

4. A realização de operações urbanísticas deverá observar o respeito pelo disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição e no Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos, Higiene e Limpeza Pública de Montemor-o-Novo, em especial quanto a metodologias e práticas a adotar na execução da obra, triagem e fragmentação dos resíduos em obra, utilização de RCD em obra e gestão de RCD nas obras sujeitas a licenciamento e comunicação prévia.

Artigo 11.º

Telas finais

1. É obrigatória a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com peças desenhadas das infraestruturas executadas, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado e georreferenciado em ETRS89, nas quais devem constar obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo (postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, etc.), decorrentes da execução dos vários projetos de especialidades.

Artigo 12.º

Licenças parciais

Os pedidos de licenças parciais contemplados no n.º 6 do artigo 23.º do Regime Jurídico da

Urbanização e Edificação devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;
- b) Calendarização para a execução da estrutura;
- c) Estimativa orçamental para demolição da estrutura até ao piso de menor cota no caso de indeferimento do pedido de licenciamento, quando aplicável

Artigo 13.º

Renovação de licenças ou comunicações prévias

Os pedidos de renovação de licenças ou comunicações prévias previstas no artigo 72.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devem, sem prejuízo do disposto no n.º 2 daquele artigo, conter os seguintes elementos:

- a) Requerimento que mencione com exatidão qual o titular da licença caducada e do comunicante no caso da comunicação prévia, referindo o(s) respetivo (s) número(s) processo(s) camarário(s);
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Memória descritiva e justificativa referindo o enquadramento legal do pedido e, se for o caso, os trabalhos ainda por executar;
- d) Calendarização;
- e) Estimativa orçamental;
- f) Fotografias do estado atual dos trabalhos, quando aplicável.

Artigo 14.º

Obras inacabadas

Os pedidos de licença previstos no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devem conter os seguintes elementos:

- a) Requerimento que mencione com exatidão qual o titular da licença caducada e do comunicante no caso da comunicação prévia, referindo o número do(s) respetivo(s) processo(s) camarário(s);
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de

- acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Memória descritiva e justificativa que esclareça e fundamente devidamente a pretensão;
 - d) Estimativa orçamental dos trabalhos ainda em falta para a conclusão da obra;
 - e) Calendarização dos trabalhos ainda a executar;
 - f) Termo do autor do projeto de arquitetura;
 - g) Fotografias do estado atual das obras.

Artigo 15.º

Estimativas orçamentais

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

- a) Ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo como base o valor unitário, do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula, nos termos da Portaria aplicável para efeitos de Imposto Municipal de Imóveis:

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

em que:

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

C (euro) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado;

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação unifamiliar - 0.8

Habitação coletiva - 0.7

Turismo/restauração - 0.7

Comércio/serviços - 0.7

Armazenagem/indústria - 0.5

Garagens/áreas técnicas arrumos em cave/anexos - 0.4

Muros de vedação e ou Muros de suporte de terras (metro linear) - 0.1

Outros tipos de construção – 0.7

A (m²) = área total de construção afeta a cada utilização.

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

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

em que:

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

Vlb (m³) = volume da escavação em bancada;

C (euro) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o instrumento legal ou regulamentar que fixa o respetivo valor;

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

Em rocha - 1

Em terra - 0.45

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

2. A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, é a decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que são aplicados os preços unitários correntes na região, que podem ser eventualmente diferentes dos acima indicados, estando a mesma sujeita a reserva de aceitação e aprovação pelo órgão competente.
3. O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pelas entidades que executem operações urbanísticas ao abrigo do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

CAPÍTULO II

Trâmites Procedimentais

Artigo 16.º

Consulta pública

1. Para efeitos de consulta pública das operações de loteamento, nos termos do disposto no artigo 22.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a planta de síntese de qualquer projeto de loteamento deve fazer referência à área total de intervenção, ao número total de fogos previstos e à população existente no aglomerado urbano no qual se insere a pretensão de acordo com o último censo e ao aumento de população previsto com a operação de loteamento.
2. A alteração à licença de loteamento fica sujeita a consulta pública sempre que sejam ultrapassados os limites referidos no n.º 2 do artigo 22.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou a própria alteração seja superior aos referidos limites.
3. O período de consulta pública é anunciado através de edital a afixar nos locais de estilo e divulgado através de dois dos jornais mais lidos na região e no sítio da internet da autarquia.
4. A consulta pública é publicitada com uma antecedência de 5 dias úteis e decorre no prazo de 15 dias úteis e em simultâneo com a consulta às entidades externas ao Município quando a estas haja lugar.
5. 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 no sítio da internet da autarquia.

Artigo 17.º

Pronúncia dos interessados

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, nas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo, aos proprietários dos lotes constantes da licença de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devendo, para o efeito, o requerente identificá-los e indicar as respetivas moradas, através da apresentação das certidões da conservatória do registo predial ou de fotocópias não certificadas, acompanhadas do respetivo recibo.
2. A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada quando os interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida, ou nas situações em que o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese, e outros elementos que sofram alteração do projeto de alterações devidamente assinado.
3. A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os

interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.

4. Nos casos em que se revele impossível a identificação de algum dos interessados, ou se frustrar a notificação realizada nos termos do n.º 2, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação é feita por edital nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo e no sítio oficial do Município.

CAPÍTULO III

Procedimento Especial de Legalização

Artigo 18.º

Noção

1. Os particulares, Município, oficiosamente ou na sequência de reclamação ou participação, ou outras entidades com competência atribuída por lei, podem desencadear procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. Entende-se por legalização, para efeitos do presente regulamento o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas:
 - a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;
 - b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo ou
 - c) Em desconformidade com estes.
3. Podem ser regularizadas num mesmo procedimento de legalização todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

Artigo 19.º

Iniciativa

1. Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais, e nas situações em que seja possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis,

- a Câmara Municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo adequado para o efeito.
2. O prazo referido no número anterior não pode ser inferior a 15 dias, não devendo, salvo em casos excepcionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar três meses, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.
 3. A ordem de legalização é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 10 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.
 4. O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste ou na sequência de ordem notificada pela câmara municipal.
 5. O procedimento pode ser antecedido de pedido de informação, dirigido ao Presidente da Câmara, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a Câmara Municipal fornecer essa informação, em função do pedido formulado e dos elementos apresentados, no prazo máximo de 15 dias úteis.
 6. Decorrido o prazo referido no n.º 2 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o presidente da Câmara Municipal ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, podendo ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa.

Artigo 20.º

Instrução

1. O pedido de legalização da operação urbanística é apresentado à câmara municipal sob a forma de projeto de legalização, ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e contendo os documentos de instrução exigíveis e necessários à tramitação administrativa e apreciação técnica.
2. A câmara municipal pode impor:
 - a) A execução de trabalhos de correção;
 - b) A apresentação de exames periciais e relatórios técnicos que demonstrem, inequivocamente, a existência de condições de segurança e salubridade;
 - c) No caso de determinado(s) equipamento(s), a apresentação de certificados de segurança emitidos pelo fornecedor (termoacumuladores e instalações de gás, entre outros).

Artigo 21.º

Normas técnicas aplicáveis

1. É obrigatória a apresentação de todos os projetos de especialidades exigidos por lei, nas obras realizadas sem o necessário controlo prévio há menos de 5 anos à entrada em vigor do presente Regulamento.
2. Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização, se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.
3. Para efeitos do número anterior, a prova deve ser conduzida de acordo com os critérios previstos no artigo 5.º do presente Regulamento.
4. A memória descritiva e justificativa apresentada deve, expressamente, indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigentes, de preferência por recurso a projeções de custos.
5. As operações urbanísticas realizadas há mais de 5 anos, estão dispensados da entrega dos projetos de especialidades nas seguintes condições:
 - a) Projeto de estabilidade, abastecimento de água e drenagem de águas residuais (saneamento e pluviais), sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabiliza pelos aspetos e características estruturais da obra realizada, bem como pelo correto funcionamento das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
 - b) Projeto de redes prediais de águas, caso o edifício disponha de captação própria, sendo obrigatório apresentar relatório técnico acompanhado dos títulos de utilização dos recursos hídricos emitidos por entidade competente;
 - c) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
 - d) Projeto de ITED, sendo substituído por termo de responsabilidade de execução das instalações telefónicas de telecomunicações ou documento comprovativo de que o edifício já se encontra ligado à rede pública e disso faça prova;
 - e) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado energético;
 - f) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente avaliação acústica;
 - g) Do projeto de arranjos exteriores, quando aplicável e sem prejuízo do regime das acessibilidades, quando estejam em causa usos mistos em atividades económicas;

- h) O projeto de gás é dispensado nos termos legalmente aplicáveis.
6. Nos casos em que haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, as dispensas referidas nos números 3 a 4 entregar apenas se referem às obras realizadas no âmbito do procedimento de legalização.

Artigo 22.º

Normas de ordenamento e planeamento

1. São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território e à arquitetura do edifício vigentes à data do ato de legalização.
2. No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo as consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º do RJUE.

Artigo 23.º

Apreciação municipal

1. O Município adotará, na apreciação técnica dos pedidos de legalização, o princípio da máxima manutenção do existente, em especial quanto aos aspetos morfológicos e estéticos do edifício, procurando, no entanto, adequá-los, sempre que possível, à envolvente.
2. O procedimento integra, sempre que necessário para a comprovação das condições de dispensa das normas técnicas, uma inspeção ao edifício.
3. Caso da inspeção resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, o interessado deverá alterar os projetos correspondentes e executar as obras, suspendendo-se o prazo de apreciação do pedido de legalização pelo prazo concedido para a realização daquelas obras.

Artigo 24.º

Ato administrativo

1. A Câmara Municipal é o órgão competente para a prática do ato de legalização, com faculdade de delegação no presidente da Câmara e este com faculdade de subdelegação nos vereadores, devendo deliberar no prazo máximo de 45 dias úteis a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes.
2. Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da

Administração.

3. As deliberações de deferimento referem, sempre, a especificidade do projeto submetido a apreciação municipal, devendo as deliberações de indeferimento ou de deferimento condicionado ser fundamentadas, mencionando as razões de recusa ou das condições a observar para a emissão das licenças de utilização ou de construção requeridas.
4. As propostas de deliberação de indeferimento ou de deferimento condicionado estão sujeitas a audiência prévia.
5. Nas situações em que haja lugar à realização de obras de construção, alteração ou de demolição, o deferimento do pedido de legalização deve indicá-las de forma expressa.

Artigo 25.º

Título

1. A edificação e respetiva utilização considera-se legalizada com a emissão de título que, juntamente com o pagamento da taxa prevista no respetivo regulamento, servem de título de legalização do edifício.
2. As taxas referidas no número anterior têm de ser pagas até um ano após a comunicação do valor, com possibilidade de prorrogação por idêntico período, sob pena de caducidade do ato de legalização, em termos análogos aos previstos no artigo 71.º do RJUE.
3. O título de legalização, que seguirá, de forma adaptada, o modelo aplicável à comunicação prévia com prazo prevista para a utilização no RJUE, deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo de um procedimento especial previsto e regulado neste Regulamento Municipal.

Artigo 26.º

Legalização oficiosa

1. Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade em causa seja meramente formal, não carecendo de obras de correção ou alteração.
2. A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de novos cálculos de estabilidade.
3. O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 10 dias a contar da notificação.

4. Nos casos referidos no número anterior, deve o Município ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística aplicáveis ao caso, designadamente a sua demolição.
5. Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de o ato de controlo preventivo ter sido anulado ou declarado nulo e a causa de nulidade ou a anulação já não se verifique no momento da legalização, podendo esta ocorrer sem necessidade de realização de quaisquer obras.
6. No caso referido no número anterior são aproveitados todos os projetos que instruíram o ato de controlo preventivo posteriormente anulado ou declarado nulo.
7. À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

Artigo 27.º

Regras excecionais e especiais

1. À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.
2. O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

PARTE III

URBANISMO E ARQUITETURA

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Artigo 28.º

Regras urbanísticas gerais

1. As operações urbanísticas devem:
 - a) Observar o respeito pelos parâmetros urbanísticos constantes dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

- b) Estruturar-se em função da envolvente e afirmar-se como um contributo positivo para o espaço urbano ou a paisagem em que se inserem, 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.
 - c) Evitar a utilização de materiais que ponham em causa a durabilidade ou manutenção de materiais preexistentes, no mesmo edifício ou em edifícios contíguos.
2. A Câmara Municipal pode impedir, por razões patrimoniais e ambientais devidamente fundamentadas, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais, paisagísticas ou relacionadas com a incompatibilidade de usos na área em questão, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais, o movimento de terras ou o uso de solos para fins urbanísticos.

Artigo 29º

Obras de escassa relevância urbanística

1. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 6.º-A, n.º 1, alínea *i*), do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, além das previstas naquele diploma, as seguintes:
- a) Pérgulas, à exceção das colocadas no alçado principal;
 - b) Instalações técnicas exteriores, de apoio à habitação ou equipamento a ela associado, com uma área máxima de construção de 20 m²;
 - c) Instalações precárias, com área não superior a 20 m² por propriedade, destinadas ao resguardo de animais, e que não sejam reguladas por disposições legais ou regulamentares específicas e desde que das mesmas não resultem problemas de saúde pública;
 - d) Coberturas amovíveis para resguardo de veículos, máquinas ou produtos, com área coberta não superior a 40 m² desde que não sejam visíveis da via pública;
 - e) Estufas de apoio à atividade agroflorestal ou promoção de produtos dela provenientes com área não superior a 100 m²;
 - f) 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 conclusão dos trabalhos;
 - g) Abrigos para motores de rega, cuja altura em relação ao solo não seja superior a 2 metros e área bruta máxima de 4 m²;
 - h) Obras para eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade e acessibilidade, designadamente rampas de acesso para pessoas com mobilidade

reduzida;

- i) 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;
- j) 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;
- k) Sistemas de abastecimento de água para rega ou para gado, incluindo eventuais movimentos de terra decorrentes, desde que no final dos trabalhos a topografia seja repostada conforme a pré-existente;
- l) Em logradouros e/ou terraços de prédios particulares com fins habitacionais, a construção de estruturas para grelhadores/"barbecues", ainda que de alvenaria, com área máxima de 2 m², desde que a sua utilização não cause incômodos a terceiros;
- m) Demolição das construções referidas nas alíneas anteriores.

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 ou de operações de loteamento;
- b) Pela sua inserção, afetar negativamente o ambiente urbano e paisagístico.

3. Para efeitos do estabelecido no presente artigo consideram-se amovíveis ou precárias as instalações que não disponham de qualquer elemento estrutural de fundação, nem estejam ligadas a infraestruturas gerais.

Artigo 30.º

Operações urbanísticas de impacto relevante

1. Para efeitos de n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacto relevante as operações materiais de edificação de imóveis ou suas ampliações que apresentem uma das seguintes características:

- a) Com quinze ou mais frações ou unidades funcionais;
- b) Com superfície de pavimento igual ou superior a 2.000 m² ou área de implantação igual ou superior a 600 m²;
- c) Sejam funcionalmente ligados entre si através de áreas destinadas ao uso comum dos vários edifícios, nomeadamente campos de jogos, espaços de lazer, garagens ou outras funções, afetas a todos ou parte dos edifícios, ou ainda a algumas das suas frações;

- d) Exijam a construção de infraestruturas objeto de contrato no âmbito dos artigos 24.º e 25.º do RJUE.
2. Os critérios previstos no número anterior são aplicáveis às situações do artigo 57.º do RJUE relativo a operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, considerando -se estas como de impacte relevante.

Artigo 31.º

Contrato de urbanização

1. Quando a execução das obras de urbanização assuma uma especial complexidade na 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 por cada interveniente, 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.

Artigo 32.º

Caução

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação aplicável, a caução deve ser prestada em momento anterior ao início das obras.
2. O montante da caução referido no número anterior é fixado em função do valor orçamentado podendo ser corrigido pela Câmara Municipal dentro dos limites fixados nos termos do Código da Contratação Pública.
3. Os preços unitários dos trabalhos a realizar devem ser ajustados de acordo com os correntemente praticados pelo Município em obras similares.

Artigo 33.º

Informação do Início dos Trabalhos

1. Até cinco dias úteis antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio ou sucessivo e da entidade que as promove, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar, nos termos legais
2. O promotor apenas pode levar a cabo os trabalhos que informou se estes não violarem normas legais e regulamentares e na estrita medida do que tenha sido informado.

CAPÍTULO II – Da Urbanização

Artigo 34.º

Regras Gerais de Urbanização

1. As obras de urbanização têm por objetivos:
 - a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;
 - b) Evitar a criação de impasses;
 - c) Garantir a ocorrência de percursos livres de obstáculos contínuos nos termos da legislação aplicável;

- d) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;
 - e) Requalificar os acessos existentes;
 - f) Promover polos de estada na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, pracetas e jardins.
1. A realização de quaisquer obras de urbanização sujeitas a licenciamento ou sobre as quais tenha sido admitida comunicação prévia é condicionada à piquetagem no terreno.
 2. Se a topografia assim o determinar, esta operação poderá ocorrer após os movimentos de terras previstos.

Artigo 35.º

Arruamentos

1. As propostas de operações urbanísticas que impliquem criação de arruamentos devem ser concebidas de forma que se estabeleçam ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, de modo que se evitem situações de impasse e se adotem soluções que valorizem a circulação e mobilidade pedonal e a implementação de modos suaves de circulação.
2. A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local, sem prejuízo do disposto no regulamento do plano diretor municipal.
3. Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal, caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para as estradas regionais ou nacionais.
4. No caso de vias em que a intensidade de trânsito o justifique, o acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo da Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificada.

Artigo 36.º

Rede de Iluminação

O projeto da rede de iluminação pública deve garantir soluções económica e ambientalmente sustentáveis referentes à manutenção e exploração da rede.

Artigo 37.º

Arranjos exteriores

1. Nas operações urbanísticas que o exijam, a instalação de mobiliário urbano ou qualquer outro tipo de equipamento desmontável ou fixo, designadamente floreiras, papeleiras, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, cabines telefónicas, etc., a instalar nos espaços exteriores públicos, devem constar do projeto de arranjos exteriores a ser apreciado e aprovado pela Câmara Municipal.
2. Os projetos de arranjos exteriores sujeitos a apreciação e aprovação da Câmara Municipal, devem prover a instalação de redes de infraestruturas urbanas coerentes com a envolvente e devidamente dimensionadas, nomeadamente:
 - a) Rede de rega, incluindo especificação da origem, método de recolha e armazenamento de água. Compete ao dono da obra ou ao promotor da operação urbanística submeter soluções viáveis e realistas para a origem, recolha e armazenamento da água para rega, excluindo a rede pública de abastecimento de água, devendo ser adotadas preferencialmente soluções que recorram à captação e aproveitamento de águas pluviais. Devem ainda ser considerados sistemas de rega localizada gota-a-gota ou soluções inteligentes de rega que garantam uma maior eficácia no uso da água;
 - b) Rede de recolha de águas pluviais;
 - c) Rede de Iluminação Pública e de valorização cénica, sempre que for o caso.
3. Os projetos de arranjos exteriores devem privilegiar uma seleção de material vegetal que contemple os seguintes pressupostos básicos:
 - a) Ser o mais possível adequada às características edafo-climáticas e ao nível de insolação ou ensombramento do local de plantação;
 - b) Na sua *forma natural*, ser o mais possível adequada à área disponível para plantação e/ou desenvolvimento posterior, de modo a reduzir ou mesmo anular futuras necessidades de podas;
 - c) Não será admitido o uso de plantas espinhosas em áreas confinantes com espaços de circulação e/ou de estadia de peões;
 - d) Em arruamentos (em caldeiras), ou em faixas de plantação de reduzidas dimensões, independentemente de não constarem na listagem do Decreto-Lei nº 92/2019 de 10 de julho, não será permitida a plantação de material arbóreo e/ou arbustivo com elevadas necessidades hídricas, como por exemplo *Salix*, *Populus* ou *Eucalyptus*, sob risco de invasão e obstrução das redes de infraestruturas urbanas de abastecimento de água ou de recolha de águas residuais.

4. Sempre que sejam previstos sistemas de rega, devem ser adotadas preferencialmente soluções que recorram à captação e aproveitamento de águas pluviais, em detrimento da utilização da rede pública de abastecimento. Em qualquer dos casos, devem ser utilizados sistemas de rega localizada gota-a-gota ou soluções inteligentes de rega que garantam uma maior eficiência no uso da água.

Artigo 38.º

Instalação de outras infraestruturas

1. A ocupação ou utilização do solo visando a instalação de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico deve obedecer às seguintes disposições:
 - a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 metros aos equipamentos de utilização coletiva, superfícies comerciais e demais serviços públicos;
 - b) Não prejudicar pela altura ou localização, os aspetos paisagísticos e urbanísticos do edifício ou da envolvente, devendo garantir, sempre que se justificar, a dissimulação dos equipamentos, o tratamento paisagístico e a iluminação pública dos espaços adjacentes aos equipamentos;
 - c) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;
 - d) Cumprir as normas de segurança legais, devendo a área ser isolada, iluminada e sinalizada com placas bem visíveis, advertindo para a radiação não ionizante;
2. Sem prejuízo da obtenção dos títulos de utilização do domínio público que se mostre necessária e do cumprimento das demais regras gerais previstas no presente regulamento, a instalação de pontos de carregamento de mobilidade elétrica de acesso público e respetivas infraestruturas obedecem aos seguintes princípios:
 - a) devem estar devidamente articulados com as restantes infraestruturas e com o mobiliário urbano existente;
 - b) não devem colocar em causa a circulação pedonal e/ ou outros modos de mobilidade suave;
 - c) não podem afetar a funcionalidade de espaços de estadia e de lazer da população, designadamente, praças e passeios.

CAPÍTULO III – Das Edificações

Secção I

Disposições Gerais e Comuns

Artigo 39.º

Regras gerais das edificações

1. As novas edificações, ampliações ou reconstruções respeitarão sempre os parâmetros urbanísticos definidos em plano municipal, no âmbito de operações de loteamento, bem assim como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. Sem prejuízo do disposto nos instrumentos de gestão territorial em vigor e das regras específicas do presente Regulamento, as obras de edificação devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:
 - a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes, respeitando as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não esteja prevista em instrumento de planeamento em vigor uma transformação significativa das mesmas;
 - b) Utilizar revestimentos exteriores com cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se insere;
 - c) Ser coerente com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e de outras infraestruturas, tipologias e cérceas;
 - e) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a revitalização dos limites dos diferentes conjuntos urbanos;
 - f) Preservar os principais elementos e valores naturais, linhas de água, leitos de cheia e a estrutura verde;
 - g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
 - a) Garantir que os alinhamentos dos vãos, dos pisos, balanços, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções, permitem a continuidade na leitura da

fachada sobre a rua;

e) Preservar, impedindo a destruição ou alterações injustificadas à sua imagem original dos elementos notáveis ou que confirmam identidade aos edifícios;

f) Garantir que a implantação da construção se relaciona de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resultem desníveis com impacto negativo na paisagem;

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

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

Artigo 40.º

Desenho das fachadas em frente edificada

1. Em edificações novas ou na alteração, reconstrução ou ampliação de construções existentes, deve, sempre que possível, ser assegurada a harmonização com as características da morfologia existente, nomeadamente nos pisos, varandas, platibandas e frisos decorativos, de forma a garantir a melhor integração da nova construção na envolvente edificada.
2. São admitidas, a título excecional, situações que não observem o disposto no número anterior, devidamente fundamentadas e contextualizadas na envolvente urbana.
3. É permitida a alteração da fachada exclusivamente para a instalação de acesso que permita a entrada de veículos para estacionamento "dentro do lote", desde que seja comprovada a viabilidade de manobras no arruamento, de acordo com estudos técnicos que atestem a adequação da largura e do layout da via pública, garantindo a segurança e o bom fluxo de tráfego.

Artigo 41.º

Cércea e empenas

As construções dentro dos aglomerados devem adotar uma solução arquitetónica que garanta o

equilíbrio entre as altimetrias das edificações imediatamente contíguas, salvo:

- a) Se previsto em instrumento urbanístico;
- b) Em reconstruções de edificações legalmente existentes.
- c) 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, salvo quando exigências técnicas e condições de utilização assim imponham.

Artigo 43.º

Varandas e corpos balançados

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 m 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;

Artigo 44.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) Constituírem soluções reversíveis;
 - d) Garantirem as condições regulamentares de iluminação e ventilação;

- e) Em casos de repetição, respeitarem o desenho da primeira 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 45.º

Coberturas

1. As coberturas das edificações destinadas ao uso habitacional devem respeitar a forma e linguagem dos modelos preexistentes e representativos ao nível regional e local.
2. Os telhados referidos no número anterior devem ser revestidos a telha de barro vermelho não brilhante, de canudo, aba e canudo, romana ou marselha, sendo esta última admissível apenas em situações de reposição ou manutenção de coberturas existentes.
3. Poderão ser aceites outros materiais de revestimento, que não afetem negativamente o aspeto arquitetónico e paisagístico e desde que devidamente justificados em memória descritiva e justificativa, sendo proibida a utilização de materiais construtivos refletores de luz.
4. Nas edificações não habitacionais poderão ser aceites outros materiais de revestimento mediante prévia análise dos serviços e com apresentação obrigatória de referência técnica do produto.
5. A inclinação das pendentes das coberturas não deverá ultrapassar 40 % ou 22º.
6. Os guarda-fogos serão admitidos, desde que não salientes dos respetivos paramentos.
7. São também admitidas coberturas planas, não sendo permitidas soluções aparentes de acabamentos betuminosos e ou brilhantes.

Artigo 46.º

Sótãos

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.

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 9,00 m² e a largura de 2,10 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 naturais.

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

Estacionamento

1. 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.
2. Para este cálculo será considerada a situação pré-existente relativamente ao número de fogos e demais parâmetros previstos na lei.
3. Nas zonas urbanas consolidadas caso não seja exequível ou ponha em causa a operação urbanística fica dispensado de cumprimento do disposto no nº 2.
4. É proibido alterar o uso das garagens previstas no projeto original do edifício para outro fim que não o estacionamento de veículos automóveis, salvo em situações devidamente justificadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

Artigo 50.º

Caves

1. Os pisos em cave devem destinar-se preferencialmente a estacionamento, arrumos, serviços técnicos e equipamentos complementares e qualificadores do funcionamento dos edifícios.
2. As caves dos edifícios com fachadas marginantes com a via pública devem respeitar o alinhamento desses planos de fachada, não sendo admissível que as mesmas se projetem sob espaço público.
3. As rampas de acesso a estacionamento no interior dos prédios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço público e vias públicas.
4. As rampas referidas no número anterior têm uma inclinação máxima de 10%, podendo excecionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, e desde que revestidas com pavimento antiderrapante, atingir os 15%.

5. Entre a rampa e o espaço público deverá existir um tramo, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 3,5 metros, e com uma inclinação máxima de 3%.

Artigo 51.º

Cores das paredes exteriores e alizares

1. Os edifícios devem, em paramentos exteriores, ter acabamento liso e cor branca e os alizares na cor cinzento, ocre amarelo, ocre vermelho e azul cobalto.
2. Poderão ser admitidas cores que garantam o equilíbrio cromático da rua e do quarteirão em que se inserem, tendo em conta a tipologia arquitetónica em causa e a paleta cromática presente, desde que aprovada pela câmara.
3. Nos elementos a entregar deve constar a referência RAL das cores propostas, ou outra indicação normalizada que permita identificar com exatidão a cor proposta.
4. É interdita a marcação cromática das lajes nas fachadas.
5. Excecionalmente 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 52.º

Materiais de revestimento de paredes exteriores e alizares

1. O revestimento das paredes exteriores deve ser feito em reboco de acabamento liso.
2. Os alizares poderão ser em argamassa pintada e/ou cantaria não polida e de corte ortogonal, com aparelhamento sem juntas aparentes e sem juntas desencontradas, estando interdita qualquer aplicação de azulejos e desperdícios de pedras (mármore, xisto e outros).
3. A largura da moldura exterior dos vãos não poderá ser inferior a 0,15 m.

Artigo 53.º

Tratamento de vãos exteriores

1. As caixilharias de portas, portões, janelas assim como os estores, gradeamentos de proteção de vãos e guardas de varandas, devem ser projetadas de forma a garantir a harmonia estética do edifício, devendo as soluções ser compatíveis em termos de material, cor e acabamento, de modo a preservar a sua uniformidade visual.
2. Os portões, portas e janelas ao nível do piso térreo não podem abrir sobre o espaço público.
3. 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 e de forma a não se projetarem para além do plano da fachada.

4. Nas caixilharias e nos estores, são admitidos os seguintes materiais: madeira, ferro, alumínio termo lacado, policloreto de vinilo (PVC) ou outros, desde que não apresentem acabamentos metálicos aparentes.
5. Excecionalmente poderão ser admitidas caixilharias fixas com acabamentos metálicos aparentes, em montras de estabelecimentos comerciais ou de serviços, desde que a largura das caixilharias não exceda 0,07 metros.
6. Nas caixilharias, estores e gradeamentos são admitidas, preferencialmente, cores representativas da região, como azul escuro, verde escuro, cinzento, castanho, vermelho sangue de boi e branco.
7. Poderão ser aprovadas outras cores desde que respeitem a coerência visual da edificação e sua envolvente, sendo necessária a apresentação da referência RAL da cor pretendida e fundamentação desta opção na memória descritiva e justificativa.
8. Quando as cores das caixilharias fixas e móveis das janelas e portas forem distintas, a caixilharia móvel será de cor branca.

Artigo 54.º

Muros

1. Os muros contíguos ao espaço público serão construídos em alvenaria até 1,20m pintados ou caiados na cor branca de acabamento liso, podendo ser encimados por estruturas metálicas e outras.
2. Poderão ser admitidas cores que garantam o equilíbrio cromático da rua e do quarteirão em que se inserem, tendo em conta a tipologia arquitetónica em causa e a paleta cromática presente, desde que aprovada pela câmara.
3. Na construção de muros, deverá ainda cumprir as seguintes condições:
 - a) Nas áreas urbanas, a altura é determinada tendo em conta a sua integração urbanística na envolvente, em especial tendo em consideração a altura de muros ou construções contíguas.
 - b) Fora das áreas urbanas os muros não podem ultrapassar 2,00 m de altura.

Secção II

Equipamentos e Infraestruturas no exterior dos edifícios

Artigo 55.º

Regra Geral

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

Artigo 56.º

Saída de fumos, ventiladores e arejamentos

1. A colocação de saída de fumos ou ventiladores de qualquer tipo e para qualquer fim é obrigatoriamente feita em locais não visíveis da via ou do espaço público, ou de outras panorâmicas obtidas em locais de acesso público.
2. A instalação de arejamentos nas fachadas só é permitida em pequenas peças integradas nos materiais e cores utilizadas no edifício em causa.

Artigo 57.º

Estendais

Os projetos de arquitetura referentes à construção de novos edifícios, deverão prever locais próprios para estendais de roupa, que não poderão situar-se sobre espaço público.

Artigo 58.º

Equipamentos especiais

1. A instalação de antenas, 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 principal, fachadas laterais ou nas coberturas em situação aparente, exceto quando seja possível ocultá-las através de elementos construtivos permanentes e devidamente autorizados.
2. Nos novos edifícios ou nas intervenções que impliquem reforma profunda de edifícios existentes, deve ser reservado um espaço para a instalação e conexão das possíveis infraestruturas de telecomunicações e eventualmente de radiocomunicações, instaladas na cobertura.

3. Só é permitida a instalação, no exterior, de um único sistema de receção, para cada edifício e para cada função, e apenas quando as diversas funções não possam ser tecnologicamente integradas num mesmo sistema, apenas se excetuando os casos em que o número de infraestruturas individuais não excede dois.
4. Quando se preveja a instalação de uma antena em edifício com mais de duas frações, a mesma deve ser coletiva, devendo adotar-se as medidas necessárias para que aquela possa ser utilizada por qualquer fração.
5. As linhas e cabos necessários ao funcionamento dos sistemas não podem ser visíveis a partir da via pública.
6. As antenas de comunicação de carácter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e de defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do presente artigo, sem prejuízo das respetivas especificidades.

Secção III **Desempenho dos Edifícios**

Artigo 59.º

Melhoria do desempenho energético dos edifícios e racionalização de recursos

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 60.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 infraestruturas, 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.

Artigo 61º

Eficiência, reutilização e reciclagem de águas

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.

CAPÍTULO IV – Da Utilização e Conservação de Edifícios

Artigo 62.º

Designações da Utilização dos Edifícios

1. Sem prejuízo da admissibilidade de utilizações múltiplas e do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo, a utilização a que os edifícios se destinam tomam preferencialmente a designação de habitação e/ou atividades económicas e supletivamente as de:
 - a) Utilização para comércio;
 - b) Utilização para serviços;
 - c) Utilização para armazém;
 - d) Utilização para indústria;
 - e) Utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado, designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo, entre outros.
2. Para efeitos do disposto no presente artigo e no presente regulamento entende-se por:
 - a) Usos complementares: os usos não integrados no principal, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
 - b) Usos compatíveis: os usos que, não se articulando necessariamente com o principal, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.

Artigo 63.º

Regras gerais relativas à utilização dos Edifícios

1. Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal, a utilização dos edifícios ou a alteração de uso está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas.
2. No que se refere à compatibilidade dos usos, para efeitos do disposto no número anterior, não são permitidas atividades suscetíveis de:
 - a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
 - c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de

- incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Descaracterizar ambiental e esteticamente a envolvente;
 - f) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

Artigo 64.º

Utilização dos edifícios na sequência de realização de obras

1. Quando objeto de realização de obra, os edifícios apenas podem ser utilizados quando as obras estiverem concluídas no todo ou em parte e conformes com as regras urbanísticas aplicáveis.
2. Apenas se admite utilização de parte de edifício quando esta for suscetível de utilização independente a as partes comuns que a sirvam estejam em condições de serem utilizadas.

Artigo 65.º

Sistema da Indústria Responsável

1. Quando se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental nos termos previstos no artigo seguinte do presente regulamento, pode a Câmara Municipal declarar compatível com o uso industrial a utilização de edifício ou sua fração autónoma destinada:
 - a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao Sistema de Indústria Responsável (SIR) em vigor ou outro que lhe venha a suceder;
 - b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao Sistema de Indústria Responsável, em vigor ou outro que lhe venha a suceder.
2. O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no número anterior rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à utilização de edifícios as suas frações a que se refere o artigo 62-C do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita no título da utilização do edifício.

Artigo 66.º

Critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

3. Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior do presente regulamento, a instalação de estabelecimentos industriais deve observar os seguintes critérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental:

- a) A atividade económica deve ser desenvolvida a título individual ou em microempresa até 5 trabalhadores;
- b) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- c) Os resíduos resultantes da atividade produzida devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;
- d) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, devendo ser garantido o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído ou outro que lhe venha a suceder;
- e) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos da legislação vigente.

Artigo 67.º

Obras de conservação e reparação

1. As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias a manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias a correção de más condições de segurança ou de salubridade ou a melhoria do arranjo estético.
3. A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.
4. A partir do momento da notificação e salvo nos casos de prorrogação devidamente autorizada, os responsáveis que não tiverem dado cumprimento ao disposto na presente secção no prazo de 60 dias úteis, são intimados a dar início às obras, no prazo que lhes for designado.
5. Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário e são objeto de averbamento ao registo predial.

CAPÍTULO V - Das Outras Operações Urbanísticas

Artigo 68.º

Demolição

1. Todos os trabalhos de demolição serão efetuados com a máxima segurança para o pessoas e bens e para o ambiente.
2. 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 69º

Movimentação de terras e aterros

1. Os trabalhos de remodelação de terrenos, incluídos ou não em operações urbanísticas relativas a operações de loteamento, obras de urbanização, de demolição ou de edificação, , apenas podem ser permitidos desde que fique devidamente salvaguardada a sua integração com a envolvente e se limitem ao estritamente necessário, respeitando a legislação existente.
2. A diferença de cotas resultante das intervenções de remoção de terras ou aterro, em solo rural, deve realizar-se preferencialmente através de talude.
3. Em solo urbano, os prédios objeto de intervenções de remoção de terras ou aterro devem ser delimitados por muros de suporte de terras.
4. Qualquer alteração de cota de terrenos não pode criar alturas de vedação superiores a 3 m relativamente a prédios limítrofes.
5. Para salvaguarda da integração com a envolvente, pode ser imposto o tratamento paisagístico das faixas confinantes com a via pública e com os prédios limítrofes, nomeadamente com recurso à criação de cortinas arbóreas.

Artigo 70.º

Uso do solo para fins urbanístico

1. Está sujeita a controlo municipal a utilização ou ocupação do solo, ainda que com carácter temporário, o depósito, armazenamento, transformação, comercialização e ou exposição de

bens ou produtos, incluindo estaleiros, ainda que se trate de áreas que constituam logradouro de edificações licenciadas, autorizadas, comunicadas ou admitidas desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água.

2. Excetuam-se do número anterior o depósito e armazenamento de bens ou produtos para uso próprio e que não ponham em causa as condições de salubridade e de segurança do local, nem prejudiquem o aspeto das edificações ou a beleza das paisagens.
3. Para salvaguarda da integração com a envolvente, pode ser imposto o tratamento paisagístico das faixas confinantes com a via pública e com os prédios limítrofes, nomeadamente com recurso à criação de cortinas arbóreas.
4. As regras relativas a afastamentos de edificações previstas na lei ou em planos, devem ser igualmente respeitadas nas ocupações do solo para fins urbanísticos.

CAPÍTULO VI - Regras Especiais Aplicáveis em Núcleos Antigos

Artigo 71.º

Âmbito

As disposições referidas no presente capítulo são aplicáveis aos núcleos antigos dos aglomerados definidos em anexo a este regulamento e que o integra.

Artigo 72.º

Classificação de fachadas

1. As edificações existentes nas áreas referidas no artigo anterior, são classificadas em função das suas características, nas seguintes categorias, e apresentadas em Anexo ao presente Regulamento que faz dele parte integrante:
 - a) Imóveis com fachadas de qualidade - edifícios com valor arquitetónico pelo papel que desempenham no conjunto urbano.
 - b) Imóveis com fachadas de interesse - edifícios que apresentam elementos dignos de conservação.
2. Os edifícios classificados nas categorias *a)* e *b)*, apresentando condições de ruína parcial ou total, deverão ser objeto de levantamentos geométricos e fotográficos rigorosos do edifício existente, devendo promover-se a sua reconstrução.

Artigo 73.º

Realização de obras

1. Em qualquer intervenção a realizar nos núcleos antigos, não podem ser reduzidas as superfícies de pátios, jardins ou quaisquer outros espaços livres ao 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 habitabilidade em habitações legalmente existentes;
 - b) Seja observado o respeito pelo disposto nos artigos 62.º e 74.º do RGEU;
 - c) Sejam previstas em plano municipal novas edificações.
2. Nos edifícios com fachadas de qualidade admitem-se as seguintes intervenções:
 - a) Conservação e reabilitação do imóvel, assim como alterações no interior, com manutenção da sua volumetria, altimetria e das fachadas e demais elementos construtivos ou decorativos visíveis do exterior.
 - b) Excecionalmente, para garantia das condições mínimas de habitabilidade e de iluminação e ventilação naturais, poderão ser admitidas alterações controladas da fenestração e da altimetria e pequenas ampliações da volumetria, desde que dessas intervenções não resultem desequilíbrios na envolvente arquitetónica nem na composição das fachadas.
3. Nos imóveis com fachadas de interesse admitem-se intervenções controladas na volumetria, altimetria e fachadas, desde que sejam preservados os elementos notáveis, e a intervenção contribua positivamente para o conjunto em que o imóvel se integra, respeitando as características arquitetónicas e construtivas pré-existentes, tais como a composição das fachadas e elementos estruturais e decorativos a preservar.

Artigo 74.º

Usos interditos

Nos núcleos antigos 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 75.º

Varandas

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

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

Artigo 76.º

Marquises

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

Artigo 77.º

Coberturas

1. Coberturas revestidas em telhas de barro vermelho não brilhante, de canudo, aba e canudo, romana ou marselha, sendo esta última admissível apenas em situações de reposição ou manutenção de coberturas existentes.
2. Coberturas planas, devendo ser adotadas soluções de revestimento de tonalidade vermelha não brilhante.
3. São permitidas fenestraçãoes no plano da cobertura do tipo “Velux”.
4. Excepcionalmente são permitidas águas furtadas, desde que se destinem a iluminar e ventilar naturalmente compartimentos habitáveis com uma área mínima útil de 20m².

Artigo 78.º

Cores de paredes exteriores e alizares

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 51.º, devem ser observadas as seguintes disposições:
 - a) Os edifícios devem, em paramentos exteriores, ter acabamento liso e, como solução preferencial, a cor branca. As cores permitidas para os alizares (molduras de vão, socos, pilastras e cunhais) na cor cinzento, ocre amarelo, ocre vermelho e azul cobalto.
 - b) Excepcionalmente, e fazendo prova objetiva desse facto designadamente através de

fotografias ou relatórios técnicos, pode ser admitida a recuperação de cores já existentes no imóvel (em camadas anteriores ou na última camada visível no paramento exterior) desde que aprovado pela câmara.

Artigo 79.º

Materiais de revestimento de paredes exteriores e alizares

Sem prejuízo do disposto no artigo 52.º e 53.º, o revestimento das paredes exteriores deverá ser em reboco com acabamento liso.

Artigo 80.º

Instalação de equipamentos e infraestruturas

Sem prejuízo do disposto no artigo 56 a 58.º, os dispositivos a instalar deverão ser obrigatoriamente resolvidos em soluções dissimuladas que não ponham em causa a unidade arquitetónica ou o equilíbrio estético das edificações.

Artigo 81.º

Sistemas de recolha de águas pluviais

1. Nas fachadas confinantes com a via pública são proibidos tubos, caleiras ou orifícios para drenagem de águas pluviais ou de quaisquer outros efluentes para além dos destinados à descarga de algerozes ou à saída de sacadas, varandas ou parapeitos de janelas.
2. A colocação de algerozes e tubos de queda deve harmonizar-se com os restantes elementos, cores e materiais aplicados no revestimento de fachadas e coberturas.
3. Os tubos de queda que encaminham as águas pluviais provenientes das coberturas, varandas e terraços dos edifícios devem:
 - a) Ao nível do piso térreo, ser embutidos ou protegidos, até à altura mínima de 2,00 metros;
 - b) No caso de não existir passeio, conduzir as águas pluviais até 0,10 metros do solo;
 - c) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas no passeio até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais, intercalando uma caixa de ramal no passeio no limite do lote.
4. Em edifícios novos, os sistemas de recolha de águas pluviais devem ser integrados na edificação de forma oculta.

PARTE IV

PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO, CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

Artigo 82.º

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

1. Aos pedidos de licenciamento, comunicações prévias e pedidos de informação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacto urbanístico relevante, aplica-se o quadro de dimensionamento e cedências da regulamentação aplicável, cujas áreas definidas são as mínimas a considerar, as quais se destinam, em princípio, a integrar o domínio municipal.
2. Os parâmetros previstos para equipamentos podem ser utilizados quer para essa finalidade quer para habitação pública e de custos controlados ou arrendamento acessível, não podendo o munícipe opor-se a esse uso e devendo esses usos estar devidamente integrados no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou periféricos do loteamento.
3. Sem prejuízo do cumprimento do disposto nos instrumentos de planeamento aplicáveis, as áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:
 - a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
 - b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
 - c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
 - d) Inseridos na estrutura ecológica, sempre que tecnicamente aconselhável.
4. No caso da área a urbanizar contemplar elementos considerados como valores patrimoniais, não obstante as condições em que os mesmos se encontrem, a Câmara Municipal pode determinar que estes sejam integrados nas áreas verdes de cedência a favor do Município devidamente recuperados.
5. As áreas verdes de utilização coletiva a ceder devem estar integradas no desenho urbano que se deseja implementar, não podendo constituir-se como espaços residuais ou canais sobranes das áreas que constituem os lotes.

Artigo 83.º

Cedências

1. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior estão sujeitas ao regime de cedências previstas no artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. No caso de cedência para o domínio público municipal de espaços verdes e de utilização coletiva, pelo menos uma das parcelas a ceder deve ter área igual ou superior a 250 m² e onde seja possível inscrever uma circunferência com um mínimo de 10 metros de diâmetro

Artigo 84.º

Compensação por não cedência

1. Nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sempre que nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou de impacte semelhante não se justifiquem as cedências previstas e regulamentadas ou nos casos previstos no nº3 do artigo 74.º, do presente Regulamento, é admitida a sua substituição pelo pagamento à Câmara Municipal 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 regulamentação citada no número anterior, será o promotor compensado através de dedução nas taxas devidas e/ou de reembolso a pagar pela Câmara Municipal, calculado nos termos previstos no presente artigo.
3. Sempre que da operação de loteamento, ou outras de impacte relevante, resultarem sobrecargas nas redes de infraestruturas ou na rede viária, suscetíveis de comprometer ou agravar o seu bom funcionamento, e não havendo condições para o promotor proceder às necessárias obras de melhoramento, poderá a Câmara Municipal ser compensada em numerário ou em espécie, de acordo com o valor das intervenções ou do reforço daquelas redes que se revelarem necessárias à viabilização.
4. Os pagamentos em espécie dependem de prévia aprovação da Câmara Municipal.

Artigo 85.º

Compensação em numerário

1. O valor da compensação em numerário será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V = K \times PC \times Ac$$

sendo:

V: valor da compensação devida;

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

PC: preço/ m² de construção tendo como base o valor unitário, do custo de construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula, nos termos da Portaria aplicável para efeitos de Imposto Municipal de Imóveis:

Ac: área de cedência devida (em m²).

O valor de K será o seguinte:

- a) Na cidade de Montemor-o-Novo: 2 %
 - b) Nos restantes aglomerados urbanos: 1 %
 - c) Na restante área do concelho: 1 %
 - d) Nas operações previstas no artigo 38.º do RJUE: 3 %
2. O número de fogos ou a 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, na sua redação atual.
 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 ou de impacte urbanístico relevante, nos termos do artigo 30.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 4 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 86.º

Compensação em espécie

1. O pagamento de compensação em espécie tem de ser proposto pelo interessado aquando da apresentação da operação urbanística e tem de ser autorizado pela Câmara Municipal, devendo ter valor igual ao da compensação em numerário.
2. Caso o interessado pretenda pagar o valor devido em espécie, 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 = superfície total de pavimentos; AL = área do lote e C = o custo de m² de construção fixado anualmente pela Câmara Municipal e referido na Tabela de Taxas.

3. Caso o interessado pretenda pagar o valor através de compensação por cedência de outros prédios ou frações, aplicar-se-á de forma ajustada a fórmula prevista no número anterior, ainda que possa ser corrigida através de outros fatores relevantes para a determinação do valor corrente do bem a ceder.
4. A avaliação referida no número anterior deve ser feita por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo proprietário do prédio e o terceiro é um técnico designado por acordo entre os anteriores.
5. Sempre que se verifique existir saldo entre o valor calculado para a compensação em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, o mesmo é pago da seguinte forma:
 - a) Se o saldo for favorável ao Município, o mesmo é pago em numerário pelo interessado;
 - b) Se o saldo for favorável ao interessado, o mesmo é-lhe entregue em numerário ou em espécie, nos termos de deliberação camarária.

PARTE V - OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

CAPÍTULO I - Ocupação e Utilização do Espaço Público no âmbito de Operações Urbanísticas

Artigo 87.º

Utilização ou Ocupação do Espaço Público

1. No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, sujeito a prévio licenciamento, designadamente para a realização de obras, incluindo obras de conservação e de limpeza de fachadas.
2. Tendo em conta a especificidade do espaço a ocupar, a Câmara Municipal pode fazer depender a licença de ocupação do espaço público da apresentação de caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de reposição do pavimento, cujo montante cubra o custo dos trabalhos, determinado de acordo com os valores constantes no Regulamento Municipal das Taxas.
3. O disposto no presente Capítulo é aplicável às operações urbanísticas promovidas nos termos do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 88.º

Regras Gerais sobre Utilização ou Ocupação do Espaço Público

A ocupação ou utilização da via pública para efeito da realização de obras implica a observância das seguintes condições:

- a) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;
- b) Salvaguarda da robustez e funcionalidade das instalações e do seu enquadramento assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
- c) Instalação de sinalização temporária regulamentada adequada, sempre que afete a circulação viária, devidamente aprovada pelo executivo municipal, nos termos da legislação em vigor, de forma a evitar acidentes pessoais e materiais;
- d) Cumprimento de normas de segurança dos trabalhadores e do público (veículos ou transeuntes)
- e) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente na data da conclusão de execução de obras ou decorrido o prazo de validade do ato de controlo, designadamente do pavimento público alterado e limpeza do espaço ocupado.

Artigo 89.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 está sujeita a licença administrativa e ao pagamento das respetivas taxas.
2. 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.
3. O pedido de licença para a ocupação da via pública para operações urbanísticas sujeitas a controlo é apresentado autonomamente ou conjuntamente com os projetos da engenharia das especialidades ou com o requerimento para emissão do alvará de licença, quando a este houver lugar.
4. A licença para ocupação da via pública caduca com o decurso do prazo previsto na mesma ou com a execução da obra.
5. 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.
6. Por deliberação devidamente fundamentada em razões de interesse público, a Câmara Municipal poderá ordenar, pelo prazo que considere útil, a remoção dos elementos que integram ocupação de via pública objeto de licenciamento.

Artigo 90.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 91.º

Sinalização

1. Os trabalhos só podem ter início após ter sido colocada a adequada sinalização em local bem visível e em toda a extensão dos trabalhos, devendo permanecer nas devidas condições até ao final da obra, de forma a garantir a segurança de peões e veículos automóveis.
2. Os sinais que eventualmente se danifiquem ou desapareçam no decurso dos trabalhos devem ser imediatamente substituídos.
3. A sinalização dos trabalhos é da responsabilidade do dono da obra e deve ser feita de acordo com a legislação em vigor, relativa à sinalização de carácter temporário de obras e obstáculos na via pública, incluindo iluminação noturna.
4. Após a conclusão da obra, a sinalização deve ser imediatamente retirada do local e repostas as condições normais de circulação.

Artigo 92.º

Medidas de segurança

Todos os trabalhos devem ser executados de modo a garantir convenientemente a circulação de viaturas e de peões, quer nas faixas de rodagem, quer nos passeios, devendo para tal ser adotadas todas as medidas de carácter provisório indispensáveis à segurança e comodidade dos utentes, nomeadamente:

- a) Construção de passadiços de madeira ou de outro material para atravessamento de peões na zona das valas, sempre que necessário;
- b) Utilização de chapas metálicas de espessura adequada ou passadiços de madeira para acesso às propriedades;
- c) Protecção com dispositivos adequados, designadamente tapumes, guardas, grades, redes, rodapés de protecção ou fitas plásticas refletoras, que tornem inacessível aos transeuntes a área onde se realizam os trabalhos;
- d) Todos os elementos utilizados na protecção da obra devem ser mantidos em bom estado de conservação, devendo as redes ou telas plásticas ser esticadas e limpas regularmente.

Artigo 93.º

Resguardos e ocupação de via pública

1. Sempre que para a execução de quaisquer obras e, por razões de segurança (pública ou das instalações) ou de salubridade, 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 devem obedecer às seguintes condições:
 - a) Ser a altura dos painéis uniforme e com uma dimensão máxima de 2 m;
 - b) Ser constituídos por painéis metálicos ou construídos com tábuas devidamente emparelhadas e encaixadas ou tábuas topadas e as respectivas juntas cobertas exteriormente com réguas também aparelhadas;
 - c) São admitidos tapumes construídos com painéis acoplados de matéria plástica ou outra que substitua com eficácia a madeira;
 - d) Todos os tapumes, quando pintados, devem 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, devendo estes assentar em bases perfeitamente estanques.
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 pelo qual se deseja a licença, não podendo esta abranger um período superior ao da respetiva licença de obras e, referir os demais indicadores para aplicação das taxas na passagem do título de licença.
6. A título excepcional, 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 94.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 95.º

Elevação de materiais

1. A elevação dos materiais de construção deve fazer-se por meio de guinchos ou quaisquer outros aparelhos apropriados, os quais devem obedecer as normas de segurança no trabalho.

2. A elevação referida no número anterior deve ser executada de modo que a trajetória não abranja o espaço público ou de terceiros e por forma a que seja minimizado o risco da ocorrência de acidentes.
3. No caso de a trajetória abranja espaço público ou de terceiros, deve ser apresentado seguro que cubra os danos resultantes de responsabilidade civil extracontratual.
4. Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os respetivos contrapesos, quando existam, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só podem ser autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 96.º

Andaimes

1. Os andaimes devem ser fixados ao solo e/ou paredes dos edifícios.
2. Admite-se a título excecional o uso de andaimes suspensos ou bailéus, nas situações em que, justificadamente, não seja viável o cumprimento do disposto no número anterior e desde que sejam respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 97.º

Instalação, valorização e proteção de material vegetal

1. A salvaguardar e preservação de espécies ou conjuntos vegetais notáveis, classificados, de interesse público ou municipal, deverá respeitar em tudo o que lhe for aplicável, o disposto no Regulamento Municipal de Gestão do Arvoredo Urbano de Montemor-o-Novo.
2. Sempre que haja lugar à aplicação de medidas compensatórias, nomeadamente por dano de material vegetal ou para efeitos de análise custo-benefício, deverá respeitar-se o postulado no artigo 29º do Regulamento Municipal de Gestão do Arvoredo Urbano de Montemor-o-Novo.
3. Sempre que haja necessidade de execução de trabalhos, nomeadamente de abertura de valas, nas zonas de proteção do sistema radicular do arvoredo urbano, cumprir-se-á o disposto no artigo 31º e seguinte, do Regulamento Municipal de Gestão do Arvoredo Urbano de Montemor-o-Novo.
4. Em meio urbano, a instalação de material arbóreo, respeitará naquilo que lhe for aplicável, o disposto no *Capítulo VI – PLANEAMENTO E IMPLANTAÇÃO DO ARVOREDO* do Regulamento Municipal de Gestão do Arvoredo Urbano de Montemor-o-Novo.

Artigo 98.º

Cargas e descargas e Corte de via

1. A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, é permitida nas seguintes condições:
 - a) Durante as horas de menor intensidade de tráfego, pelo período estritamente necessário à execução dos trabalhos;
 - b) Com colocação de sinalização adequada, a uma distância mínima com visibilidade de 5,00 m em relação ao veículo estacionado.
2. A interrupção da via ao trânsito, quando necessária, deve, sempre que possível, ser parcial, de modo que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo.
3. Sempre que o corte de via implique a realização de desvios de trânsito, a entidade responsável pela obra deve propor circuitos alternativos, apresentar o respetivo projeto de sinalização temporária da obra, e indicar a duração prevista, bem como a data de início dos trabalhos.

Artigo 99.º

Limpeza da zona dos trabalhos

1. Durante a execução dos trabalhos, devem assegurar-se adequadas condições de limpeza na zona envolvente, que deverá ser limpa de terra ou areia provenientes da obra, incluindo dos rodados de veículos após a saída do estaleiro.
2. Os produtos de escavação de abertura de valas devem ser mantidos no interior da área vedada, preferencialmente em contentores, ou, não sendo possível, devem ser imediatamente removidos do local da obra.
3. No caso de desabamento de qualquer construção, a entidade responsável pela obra deve proceder, de imediato, à vedação da área respetiva, e, no prazo de 24 horas, aos trabalhos necessários para garantir que a via pública fica livre e desimpedida.
4. No termo da ocupação, e para além das obrigações decorrentes do regime de resíduos de construção e demolição, cabe ao responsável a reposição integral do espaço ao estado anterior do mesmo, nomeadamente:
 - a) removendo de imediato do espaço público os entulhos e materiais;
 - b) retirando os tapumes e estaleiros, quando existam;

c) retirando toda a sinalização temporária de obra e repondo a sinalização definitiva existente antes do início dos trabalhos.

5. Em caso de não cumprimento voluntário do disposto no número anterior, a Câmara Municipal pode, findo um prazo máximo de 10 dias úteis a conta da data do termo da licença de ocupação do espaço público, proceder coercivamente à realização dos trabalhos de limpeza, sendo os encargos imputados ao responsável.

Artigo 100.º

Reparação de danos no espaço público

1. Quando, no decurso de uma obra, sejam danificados os pavimentos da via pública, os passeios, as canalizações, espaços ajardinados, vegetação arbustiva ou arbórea, ou quaisquer outros elementos afetos a um bem ou a um serviço público, fica 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.
2. As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 48 horas, a partir do final do prazo da licença da ocupação do espaço público ou de eventuais prorrogações e concluídas no prazo máximo de uma semana.
3. Ultrapassado o prazo previsto no número anterior e não tendo sido dado início à reparação dos danos e deficiências, a Câmara Municipal pode substituir-se ao responsável, procedendo à sua reparação, a expensas deste, sem necessidade de aviso ou audiência prévia, quando a reparação for urgente.

Artigo 101.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, corrosivos ou perigosos para o público em geral.

Artigo 102.º

Casos especiais

1. Nas artérias mais importantes e nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança e ambiente, pode a Câmara Municipal exigir outros condicionalismos, nomeadamente vedações de maior altura e o estabelecimento de qualquer das medidas

preconizadas nos números seguintes.

2. A Câmara Municipal, na sequência de parecer fundamentado dos respetivos serviços técnicos, pode determinar que sejam adotadas outras medidas em obras e /ou estaleiros, ou trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público ou, ainda, tendo em vista a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública.
3. Em lotes ou parcelas não ocupados com construções pode a Câmara Municipal exigir a instalação de tapumes de vedação com a via pública com a altura de 2 metros de cor e material a submeter a apreciação dos serviços, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, por forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde ser integram.
4. O desrespeito pelo disposto no número anterior permite a adoção pela Câmara Municipal das medidas necessárias ao seu cumprimento, sendo os encargos imputados ao infrator.

CAPÍTULO II - Espaço Privado de Uso Público

Artigo 103.º

Espaço privado de utilização pública

Considera-se espaço privado de utilização pública aquele que tenha sido constituído como tal nos termos gerais, designadamente no âmbito dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas.

Artigo 104.º

Intervenções em espaço privado de utilização pública

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

Artigo 105.º

Ocupação admitida

À ocupação de espaço privado de utilização pública, designadamente com quiosques, stands de venda, aplicam-se as regras técnicas previstas para a ocupação do espaço público.

Artigo 106.º

Responsabilidade de manutenção

1. A responsabilidade pela manutenção do espaço privativo de uso público é do respetivo titular.
2. Excetua-se do referido no número anterior as situações em que a Câmara Municipal contratualize de forma diferente a responsabilidade pela manutenção de tais espaços.

PARTE VI

FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

CAPÍTULO I - Deveres dos proprietários e donos de obra

Artigo 107.º

Dever de conservação

1. Os proprietários de qualquer edifício têm 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 ou conter as construções que ameacem ruína ou perigo para a segurança e salubridade pública, 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, permitindo o acesso ao seu interior;
 - b) Estejam em falta elementos decorativos dos edifícios que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana.

Artigo 108.º

Deveres de prover pela 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, equipamentos degradados ou fora de utilização, entre outros, 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 pessoas estranhas e animais.
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 109.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.

Artigo 110.º

Deveres em sede de fiscalização

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. 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) 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;
 - f) Realização de obras decorrentes de intimações que o dono haja sido notificado para

o efeito;

g) Realização de obras de insonorização.

3. As ações referidas nas alíneas a), b), e) e f) do anterior n.º 4 e no artigo 52.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.
4. 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 Municipal não poderá ser emitido título de utilização enquanto não for comprovada a conformidade das obras realizadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
5. 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.
6. O titular da licença de construção, da comunicação prévia ou pedido de informação prévia, e o técnico responsável pela direção técnica da obra, bem como qualquer proprietário, devem comunicar aos serviços municipais, no prazo máximo de quarenta e oito horas, a deteção, no decorrer da obra, de quaisquer elementos que possam ser considerados com valor arqueológico.

Artigo 111.º

Documentação em sede de fiscalização

1. 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, objeto de comunicação prévia ou pedido de informação prévia;
 - c) Os títulos das operações urbanísticas;
 - d) Os avisos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
 - e) Comprovativo de comunicação de início das obras isentas de controlo prévio e, caso se aplique, termo de responsabilidade previsto no nº11 do artigo 6.º do RJUE.
2. Qualquer indicação de correção ou alteração de trabalhos de construção civil assinalada, deverá ser registada pelo técnico responsável no livro de obra.
3. Quaisquer projetos de especialidade previstos na lei e exigíveis na operação urbanística, devem estar em obra ou ser facultados prontamente pelo titular da licença de construção, da

comunicação prévia ou pedido de informação prévia, e o técnico responsável pela direção técnica da obra, bem como qualquer proprietário, no prazo máximo de 24h, aos serviços de fiscalização.

CAPÍTULO II - Deveres da Fiscalização

Artigo 112.º

Âmbito

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia com prazo, mera comunicação prévia ou isenção de qualquer controlo prévio, e independentemente de prévia notificação.
2. A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.
3. Os atos incluídos na atividade de fiscalização compreendem, designadamente:
 - a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;
 - b) A garantia do cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;
 - c) A realização de vistorias, inspeções ou exames técnicos;
 - d) A realização de notificações pessoais;
 - e) A verificação da afixação de avisos legalmente prescritos;
 - f) A verificação da existência dos títulos das licenças, comunicações prévias e de informações prévias favoráveis;
 - g) A verificação da conformidade da obra com as normas legais, regulamentares e com o projeto aprovado;
 - h) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, bem como dos projetos da obra e especialidades;
 - i) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo afixado na licença ou na comunicação prévia e das subsequentes prorrogações;
 - j) Verificação, quanto à ocupação de edifícios ou suas frações autónomas, do cumprimento

do disposto nos artigos 62.º A a 62.º C do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou da sua conformidade dessa ocupação com a utilização fixada;

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

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

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

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

4. O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pelas entidades do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 113.º

Deveres da Fiscalização

1. A atividade fiscalizadora é exercida pelo órgão municipal competente com o auxílio dos Serviços de Fiscalização Municipal, sem prejuízo do dever de colaboração e de participação que impende sobre os demais trabalhadores que exercem funções públicas no Município.
2. São obrigações específicas dos trabalhadores incumbidos da fiscalização das obras particulares, no âmbito da sua atividade:
 - a) Serem portadores do seu cartão de identificação municipal, apresentando-o quando lhes for solicitado;
 - b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, dando conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal;
 - c) Apresentar relatório, no que se refere às obras particulares executadas sem licença ou comunicação prévia, ou em desconformidade com o projeto aprovado ou apresentado;
 - d) Dar execução aos despachos do Presidente da Câmara Municipal em matéria de embargos de obras ou outras medidas de tutela da legalidade urbanística;
 - e) Solicitar o registo no livro de obra todas as diligências efetuadas no âmbito da sua

competência;

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

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

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

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

Artigo 114.º

Infrações

1. Os trabalhadores municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de implicar, nos termos legais, responsabilidade contraordenacional.
2. O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e a descrição dos factos que constituem a infração e o respetivo enquadramento legal em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, estado, profissão e residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.
3. Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos trabalhadores responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.
4. Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5. Os trabalhadores responsáveis pela fiscalização podem exigir ao infrator a respetiva identificação.
6. A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

Artigo 115.º

Incompatibilidades

1. Nenhum trabalhador que exerça funções públicas nos serviços municipais, em especial os trabalhadores incumbidos da atividade de fiscalização, pode ter intervenção na elaboração de projetos, subscrição de termos de responsabilidade, petições ou requerimentos, e ainda em quaisquer trabalhos e procedimentos relacionados, direta ou indiretamente, com operações urbanísticas sujeitas à apreciação ou controlo dos órgãos municipais.
2. É ainda vedada a possibilidade de associação a técnicos, construtores e fornecedores de materiais e de representação de empresas que exerçam atividade relacionada com a promoção ou concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior.
3. Incorre em responsabilidade disciplinar o trabalhador que pratique qualquer dos factos descritos no presente artigo.

Artigo 116.º

Denúncias e Reclamações dos Particulares

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

- a) Identificação completa do denunciante ou reclamante através do nome, estado civil, residência, números de identificação civil e fiscal e cópias dos documentos de identificação;
- b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;
- c) Data e assinatura legível;
- d) Planta de localização do local referenciado na denúncia ou reclamação, fornecida pela Câmara Municipal;
- e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.

CAPÍTULO II – Atuação Sancionatória

Artigo 117.º

Contraordenações

1. Para além das contraordenações previstas no artigo 98.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, são também contraordenações as seguintes violações por ação ou omissão do presente Regulamento:
 - a) Não comunicar o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 80.ºA do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e artigo 33.º do presente Regulamento;
 - b) Não comunicar as ações referidas no n.º 2 do artigo 112.º, incluindo os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos;
 - c) Comunicar as ações referidas no n.º 2 do artigo 111.º, não respeitando o prazo de três dias;
 - d) Executar qualquer das obras referidas no n.º 2 do artigo 111.º sem a presença da fiscalização municipal, exceto se não existir culpa;
 - e) Ocupar o espaço público por motivos de obras sem obtenção da respetiva licença, n.º 1 e 2 do artigo 89.º;
 - f) Instalar tapumes sem licença municipal para o efeito, nos termos do n.º 1 do artigo 93.º;
 - g) Instalar ou manter tapumes em desconformidade com a respetiva licença ou em condições que provoquem insalubridade ou perigo para o público, n.º 2 do artigo 93.º;
 - h) Instalar amassadouros diretamente para a via pública, n.º 3 do artigo 93.º;
 - i) Manter amassadouros sem estanqueidade e a verter para a via pública, quando esta não seja de terra batida, n.º 3 do artigo 93.º;
 - j) Proceder a cargas e descargas nas horas de ponta do trânsito, provocando dificuldades na circulação, n.º 4 do artigo 93.º;
 - k) Proceder a trabalhos de demolição sem que sejam acauteladas as necessárias condições de segurança, artigo 68.º;
 - l) 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, entre outros), artigo 68.º;
 - m) Falta de balizas, nas condições do artigo 94.º;

- n) 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 102.º;
 - o) 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, na alínea a) do n.º 1 do artigo 108.º;
 - p) 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, na alínea b) do n.º 1 do artigo 108.º;
 - q) Não vedar prédios que ponham em causa a salubridade e segurança públicas, no n.º 1 do artigo 109.º;
 - r) A não exibição de projetos de especialidade nos termos do n.º 3 do artigo 112.º;
 - s) A realização de obras de isentas de controlo prévio em desacordo com a descrição participada à Câmara Municipal conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 80ºA do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e artigo 33.º do presente Regulamento;
 - t) Degradação de qualquer elemento de espaço público, manifestamente motivada pela execução das obras e ainda que em local a elas não adjacente, contra o disposto no artigo 101.º do presente regulamento;
 - u) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com as obrigações previstas nos artigos 39.º a 58.º e nos artigos 69.º a 81.º do presente Regulamento;
 - v) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem que este tenha sido obtido e seja eficaz, nos termos exigidos pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
 - w) A utilização de edifício ou fração em desconformidade com a utilização fixada no procedimento de licenciamento, comunicação prévia, informação prévia ou mera comunicação prévia com prazo, nos termos exigidos pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. A tentativa, bem como a negligência, são punidas com metade do valor da coima.
 3. 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 118.º

Coimas

1. A coima aplicável às alíneas a), l), o), q), r), s), u), v) e w) do n.º 1 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 artigo 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 artigo 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), n) e t), do artigo 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 artigo 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 artigo 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 artigo 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 artigo anterior, varia entre 200 e 600 €, para as pessoas singulares, e entre 400 e 1.800 €, para as pessoas coletivas.

Artigo 119.º

Sanções acessórias

1. As contraordenações previstas no n.º 1 do artigo 119.º 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), s), t), u, v) e w) do n.º 1 do artigo 119.º.
2. As sanções acessórias passíveis de aplicação são as seguintes:
 - a) A apreensão dos objetos pertencentes ao agente e 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 dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

4. 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.
5. 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 Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.
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.

PARTE VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 120.º

Prevalência

1. Quando da leitura de alguma das regras do presente Regulamento se 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.
4. As restantes dúvidas ou omissões que não possam ser resolvidas pela interpretação jurídica serão decididas pela Câmara Municipal, sobre pareceres técnicos fundamentados, a menos que esta concorde em se submeter à decisão de uma comissão arbitral, de acordo com o artigo 118.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 121.º

Reclamações, recursos e impugnações

1. Para além do disposto na lei, qualquer interessado assiste o direito de reclamar, por qualquer meio, para o Município de Montemor-o-Novo contra qualquer ato ou omissão deste ou dos respetivos serviços ou agentes, que tenha lesado os seus direitos ou interesses legalmente protegidos.
2. A reclamação, é apreciada pelo Município de Montemor -o -Novo no prazo de 30 dias úteis, notificando o utilizador do teor da sua decisão e respetiva fundamentação.
3. Os serviços de atendimento ao público dispõem de um livro de reclamações, onde os utilizadores podem apresentar as suas reclamações.
4. Para além do livro de reclamações o Município de Montemor-o-Novo disponibiliza mecanismos alternativos para a apresentação de reclamações que não impliquem a deslocação do utilizador às instalações da mesma, designadamente através do seu sítio na Internet.
5. A decisão que aplique uma coima é suscetível de impugnação judicial, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 122.º

Norma Revogatória

É revogado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação n.º 386/2013, publicado no Diário da República, 2.ª Série, N.º 194, de 8 de outubro de 2013.

Artigo 123.º

Entrada em vigor

1. O presente regulamento entra em vigor no trigésimo dia seguinte ao da sua publicação, não se aplicando aos processos pendentes a essa data.
2. Para efeitos de aplicação do presente artigo, os pedidos de alterações, prorrogações e de utilização consideram-se processos autónomos, iniciados na data do respetivo requerimento.
3. Sem prejuízo no disposto no número anterior, e a requerimento do interessado pode o Presidente da Câmara autorizar que aos procedimentos em curso se aplique o regime constante do presente regulamento.

ANEXO: Classificação de fachadas de imóveis em Núcleos Antigos, para efeitos do Capítulo VI da Parte III