

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE**Edital n.º 387/2025**

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Montalegre.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Montalegre

Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves, Presidente da Câmara Municipal de Montalegre, torna público que, por deliberação do executivo municipal tomada no pretérito dia 06 de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, devidamente sancionado pelo órgão deliberativo municipal, em sessão ordinária do dia 14 de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, foi aprovado o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Montalegre, conforme documento que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, que entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

17 de fevereiro de 2025. — A Presidente da Câmara, Maria de Fátima Pereira Fernandes Alves.

Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação**Nota justificativa**

No quadro do SIMPLEX, o XXIII Governo Constitucional elegeu como prioridade a simplificação da atividade administrativa através da contínua eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários, numa lógica de «licenciamento zero». No mesmo sentido, estipulou-se como objetivo a eliminação de licenças, autorizações e exigências administrativas desproporcionadas que criassem custos sem que tenham uma efetiva mais-valia para o interesse público que se pretende prosseguir.

Neste contexto, o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro veio proceder à vigésima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), introduzindo algumas alterações que impõem uma revisão ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) vigente no Município.

Com efeito, as alterações introduzidas por este diploma visam simplificar e acelerar os procedimentos, ao eliminar ou suavizar as exigências legais ou parâmetros de apreciação dos projetos, e, ainda, ao diminuir a oportunidade legal de intervenção das entidades licenciadoras, mormente das câmaras municipais, através do alargamento das operações urbanísticas que passam a estar sujeitas a comunicação prévia ou mesmo isentas de controlo prévio.

Logo, volvidos seis anos desde a sua última alteração, e considerando as alterações referidas e a criação de novos quadros jurídicos, torna-se necessário adaptar o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Montalegre ao enquadramento legal vigente.

Ora, face ao preceituado no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), em concreto o disposto no seu artigo 3.º, compete aos Municípios, no exercício do seu poder regulamentar próprio, aprovar regulamentos de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas. Assim sendo, com o presente Regulamento pretende o Município de Montalegre estabelecer normas de concretização e execução relativas à urbanização e edificação que aquele diploma remete para regulamento municipal, consignando-se, ainda, os princípios aplicáveis e a definição das regras procedimentais e de ordem material atinentes a estas matérias.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, dos artigos 99.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pela Decreto-Lei n.º 136/2013, de 9 de setembro, é aprovado o presente Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Montalegre, nos termos da deliberação tomada pela Assembleia Municipal em catorze de fevereiro de dois mil e vinte e cinco sob proposta da Câmara Municipal, tendo o projeto de revisão do regulamento sido submetido a apreciação pública, pelo prazo de 30 dias

úteis, mediante publicação por meio de Edital e nos jornal local, Internet e *intranet* do Município, nos termos, e para os efeitos previstos, no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

PARTE I

Disposições Comuns

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Norma habilitante

O presente Regulamento é elaborado nos termos dos artigos 112.º, n.º 8, e no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as suas sucessivas alterações e da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, e alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 9 de setembro.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urbanísticos de transformação do território no concelho de Montalegre, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 — O presente Regulamento tem por objeto fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas, das normas referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos planos municipais de ordenamento do território e demais legislações em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, estética, salubridade e segurança das edificações.

Artigo 3.º

Princípios

O presente Regulamento rege -se pelos seguintes princípios:

a) Princípio da simplificação administrativa — promover que os procedimentos administrativos realizados ao abrigo do presente Regulamento sejam realizados de forma a reduzir ao mínimo indispensável os encargos sobre os interessados, nomeadamente quanto aos documentos e atos que tenham de praticar perante as entidades competentes;

b) Princípio de administração eletrónica — promovendo a comunicação eletrónica com os interessados, quer através da plataforma eletrónica de procedimentos administrativos em matéria de urbanização e edificação, quer na comunicação corrente através de correio eletrónico, por forma a reduzir as deslocações físicas;

c) Princípio da responsabilidade — que impõe a responsabilização de todos os intervenientes processuais, em particular os técnicos profissionais com especial conhecimento das matérias de urbanismo e edificação, atestada pelos termos de responsabilidade apresentados, sem prejuízo das pessoas, singulares ou coletivas, encarregues da execução dos trabalhos, incluindo o titular da licença, da comunicação prévia ou da utilização, o diretor de obra e o diretor de fiscalização da obra;

d) Princípio da boa-fé e da confiança — a aplicação e cumprimento do presente regulamento é assegurado e baseado na confiança da atuação responsável e no cumprimento da lei, por todos os intervenientes;

e) Princípio da sustentabilidade e defesa da paisagem — qualquer intervenção deve promover a sustentabilidade e assegurar as melhores condições de inserção no meio rural e urbano e na paisagem e uma eficiente utilização de recursos;

f) Princípio das melhores técnicas disponíveis ou MTD — considerando que os técnicos profissionais utilizam sempre as melhores técnicas e equipamentos disponíveis no momento de intervenção, mais eficazes em termos ambientais, evitando ou reduzindo as emissões e o impacto no ambiente da atividade, que possam ser aplicadas em condições técnica e economicamente viáveis.

Artigo 4.º

Siglas

Para efeitos de aplicação deste regulamento as siglas utilizadas leem-se da seguinte forma:

- a) CIMI — Código de Imposto Municipal sobre Imóveis;
- b) CPA — Código do Procedimento Administrativo;
- c) IMPIC — Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção;
- d) PDM — Plano Diretor Municipal de Montalegre;
- e) RLCTM — Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais;
- f) RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas
- g) RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
- h) SIR — Sistema da Indústria Responsável;
- i) TER — Turismo em Espaço Rural.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento e com vista à uniformização do vocabulário urbanístico utilizado em todos os documentos no âmbito da atividade urbanística do município, aplicam-se as definições constantes designadamente do RJUE e do regulamento do PDM, e ainda os seguintes:

a) «Afastamento» a menor distância entre o limite do lote ou espaço público e a linha de interceção no solo dos planos de fachada do edifício;

b) «Alinhamento» a linha que em planta separa uma via ou espaço público dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos ou espaços públicos adjacentes;

c) «Piso recuado» volume habitável do edifício, em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação às fachadas dos pisos inferiores;

d) «Anexo» a dependência coberta não incorporada no edifício principal e considerada como complemento funcional deste;

e) «Áreas comuns do edifício» as áreas de pavimento coberto de uso comum com estatuto de parte comum em condomínio ou aptas para esse estatuto, expressas em metros quadrados, tais como átrios, espaços de circulação horizontal e vertical de edifícios, delimitadas pelo perímetro que passa pela meação de paredes meias e pelo limite exterior de paredes exteriores;

f) «Balanço» a projeção de qualquer saliência para fora do plano da fachada medida a partir dos alinhamentos definidos para o local;

g) «Piso -1» piso cujo pavimento se encontra a uma cota de pelo menos 2,00 m inferior à da soleira da porta da entrada principal do lote ou do edifício; havendo mais do que um arruamento a servir o lote ou parcela é considerada a soleira que se encontrar à cota superior;

h) «Envolvente» malha urbana em que o edifício se insere;

i) «Fachadas» frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados;

j) «Frente urbana consolidada» a frente urbana em que o alinhamento do plano marginal e a moda ou média da cércea, consoante a categoria de espaço prevista no PDM, estão estabilizadas;

k) «Logradouro» a área do prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação da construção principal;

l) «Marquise» o espaço envidraçado normalmente em varanda da fachada do edifício, fechado, na totalidade ou em parte, por estrutura fixa ou amovível, com exclusão da cobertura de terraços;

m) «Número de pisos» número de pavimentos sobrepostos de uma edificação;

n) «Projeto de execução» conjunto dos projetos de arquitetura e especialidades com todas as pormenorizações de construção necessárias para a boa execução da obra, incluindo a descrição das normas técnicas aplicáveis a cada um dos trabalhos a realizar, a descrição técnica de todos os materiais a aplicar, com referência aos correspondentes certificados de qualidade quando exigíveis;

o) «Área bruta de construção» a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, nela incluindo, varandas privativas, locais acessórios e espaços de circulação;

p) «Unidade de ocupação» edifício ou parte de edificação, destinada a comércio, habitação ou outros, com saída própria para uma parte comum do edifício, logradouro ou via pública.

2 – Em tudo o que não estiver previsto, aplicam -se as definições constantes do diploma que institui o regime jurídico da edificação e urbanização e o vocabulário urbanístico, constante no Decreto Regulamentar que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

CAPÍTULO II

Procedimento

Artigo 6.º

Instrução do pedido

1 – Os procedimentos relativos às operações urbanísticas, obedecem ao disposto no artigo 9.º do RJUE e salvo situações especiais, previstas em outros diplomas legais, serão instruídos em formato digital, com os elementos referidos na respetiva portaria, e complementarmente, com os elementos previstos no presente Regulamento.

2 – Poderá ainda ser solicitada a entrega de outros elementos complementares quando se mostrem necessários à correta apreciação do pedido, em função, nomeadamente, da natureza, da localização e da complexidade da operação urbanística no prazo de 15 dias previsto no artigo 11.º do n.º 3 do RJUE.

3 – A tramitação dos procedimentos será efetuada informaticamente, com recurso a um sistema informático próprio nos termos do artigo 8.º-A do RJUE, porém até à sua implementação, o pedido e respetivos elementos obedecerão ao prescrito na legislação vigente à data da apresentação do pedido.

4 – Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, casos em que os elementos entregues são obrigatoriamente integrados no sistema informático pelos serviços requeridos, após a cessação da situação de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

Artigo 7.º

Gestor do procedimento

1 – Cada procedimento é acompanhado por um gestor do procedimento, com as competências que lhe são atribuídas pelo artigo 8.º, n.º 3 do RJUE.

2 – A identificação do gestor do procedimento e respetivo contacto é comunicada ao interessado no momento da apresentação de requerimento, sendo apostas no respetivo recibo, bem como a indicação do local, do horário e da forma pela qual pode o mesmo ser contactado.

Artigo 8.º

Extratos de plantas

A planta de localização e extratos das cartas do PDM, destinados à instrução dos respetivos procedimentos, serão disponibilizados pela Câmara Municipal, no prazo máximo de 10 dias, mediante pagamento prévio da devida correspondente, ou poderão ser obtidos online, sujeitos a pagamento da taxa devida posteriormente.

Artigo 9.º

Elementos instrutórios do procedimento

1 – Os elementos instrutórios do procedimento devem respeitar as condições de apresentação definidas no ANEXO II à Portaria n.º 71.º-A/2024, de 27 de fevereiro e obedecer às seguintes regras:

a) Todas as peças do projeto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a 6 meses, contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente fixado em legislação específica;

b) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a apresentação das cotas definidoras de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras, bem como a dimensão dos compartimentos.

2 – Os procedimentos sujeitos a parecer a emitir por entidades exteriores ao município deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.

Artigo 10.º

Requisitos e assinaturas

1 – Dos requerimentos ou comunicações devem obrigatoriamente constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.

2 – Todos os elementos instrutórios devem conter obrigatoriamente a assinatura digital qualificada dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável.

3 – Do requerimento ou comunicação consta igualmente a indicação do(s) pedido(s) ou objeto(s) em termos claros e precisos, identificando o(s) tipo(s) de operação(ões) urbanística(s) a realizar, bem como a respetiva localização.

Artigo 11.º**Devolução de documentos**

1 — Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis e exigidos pelo declarante.

2 — Quando os documentos devam ficar apenas ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão fotocópias necessárias e devolverão o original.

3 — O funcionário que proceder à devolução dos documentos anotará sempre a verificação da respetiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará a respetiva taxa.

Artigo 12.º**Desenhos de alteração**

1 — Os desenhos de alteração ou demolições parciais e/ou a afetar a via pública, devem ser apresentados, em conformidade com o expresso no n.º 6, do Anexo II, à Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou seja:

- a) A preto — os elementos a conservar;
- b) A vermelho — os elementos a construir;
- c) A amarelo — os elementos a demolir;
- d) A azul — os elementos a legalizar.

2 — Para além dos documentos e elementos previstos no número anterior, poderão ainda ser exigidos aqueles que resultem expressamente do RJUE na versão aprovada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro.

CAPÍTULO III**Procedimentos e situações especiais****SECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 13.º****Licença e comunicação**

A realização de operações urbanísticas depende de licença ou de comunicação prévia, nos termos prescritos na Lei, sem prejuízo das isenções previstas.

SECÇÃO II**Isenção de controlo prévio****Artigo 14.º****Isenções de licença e de comunicação**

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

2 – Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, são consideradas obras de escassa relevância urbanística, além das definidas neste artigo, as seguintes obras:

- a) As instalações para a prática de culinária ao ar livre, com área não superior a 6 m²;
- b) Tanques até 1,20 m de altura, desde que não confinem com o espaço público;
- c) As estufas agrícolas e anexos de apoio à atividade a elas ligados dentro do perímetro urbano, desde que a área destas não excedam os 20 m², e fora do perímetro urbano, quando não excedam 1000 m², quando de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as características do solo e infraestruturas de carácter permanente;
- d) Construção de unidades familiares caseiras de apoio ao corte, transformação e fumagem de carnes destinadas ao consumo doméstico, não confinantes com a via pública, não podendo os parâmetros de edificabilidade exceder os seguintes valores:
 - i) Altura da fachada de 3 metros, correspondendo a um piso acima da cota de soleira;
 - ii) Área de implantação de 50 m².
- e) Construção de anexos e alpendres destinados à guarda de lenha, produtos agrícolas, máquinas e alfaias destinadas à agricultura, não confinantes com a via pública, não podendo os parâmetros de edificabilidade exceder os seguintes valores:
 - i) Altura da fachada de 3 metros, correspondendo a um piso acima da cota de soleira, quando situados em solo urbano, e de 5 metros nos restantes casos;
 - ii) Área de implantação de 50 m².
- f) Galinheiros com área não superior a 10 m² e com uma altura igual ou inferior a 2,50 m, desde que cumpram um afastamento mínimo de 10 m, às extremas de propriedades confinantes;
- g) Abrigos para animais domésticos com área não superior a 6 m² e com altura de fachada não superior a 2 m desde que cumpram o afastamento mínimo às extremas da propriedade de 10 m;
- h) Rampas de acesso para deficientes motores e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro do logradouro ou edifícios;
- i) A instalação de vedações, mesmo que confinantes com caminho público, desde que se situem fora dos perímetros urbanos, tenham carácter ligeiro e facilmente desmontável ou removível e as ligações ao solo tenham carácter pontual, excluindo-se fundações contínuas, e cumpram as distâncias à via pública previstas na legislação e instrumentos de gestão territorial aplicáveis.
- j) Instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão, climatização, energias alternativas e outros similares, no exterior das habitações não situadas em área de proteção de imóveis classificados ou em vias de Classificação, incluindo chaminés.

3 – Nenhuma obra pode ser iniciada sem que seja informada a Câmara Municipal do seu início com a antecedência mínima de 5 dias, devendo conter:

- a) Identificação do local da obra;
- b) Identificação do promotor da obra;
- c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da obra ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do n.º 1;
- d) Data de início e data de conclusão da obra;

- e) Identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução das obras;
- f) Se se tratar de obra sujeita a controlo prévio:
 - i) Identificação do procedimento;
 - ii) Identificação do título da operação urbanística;
 - iii) Data da emissão do título;
- g) Se se tratar de obra isenta de controlo prévio:
 - i) Descrição sucinta dos trabalhos a realizar e justificação da isenção de controlo prévio identificando as disposições aplicáveis previstas nos artigos 6.º e 6.º-A do RJUE.

4 — Caso as obras a realizar impliquem a ocupação de espaço público, as mesmas não poderão ser iniciadas, sem a obtenção prévia da respetiva licença administrativa, devendo o requerimento e respetiva documentação instrutória serem apresentados em conformidade com as especificações contidas neste regulamento sob a epígrafe "Ocupação da via pública por motivos de obras".

Artigo 15.º

Destaque de parcela

1 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma parcela de terreno com descrição predial, previstas no n.º 4 e 5 do artigo 6.º, apenas estão sujeitos a comunicação, para efeitos da emissão da certidão prevista no n.º 9, do artigo 6.º, do RJUE.

2 — A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

- a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial;
- b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do registo predial;
- c) Planta de localização e extratos das cartas do PDM, a fornecer pela câmara, à escala de 1/2000;
- d) Planta topográfica de localização do prédio à escala de 1:500, que inclua a envolvente num raio mínimo de 100 m, ou outra adequada, contendo:
 - i) Os limites e a orientação do prédio objeto da operação de destaque;
 - ii) As confrontações do prédio;
 - iii) A delimitação da parcela a destacar e da área remanescente;
 - iv) A indicação da área total do prédio, da parcela a destacar e da área remanescente, bem como elementos que caracterizem as construções existentes, com identificação dos respetivos processos de obra, da licença de construção e licença ou autorização de utilização, se for caso disso, em ambas as parcelas;
 - v) A identificação dos arruamentos de acesso e as estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio, suas dimensões e características;
 - vi) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respetivo procedimento quando tal construção tenha sido sujeita a controlo prévio.

SECÇÃO III**Propriedade horizontal****Artigo 16.º****Propriedade horizontal**

1 — A constituição da propriedade horizontal obedece ao estipulado no Código Civil.

2 — O pedido de constituição da propriedade horizontal deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do registo predial;

c) Termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projeto legalmente habilitado nos termos da Lei da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a menção a plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor ou licença de loteamento.

d) Relatório de propriedade horizontal que contenha:

i) A descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadamente pelas respetivas letras maiúsculas.

ii) Para cada fração autónoma a discriminação do piso, o destino da fração, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços (se os houver, garagens e arrumos, a indicação de área bruta do imóvel e da percentagem ou permutagem da fração relativamente ao valor total do prédio;

iii) A indicação e descrição de zonas comuns e das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns, relativamente a todas as frações e número/s polícia/s pelo/s qual/s se processa o seu acesso (quando esses número/s existir/em);

e) Indicação de zonas comuns — descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns, relativamente a todas as frações e número/s polícia/s pelo/s qual/s se processa o seu acesso (quando esses número/s existir/em);

f) Planta(s) na escala de 1:50 ou de 1:100 com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração e das zonas comuns e pelo menos 1 corte cotado, na escala da planta(s);

g) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

Artigo 17.º**Condicionalismos da propriedade horizontal**

1 — Só serão emitidas certidões comprovativas de que o edifício reúne as condições para a sua divisão em propriedade horizontal, quando:

a) O edifício se encontre legalmente construído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;

b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;

c) Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas sejam distintas e isoladas;

d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha ou, após a realização de obras, possa vir a dispor, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2 – Não podem considerar -se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão. Estas áreas devem ser divididas em tantas partes quantas as unidades de ocupação e ser afetas a cada fração, sempre que sejam acessíveis a partir de uma parte comum do edifício.

3 – O disposto no número anterior é também aplicável aos espaços destinados a estacionamento coletivo, quer se situem na área descoberta do lote quer no interior da edificação, e aos terraços e coberturas, mesmo que estejam afetos ao uso exclusivo de um ou vários condóminos.

4 – Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações criadas não podem constituir frações autónomas e devem ficar, a exemplo do que sucede com os arrumos, integrados e fazerem parte integrante das frações constituídas pelas habitações.

5 – Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam habitação devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.

6 – Os lugares de estacionamento a mais, além do exigido, podem constituir frações autónomas.

7 – A sala de condomínio, quando criada, não pode constituir fração autónoma e integra obrigatoriamente as partes comuns a todas as frações.

Artigo 18.º

Especificidades

1 – Nos edifícios com mais de um andar e tendo em cada um destes, dois fogos ou frações, a designação de “direito” caberá ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

2 – Se em cada andar houver três ou mais frações, ou fogos, deverão ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra A e no sentido dos ponteiros do relógio.

3 – Os pavimentos dos edifícios serão designados de acordo com as especificações constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

SECÇÃO IV

Isenção de utilização

Artigo 19.º

Certidão de isenção de utilização

1 – O pedido de emissão de certidão comprovativa de que o edifício foi erigido em data anterior à entrada em vigor do RGEU, destina-se a verificar a data de execução da construção em causa, para efeitos de sujeição, ou não, ao regime estabelecido no RJUE e demais consequências legais conexas, nomeadamente a obrigatoriedade de existência de comunicação de utilização.

2 – O pedido, referido no ponto anterior, deve ser instruído com a seguinte documentação:

a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do registo predial;

c) Comprovativo(s) da data de execução e conclusão, através de meios de prova legalmente admissíveis, conforme definido no artigo 26.º do presente Regulamento.

d) Delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido objeto da operação em planta de localização fornecida pela Câmara Municipal ou obtida online no sítio da internet do Município de Montalegre;

e) Extratos das cartas do PDM de Montalegre, assinalando a construção, fornecidos pela Câmara Municipal ou obtidos online no sítio da internet do Município de Montalegre;

f) Planta de implantação, apoiada em levantamento topográfico georreferenciado no sistema PT-TM06/ETRS89, no formato aberto ".dwg", devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).

g) Fotografias a cores atualizadas da edificação objeto do pedido, que evidenciem todas as fachadas e envolvente.

3 – O presidente da Câmara Municipal pode determinar a realização de vistoria ao edifício em causa, sujeita ao pagamento de taxa nos termos do RLCTM, quando se mostre necessário e adequado.

SECÇÃO V

Operações de loteamento

Artigo 20.º

Dispensa de consulta pública

1 – São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento e respetivas alterações que não excedam nenhum dos seguintes limites:

a) 4 ha;

b) 50 fogos;

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

2 – Estão igualmente dispensadas de discussão pública as alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE.

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

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

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

SECÇÃO VI

Operações urbanísticas geradoras de impacte

Artigo 21.º

Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se gerador de impacte semelhante a um loteamento:

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

b) Toda e qualquer construção que disponha de mais de três frações autónomas ou unidades de ocupação;

c) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído.

Artigo 22.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

1 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se de impacte relevante as operações urbanísticas que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente, nas vias de acesso, tráfego e estacionamento, tais como:

a) Áreas brutas de construção que se destinem a comércio e/ou serviços superiores a 1250 m²;

b) Armazéns e/ou indústrias localizados fora de zonas industriais com áreas brutas de construção superiores a 1250 m², excetuando construções destinadas a fins agrícolas e/ou agropecuários;

2 — No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

SECÇÃO VII

Disposições diversas

Artigo 23.º

Queixas e denúncias particulares

1 — As queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao RJUE, devem ser apresentadas por escrito, constando das mesmas a identificação completa do queixoso ou denunciante, a exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta, a data e a assinatura daqueles.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contraordenação, com a queixa ou denúncia particular, tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela exposta e, se for o caso, à adoção das medidas adequadas à tutela da legalidade urbanística.

3 — O queixoso ou denunciante, será notificado do encaminhamento e da decisão tomada quanto à queixa ou denúncia apresentada.

4 — Não são admitidas as denúncias anónimas, nos termos do artigo 101.º-A do RJUE.

CAPÍTULO IV

Legalização de operações urbanísticas e loteamentos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 24.º

Âmbito

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

2 – Quando as operações urbanísticas careçam da realização de obra sujeita a controlo prévio, o procedimento de legalização deverá observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no RJUE, com as adaptações que se revelem necessárias.

Artigo 25.º

Pedido de informação sobre o pedido de legalização

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

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do registo predial;
- b) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial.
- c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2000 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;
- e) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;
- f) Levantamento arquitetónico do existente;
- g) Memória descritiva e justificativa;
- h) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

Artigo 26.º

Meios de prova

Compete ao titular da operação urbanística, no momento da instrução do pedido, provar a data da sua execução, por meios de prova legalmente admissíveis, designadamente:

- a) Descrição do registo predial e/ou inscrição do prédio na matriz, com referência à data da sua inscrição;
- b) Levantamentos aerofotogramétricos ou topográficos datados e disponíveis em serviços da Administração Pública;
- c) Fotografias aéreas datadas e disponíveis em serviços da Administração Pública;
- d) Documentos autênticos contendo indícios claros da existência do imóvel;
- e) Atestados de Junta de Freguesia, podendo consistir em prova testemunhal, confirmada por três munícipes devidamente identificados e moradores na localidade, que sejam maiores de idade e por sua honra atestem inequivocamente a data de realização das obras;
- f) Documentação fotográfica datada;
- g) Cadastro oficial.

SECÇÃO II**Tramitação da legalização****Artigo 27.º****Pedido de legalização**

O pedido de legalização é efetuado por meio de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara e engloba todas as fases de procedimento relacionadas com a operação urbanística, incluindo os respetivos títulos.

Artigo 28.º**Documentação instrutória**

1 – A documentação instrutória que deve, desde início, acompanhar o pedido de legalização, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 102.º -A do RJUE, é a que consta na Portaria n.º 71 -A/2024, de 27 de fevereiro, acompanhada com documentação referente a meios de prova constante no presente Regulamento, com especificidades relativas aos seguintes documentos:

- a) Memória descritiva e justificativa, na qual deve ser identificada e fundamentada a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis à operação urbanística em questão, e as normas técnicas que não é possível assegurar, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE;
- b) Fotografias da parcela e edificações objeto da operação urbanística e seu enquadramento no local;
- c) Projeto de arquitetura;
- d) Projetos de especialidades, quando aplicável, e por referência à data de construção;
- e) Termos de responsabilidade dos autores dos projetos.
- f) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

3 – Os pedidos de legalização, no caso de operações de loteamento sem obras de urbanização, devem ser instruídos em conformidade com o disposto no RJUE e respetivas Portarias.

Artigo 29.º**Apreciação**

Se o pedido de legalização não reunir os elementos necessários para que possa ser apreciado, o interessado será notificado para juntar os elementos em falta, no prazo legal, findo o qual, mantendo-se os pressupostos de facto e de direito, será submetida a decisão final a possibilidade de legalização oficiosa, nos termos do artigo 102.º -A do RJUE, ou iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística, promovendo, nos termos legais a demolição das edificações e reposição das condições naturais da parcela.

Artigo 30.º**Vistoria**

1 — Sempre que sejam colocadas condições referentes às edificações ou obras a legalizar, a decisão final sobre o procedimento de legalização, pode ser precedida de vistoria, se assim determinada pelo Presidente da Câmara, sem prejuízo das demais condições de realização de vistoria estabelecidas por Lei, em especial pelo RJUE, ou demais normas regulamentares.

2 — Quando se realize vistoria nos termos do presente capítulo, e dela resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação nas edificações existentes, caberá ao requerente mandar elaborar os projetos correspondentes e executar as respetivas obras, observando os trâmites previstos no RJUE e no presente Regulamento para o efeito, ficando o procedimento de legalização suspenso e dependente de decisão sobre o correspondente pedido de licenciamento ou comunicação prévia para tais obras, de correção, adaptação, ampliação ou demolição, seguindo estes a tramitação prevista no presente Regulamento.

3 — Na situação prevista no número anterior, a decisão final do procedimento de legalização fica dependente da emissão dos títulos que deva haver lugar, correspondentes à execução das obras referidas no número anterior.

4 — Quando da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, será proferida decisão final do procedimento de legalização, desde que se mostrem pagas todas as taxas devidas, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 31.º**Decisão final**

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo de 120 dias, contados a partir da data da receção do pedido, de documentação que posteriormente lhe haja sido junta, de pareceres de entidades externas ou do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

2 — Sempre que sejam estabelecidas, em procedimento de legalização, a prestação de garantias, que, nos termos da Lei ou do presente Regulamento, devam ter lugar, não podem ser emitidos quaisquer títulos.

3 — Após notificação da decisão que a operação urbanística se encontra em condições de ser legalizada, em procedimento voluntário ou oficioso, o titular da construção ilegal dispõe de um prazo de 3 meses para requerer a emissão de licença e ao pagamento de todas as taxas devidas, apresentando toda a documentação exigível para o efeito, nos termos do RJUE e do presente Regulamento.

4 — O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado por uma única vez, por igual período, a pedido expresso interessado a efetuar antes do término do prazo inicialmente concedido.

Artigo 32.º**Legalização oficiosa**

1 — Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas nos termos do n.º 8 do artigo 102.º-A do RJUE, a Câmara Muni-

cial pode proceder oficiosamente à legalização, sempre que a ilegalidade resulte da falta de procedimento de controlo prévio necessário e não careçam de obras de correção/alteração ou de obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

2 — O recurso à legalização oficiosa deve ser comunicado ao proprietário do imóvel, não podendo ser determinado caso o interessado manifeste expressamente oposição, no prazo de 30 dias a contar da notificação.

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

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

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

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

7 — Se a legalização prosseguir fica o particular obrigado ao pagamento das taxas urbanísticas devidas ou compensação pela ausência de cumprimento de parâmetros obrigatórios ou de outras obrigações, fixadas no presente Regulamento e no RLCTM.

8 — Quando o requerente, notificado para pagamento das taxas devidas, não proceder ao respetivo pagamento no prazo de 60 dias, é promovido o correspondente procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

Artigo 33.º

Títulos de operações urbanísticas objeto de legalização

1 — As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

2 — A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º do RJUE ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade.

3 — Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.

4 — Sempre que haja lugar à prestação de caução, o interessado é notificado desse dever, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento.

5 — Sempre que a notificação a que se refere o número anterior não tenha lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento.

Artigo 34.º

Processo contraordenacional

O disposto no presente capítulo não prejudica o correspondente processo contraordenacional que, nos termos da Lei, deva haver lugar.

CAPÍTULO V**Sistema de Indústria Responsável****Artigo 35.º****Exploração, títulos e declaração de compatibilidade**

1 — O início da exploração do estabelecimento industrial que envolva a realização de uma operação urbanística sujeita a controlo prévio depende de resposta à comunicação, para utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio, a efetuar pela Câmara Municipal de Montalegre.

2 — A emissão de licença ou a apresentação de comunicação prévia, de operação urbanística que preveja o uso industrial, só poderá ocorrer após a emissão de título digital de instalação ou de instalação e exploração e do pagamento da taxa devida à entidade coordenadora, consoante for aplicável.

3 — Sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Montalegre declarar compatível com o uso industrial a utilização de edifício ou fração autónoma destinado:

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

b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

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

a) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;

b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;

c) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

d) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

e) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

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

6 — A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por simples averbamento, no documento específico de utilização já existente.

CAPÍTULO VI**Taxas pela realização de infraestruturas urbanísticas****Artigo 36.º****Âmbito de aplicação**

É devida taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, quer nas operações urbanísticas de loteamento, quer nas obras de edificação, sempre que, pela sua natureza,

designadamente por serem geradoras de impacte semelhante a um loteamento ou com impacte urbanístico relevante, impliquem um acréscimo de encargos públicos.

Artigo 37.º

Taxa devida nas operações urbanísticas de loteamento e nas operações urbanísticas de edificação em área não abrangida por operações de loteamento

A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada, para cada unidade territorial, em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, sendo o seu valor calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$T = Ct \times M \times [Kt + 0,05 \times (N - 1)]$$

em que:

T (€) = Valor da taxa de infraestruturas urbanísticas.

Ct (€/m) = Custo total das obras existentes na via pública marginal ao terreno (prédio rústico ou urbano) onde será levada a efeito a edificação ou promovida a operação de loteamento. Este valor, calculado por metro linear, corresponde ao somatório das parcelas relativas a cada uma das infraestruturas existentes e cujo valor parcial consta no Quadro I, anexo ao presente Regulamento.

M (m) = Número de metros lineares da frente do terreno que confronta com a via pública. No caso de existirem duas ou mais frentes, considera-se apenas o arruamento com mais infraestruturas. No caso das construções para fins agrícolas, localizadas em solo rural, "M" corresponde ao número de metros lineares da fachada maior do edifício. Nos casos de indefinição do arruamento (largo), toma-se por referência a largura de 5,00 m.

Kt = Parâmetro adimensional que assume, em função do tipo de utilização, os seguintes valores:

0,25 — No caso de construções de apoio à atividade agrícola.

0,30 — No caso de moradias unifamiliares isoladas e em banda contínua.

0,50 — Nos restantes casos.

N = Número de pisos da construção.

Artigo 38.º

Situações especiais

1 — Estão sujeitas à cobrança de taxas de infraestruturas urbanísticas, a qual é calculada em função da área bruta da obra a realizar, de acordo com os valores constantes do Quadro II, anexo ao presente Regulamento:

a) A construção de anexos, garagens, cozinhas regionais e obras semelhantes em terreno onde já se encontre construída moradia unifamiliar, quando não isentas de controlo prévio;

b) Obras de ampliação de moradias unifamiliares.

2 — Estão igualmente sujeitas à cobrança de taxas de infraestruturas urbanísticas, a qual é calculada em função da área bruta da obra a realizar, de acordo com os valores constantes do Quadro III anexo ao presente Regulamento, as obras de ampliação de:

a) Edifícios de habitação coletiva;

b) Armazéns, indústrias, comércio e serviços;

c) Construções agropecuárias.

Artigo 39.º**Liquidação das Taxas**

1 — O pagamento da taxa de infraestruturas é da responsabilidade do requerente/promotor da respetiva operação urbanística quer esta se encontre sujeita a licença administrativa quer se encontre sujeita a comunicação prévia.

2 — Em casos de reconhecida e manifesta incapacidade económica do promotor, a Câmara Municipal poderá autorizar o pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas em prestações mensais até ao máximo de 12, não podendo o prazo de vencimento das mesmas ser superior a 3 meses.

3 — Poderá ser autorizado o pagamento diferido de parte do valor da taxa devida desde que, cumulativamente, sejam satisfeitas as seguintes condições:

- a) O montante global da taxa atinja, no mínimo, Euros 25.000,00;
- b) A operação urbanística respetiva seja de interesse social e/ou turístico;
- c) O pagamento do valor total da taxa ser garantido mediante caução, a prestar através de garantia bancária, seguro caução ou hipoteca de bem imóvel, previamente avaliado pelos serviços camarários;
- d) O pagamento inicial seja igual ou superior a 25 % do valor total da taxa devida;
- e) Pagamento progressivo da quantia restante em prestações mensais, até ao máximo de doze;
- f) A falta de pagamento tempestivo de uma das prestações mensais fixadas tem como consequência o vencimento imediato das restantes.

Artigo 40.º**Isenções e reduções**

1 — Estão isentas de pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas as seguintes situações:

- a) Todas as operações urbanísticas promovidas por pessoas de direito público ou utilidade pública, cooperativas, associações religiosas, culturais, recreativas ou profissionais de direito privado sem fins lucrativos, desde que as obras se destinem à realização dos correspondentes fins estatutários;
- b) A reabilitação de edifícios antigos, desde que não impliquem ampliação;
- c) A transformação e recuperação de edifícios antigos para habitação dentro do perímetro urbano ou edifícios para TER, na modalidade de Casa de Campo;
- d) Obras a realizar em loteamento industrial propriedade do município.

2 — A Câmara Municipal poderá ainda deliberar isentar do pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas as seguintes situações:

- a) Loteamentos ou obras de edificação promovidas por entidades públicas ou particulares cujos empreendimentos tenham sido objeto de acordos específicos com a Câmara Municipal ou se refiram a projetos de iniciativa municipal.
- b) As construções de anexos, garagens, cozinhas regionais e obras semelhantes onde já exista construída e devidamente licenciada ou autorizada uma moradia unifamiliar, desde que a área bruta não ultrapasse os cinquenta metros quadrados.
- c) Edifícios cujo valor arquitetónico seja expressa e fundamentalmente reconhecido pela Câmara Municipal.

3 – Por deliberação da Câmara Municipal, as obras que infra se identificam, poderão ser alvo de redução até ao valor de 50 %:

- a) Indústrias que venham a ser reconhecidas como de especial interesse social e económico;
- b) Unidades hoteleiras e outras de interesse turístico.

CAPÍTULO VII

Compensações

Artigo 41.º

Cedências

1 – Os projetos de loteamentos e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte urbanístico relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2 – Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

3 – A integração no domínio público das parcelas de terreno e infraestruturas mencionadas no número anterior far-se-á com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 – O disposto nos números anteriores é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações de impacte urbanístico relevante, definidas neste Regulamento.

Artigo 42.º

Compensação

1 – Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º do RJUE ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo 43.º do RJUE, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie.

2 – A compensação poderá ser paga em numerário, espécie, através de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, a integrar no domínio privado do Município.

3 – Pese embora o disposto no número anterior, a Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

Artigo 43.º

Compensação em numerário

1 – O valor em numerário da compensação a pagar, previsto no presente regulamento, é determinado de acordo com a fórmula a seguir indicada:

$$C = 0,60 \times K \times A \times V$$

em que:

C = Valor da compensação devida à Câmara Municipal;

K = Coeficiente urbanístico que assume, em função da localização, os valores abaixo definidos:

0,25 — Montalegre;

0,20 — Salto;

0,18 — Para as restantes localidades.

A = Metros quadrados da área não cedida;

V = Valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do CIMI.

2 — A densidade praticada nos loteamentos industriais ou de armazenagem será obtida da mesma forma que para os restantes loteamentos urbanos, considerando-se para o efeito o somatório dos pisos utilizáveis, nomeadamente as áreas destinadas a escritórios.

3 — O disposto no n.º 1 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia das obras de edificação.

Artigo 44.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, em numerário, nos termos do presente Regulamento, optando-se por realizar esse pagamento em espécie, o promotor da respetiva operação urbanística deverá apresentar à Câmara Municipal toda a documentação comprovativa da propriedade e posse do terreno a ceder, nos seguintes termos:

a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal onde se esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;

b) Planta de localização do prédio;

c) Levantamento topográfico do prédio;

d) Certidão de registo predial.

2 — O pedido referido no número anterior será objeto de análise e parecer técnico, que deverá incidir nos seguintes pontos:

a) Capacidade de urbanização do terreno;

b) Localização e existência de infraestruturas;

c) A possível utilização do terreno pela Autarquia.

3 — Haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo promotor da respetiva operação urbanística e o terceiro por acordo entre este e a Autarquia;

b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus membros.

4 — Se o valor proposto no relatório final da comissão não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída, por três elementos nos termos do artigo 118.º do RJUE.

5 – Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido no pagamento das taxas de infraestruturas urbanísticas que forem devidas.

6 – A Câmara Municipal poderá recusar o pagamento da compensação em espécie sempre que entenda que os bens a entregar não são adequados aos objetivos de interesse público, definidos no n.º 2 do presente artigo, caso em que a compensação será feita em numerário.

CAPÍTULO VIII

Estimativa orçamental

Artigo 45.º

Estimativa de custo total das obras de edificação

1 – A estimativa de custo total das obras de edificação, decorrente do respetivo pedido, deve ser elaborada de forma parcelar, em função dos usos pretendidos, com as áreas corretamente medidas, tendo por base o valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C \times [\Sigma (F \times Ac) + (0,02 \times Al) + (0,01 \times Ve)]$$

em que:

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

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do CIMI;

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação Unifamiliar – 1,0

Habitação coletiva – 1,1

Turismo – 1,2

Comércio/serviços – 0,8

Armazém/Indústria – 0,5

Construções de apoio à atividade agrícola – 0,4

Garagens, anexos, dependências, telheiros, alpendres e terraços – 0,3

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

Al (m²) = área de logradouro privativo com tratamento paisagístico.

Ve (m³) = volume de escavação, quando exista(m) pavimento(s) de cave(s).

2 – O valor determinado no ponto anterior é o mínimo a apresentar, podendo, face às características específicas da operação urbanística, nomeadamente da natureza do solo em que a mesma é realizada ou natureza da edificação a executar, resultar valor superior.

3 – Ao valor resultante da aplicação da fórmula acima indicada, devem ser adicionados os custos de trabalhos especiais que o projeto contemple.

4 – Nos casos que envolvam obras de reconstrução, alteração, conservação ou de demolição a estimativa de custo será efetuada de acordo com o definido no n.º 1 anterior, afetando o resultado de um valor percentual, inferior à unidade, adequado à dimensão e natureza das obras a realizar.

Artigo 46.º

Estimativa do custo total de obras de escavação e de movimentação de terras

A estimativa orçamental referente a trabalhos de remodelação de terrenos deve ser elaborada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ee = Ve \times (C \times 0,01)$$

em que:

Ee (€) = estimativa do custo das obras de escavação e de movimentação de terras.

Ve (m³) = volume de escavação e de movimentação de terras.

C (€) = valor em euros correspondente ao valor médio da construção por metro quadrado a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do CIMI.

Artigo 47.º

Estimativa orçamental das obras de urbanização

1 – As obras de urbanização são orçamentadas tendo em conta a sua natureza e condições do solo onde devam ser executadas, e das infraestruturas e serviços a executar.

2 – A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do artigo 2.º do RJUE, será 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 serão aplicados os preços unitários correntes na região, que poderão ser, eventualmente, corrigidos pela Câmara Municipal.

PARTE II

Disposições especiais

CAPÍTULO I

Edifícios

Artigo 48.º

Disposições gerais

1 – Só em casos excepcionais, que serão sempre analisados caso a caso, resultantes da localização, importância e características das edificações devidamente comprovadas, poderão admitir-se soluções em desacordo com o presente capítulo, desde que de tal facto resultem vantagens de ordem estética, de utilização ou destino.

2 – As edificações devem ser construídas e intervencionadas de modo a garantir a satisfação das exigências essenciais de resistência mecânica e estabilidade, de segurança na sua utilização e em caso de incêndio, de higiene, saúde e proteção do ambiente, de proteção contra o ruído, de economia de energia, de isolamento térmico, em matéria de acessibilidades, de ventilação e das demais exigências estabelecidas no presente Regulamento ou em legislação específica, nomeadamente de funcionalidade, de durabilidade e outras.

SECÇÃO I**Afastamentos laterais, alinhamentos e alargamentos e profundidade****Artigo 49.º****Profundidade dos edifícios**

1 — Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, a profundidade dos novos edifícios e daqueles que são totalmente reconstruídos não poderá exceder 16 metros, ou a média obtida pelas existências a um e outro lado nos casos das zonas de tecido urbano consolidado, competindo à Câmara Municipal determinar qual a regra a adotar.

2 — Quando o piso térreo for destinado a comércio ou serviços a sua profundidade poderá ir até limites permitidos por outras normas ou regulamentos, ou até ao máximo de 30 m.

3 — São situações de exceção, e com tratamento fora do aqui exposto, as habitações isoladas, as construções em zonas e para fins industriais, em zonas de armazenagem, e em zonas de proteção.

Artigo 50.º**Afastamentos laterais**

1 — Os afastamentos laterais entre as fachadas das edificações destinadas a habitação devem ter um valor mínimo de 10 metros, quer digam respeito a parcelas avulsas ou em novos loteamentos.

2 — Em casos especiais, mas nunca para edifícios de habitação coletiva, poderá a Câmara Municipal autorizar um afastamento lateral mínimo às extremas de 3 metros, e entre fachadas de habitações com aberturas de compartimentos habitáveis 6 metros, mas só quando fique demonstrado que os precedentes das preexistências locais e as dimensões dos terrenos existentes, não permitem o enquadramento na regra geral definida no número anterior.

Artigo 51.º**Alinhamentos e alargamentos**

1 — Quando e sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão obrigatoriamente cedidas ao domínio público municipal mediante justa indemnização, calculada nos termos do código das expropriações, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedações, acessos, etc.

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

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

4 — Poderá a câmara, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de “baias” ou “zonas” de estacionamento, nos termos do presente regulamento ou outra legislação aplicável.

5 — Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela câmara, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em Plano Municipal de Ordenamento do Território e/ou noutros regulamentos em vigor.

SECÇÃO II**Cores e cobertura****Artigo 52.º****Cores no exterior dos edifícios**

No exterior dos edifícios aplicar-se-ão, como cor ou cores dominantes, as que já tradicionalmente existam no local, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

Artigo 53.º**Cobertura**

1 — Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, as coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região com a inclinação não superior a 45 graus, e com revestimento a telha cerâmica na cor natural ou outro material com características de cor e forma semelhantes.

2 — As coberturas das edificações serão construídas de madeira, betão armado, aço e outros materiais apropriados que possuam satisfatórias qualidades de resistência e duração.

3 — Não é autorizado o aproveitamento do vão do telhado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura, a qual não poderá exceder 45 graus.

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

5 — A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar -se por meio de janelas do tipo trapeira, mansarda, ou recuos avarandados, não ultrapassando o plano de cobertura, ou ainda a estas adossadas, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.

SECÇÃO III**Saliências****Artigo 54.º****Admissão das saliências**

Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos sob administração municipal, são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas fachadas, nas condições estabelecidas neste regulamento, salvo nas zonas de interesse arquitetónico, em que poderão admitir -se situações especiais.

Artigo 55.º**Extensão e balanço das saliências**

1 — Nas fachadas, para efeitos de localização, extensão e balanço das saliências, consideram-se duas zonas: uma superior e outra inferior, separadas por um plano horizontal, cuja altura mínima acima do passeio é de 3 metros.

2 — Por balanço, entende-se a medida do avanço de qualquer saliência tomada além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local.

SECÇÃO IV**Corpos salientes****Artigo 56.º****Largura dos arruamentos**

1 — Os corpos salientes só são de admitir em arruamentos de largura igual, ou superior, a 9 metros, devendo, porém, quando se tratar de corpos salientes fronteiros com vãos de compartimentos para habitação, aplicar-se o princípio constante do artigo 50.º deste Regulamento.

2 — Entende-se por largura do arruamento a soma das larguras da faixa de rodagem e dos passeios.

Artigo 57.º**Edificações de esquina**

1 — Nas edificações de esquina, os corpos salientes em cada uma das fachadas são fixados de acordo com a largura do respetivo arruamento.

2 — Se a concordância entre as duas fachadas se fizer por gaveto, na zona da fachada compreendida nesta parte poderão ser adotadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.

Artigo 58.º**Localização**

Os corpos salientes devem ser localizados na zona superior da fachada, ou seja, a pelo menos três metros do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 59.º**Fachadas laterais e posterior**

1 — Nas fachadas laterais não serão considerados corpos salientes as partes do edifício em saliência sobre o alinhamento da fachada, desde que não ultrapasse o limite fixado para o afastamento do prédio vizinho.

2 — Os corpos salientes, localizados na fachada posterior dos edifícios, ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis às respetivas fachadas principais, excluindo a limitação imposta pelo n.º 1 do artigo 59.º, na parte referente à largura dos arruamentos.

Artigo 60.º**Condicionalismos**

1 — Os corpos salientes não poderão ocupar na fachada uma área que ultrapasse metade da zona da área superior e poderão elevar-se até à sua linha de cornija.

2 — Quando o remate da edificação se fizer por platibanda esta poderá acompanhar o recorte do corpo saliente.

Artigo 61.º**Balanço máximo à face do arruamento**

Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o balanço máximo permitido para os corpos salientes será de um décimo da largura da rua, não podendo exceder 0,80 m e/ou um terço da largura do passeio.

Artigo 62.º**Alinhamentos recuados**

Os corpos salientes das fachadas, situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, ficam sujeitos ao disposto nos artigos 62.º a 64.º do presente regulamento, podendo ter uma largura máxima de 1,20 m.

Artigo 63.º**Limites à sobreposição de várias saliências**

No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos os corpos salientes, varandas, ornamentos, ou quebra-luzes, não pode ser excedido para o conjunto, o balanço estabelecido para os corpos salientes.

SECÇÃO V**Varandas****Artigo 64.º****Varandas**

1 — As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 metros, e terão as águas pluviais, ou de limpeza, encaminhadas com tubos de queda.

2 — Nas fachadas confinantes com a via pública só será admitida a existência de varandas nos pisos que garantam a altura de, pelo menos, 3 m de altura relativamente à cota da via pública.

3 — Para efeitos do presente artigo, a largura da rua entende-se como sendo a definida no n.º 2 do artigo 59.º do presente Regulamento.

Artigo 65.º**Proteção das varandas**

1 — As varandas das fachadas posteriores dos prédios poderão ser envidraçadas, devendo, contudo, ter um vão de ventilação, em comunicação direta com o exterior e com uma área igual a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, com um mínimo de 1,08 m², medidos no tosco.

2 — As varandas envidraçadas deverão ter as seguintes características:

- a) A largura das varandas não poderá exceder 1,80 m;
- b) As áreas dos vãos dos compartimentos confinantes não serão inferiores a um quinto da respetiva área nem a 3 m²;
- c) A área do envidraçado da varanda não será inferior a um terço da respetiva área nem a 4,3 m²;
- d) A área de ventilação do envidraçado da varanda será, no mínimo, igual a metade da área total do envidraçado.

3 — As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não poderão ser envidraçadas para a criação de marquises, salvo aprovação e execução de projeto de toda a fachada.

Artigo 66.º**Localização**

As varandas devem ser localizadas na fachada, afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se deste modo, entre a varanda e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 67.º**Varandas à face do arruamento**

Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o balanço máximo permitido para as varandas será de um décimo da largura da rua, não podendo exceder 0,80 m e/ou um terço da largura do passeio.

Artigo 68.º**Balanço máximo das varandas**

O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores quer nas fachadas laterais, é de 1,50 m.

SECÇÃO VI**Alpendrados****Artigo 69.º****Alpendrados**

Os alpendrados devem deixar sempre livres uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste e não podem ser colocados neste caso a nível superior ao do pavimento do piso 2.

Artigo 70.º**Condicionalismos dos alpendrados**

1 — A saliência dos alpendres não poderá exceder um terço da largura dos passeios. Quando no passeio existirem postes ou candeeiros de iluminação, essa saliência será fixada de harmonia com as circunstâncias locais.

2 — Os alpendres destinados a proteger os portais de acesso a hotéis, hospitais, teatros e similares, ou onde a sua utilização seja aconselhável, podem apoiar-se em prumos assentes no passeio, desde que não prejudiquem o trânsito.

3 — Nos arruamentos reservados ao trânsito exclusivo de peões, a saliência dos alpendres será fixada de modo a não prejudicar a segurança dos utentes ou dos veículos que tenham eventualmente de transitar na via.

Artigo 71.º**Utilizações específicas dos alpendrados**

1 — Os alpendrados, nas fachadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, podem servir de cobertura às entradas ou varandas, desde que não ultrapassem o valor do balanço destas fachadas.

2 — Quando situadas na zona inferior de fachadas laterais também podem servir de abrigo, desde que não assentem no solo por meio de apoio de qualquer espécie e distem do muro de meação, pelo menos, 1,50 metros.

SECÇÃO VII**Quebra-luzes, montras e cornijas e beiras****Artigo 72.º****Condicionalismos de ornamentos quebra-luzes**

1 — Os ornamentos e quebra-luzes podem ter uma saliência até 2 % da largura da rua, não excedendo o limite máximo de 0,50 metros.

2 – Na zona compreendida entre o passeio e o nível superior do 1.º piso, podem construir-se elementos decorativos da fachada, até 0,60 metros de saliência, que pela sua natureza não constituam perigo ou incómodo.

Artigo 73.º

Montras

As montras não são consideradas como ornamentos e não podem formar saliências sobre o plano da fachada, quando esta for confinante com a via pública.

Artigo 74.º

Cornijas e beiras

1 – As cornijas ou beirais podem ter um balanço até 7 % da largura da rua com o máximo de 1,00 metros ou, tratando-se de prédios isolados, de 1,50 metros. Nos limites das empenas não deverão ultrapassar 0,50 metros de balanço relativamente ao plano das fachadas.

2 – Para as fachadas posteriores das edificações, o balanço da cornija poderá ir até ao limite máximo de 1,50 metros.

CAPÍTULO II

Técnicos

Artigo 75.º

Atribuições de diretores técnicos

As atribuições de diretores de obra/fiscalização são as seguintes:

a) Cumprir e fazer cumprir, nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os preceitos do presente Regulamento e demais legislações, regulamentação específica e urbanística em vigor e ainda todas as indicações e intimações feitas pela fiscalização municipal;

b) Dirigir as obras, visitando-as com frequência, registando, pelo menos uma vez por mês, no Livro de Obra, conjuntamente como alvará de licença, o andamento das obras, as visitas e as intimidações e ordens transmitidas pela fiscalização municipal;

c) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, todos os desvios de obra em relação ao projeto aprovado, ou qualquer infração aos Regulamentos e Legislação vigentes, antes de requerido o alvará de utilização;

d) Comparecer nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal, dentro do prazo que lhe for fixado por aviso, e, de imediato, transmitir ao dono da obra a intimação ou notificações feitas;

e) Tratar, junto do pessoal de fiscalização e dos serviços técnicos da Câmara Municipal, de todos os assuntos técnicos que se relacionem com as obras sob sua responsabilidade;

f) Quando, por qualquer motivo ou circunstância, deixar de dirigir a obra, deverá comunicar o facto à Câmara Municipal mediante pedido expresso para o efeito, a efetuar com recurso a meios eletrónicos adequados daí resultando a emissão de comprovativo da sua receção, caso ocorra submissão adequada.

Artigo 76.º

Substituição de diretor técnico

1 – Quando um técnico, diretor de obra/fiscalização, cessar as suas funções, deverá comunicá-lo imediatamente à Câmara Municipal, mediante pedido expresso para o efeito, a efetuar com recurso

a meios eletrónicos adequados. O comprovativo de entrada do pedido servirá de salvaguarda para a sua responsabilidade, em caso de qualquer acidente ocorrido na obra em data posterior a este ato, e que não provenha de vício ou defeito então existente na construção.

2 – Deve ser feita igual declaração no caso de a obra estar a ser executada em desacordo com o projeto aprovado ou com materiais de qualidade inferior, depois de ter anotado essa observação no livro da obra.

3 – O proprietário da obra é obrigado a substituir imediatamente o responsável técnico, quando este dê baixa do seu termo de responsabilidade, seja suspenso ou deixe, por este motivo, de dirigir a obra. O proprietário é obrigado a paralisar a construção até que o responsável técnico seja legalmente substituído.

Artigo 77.º

Infrações cometidas pelos técnicos

Considera-se que uma obra não está a ser efetivamente dirigida pelo técnico responsável, ficando este sujeito à aplicação de penalidades, quando:

a) Não registe a sua visita no livro de obra com a periodicidade mínima prevista no presente Regulamento;

b) Não seja respeitado o projeto aprovado no que diz respeito à implantação, volumetria ou composição exterior;

c) Se verifiquem alterações no interior da edificação, relativamente ao projeto aprovado, e estas não cumpram as normas técnicas ou induzam utilizações diferentes das aprovadas;

d) Não sejam cumpridas as disposições legais sobre a construção, incluindo as que respeitem à estabilidade do edifício e segurança da obra;

e) Não seja dado cumprimento às indicações que lhe sejam transmitidas pela fiscalização municipal, no decorrer da obra. O técnico responsável pode contestar, por escrito, as indicações recebidas, mas não poderá contrariá-las, em obra, enquanto não se verificar decisão da Câmara Municipal sobre o assunto.

Artigo 78.º

Responsabilidade e impedimentos

1 – Os técnicos que dirijam obras ficam responsáveis, durante 5 anos, pela segurança e solidez da construção sem prejuízo do previsto na legislação, prazo esse contado a partir da data do alvará de utilização.

2 – Serão impedidos de subscrever projetos ou dirigir obras, os técnicos responsáveis por obras que, em resultado de erros de construção, devidamente comprovados, ruírem ou ameçarem ruína, no prazo estabelecido no número anterior.

3 – O impedimento e o seu motivo determinante serão imediatamente comunicados ao organismo em que o técnico se encontra inscrito.

Artigo 79.º

Sanções e audição prévia

As condutas ilícitas praticadas pelos técnicos responsáveis pela subscrição dos projetos e/ou pelos diretores técnicos, que sejam passíveis de aplicação de sanções legais serão sancionadas pelo presidente da Câmara Municipal, precedendo a audição, por escrito, do arguido, o qual poderá interpor recurso para o executivo camarário.

CAPÍTULO III**Ocupação da via pública por motivos de obras e resguardo das obras****Artigo 80.º****Plano de ocupação**

1 – A concessão de licença para execução de obras que impliquem a ocupação da via pública com tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas ficará dependente da prévia aprovação pela Câmara Municipal, de um plano que defina as condições dessa ocupação.

2 – Só será atribuída licença de ocupação da via pública se as correspondentes obras estiverem autorizadas ou se encontrem dispensadas de controlo prévio.

3 – Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

4 – A deliberação final de deferimento do pedido para a ocupação da via pública, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a referida ocupação.

Artigo 81.º**Condicionantes da ocupação**

1 – A ocupação dos passeios da via pública deverá estabelecer-se para que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço de passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m devidamente sinalizada.

2 – Se a ocupação da via pública não ultrapassar o prazo de 3 meses, a faixa livre para a circulação de peões poderá ser reduzida até ao limite mínimo de 0,80 m.

3 – Poderá ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no Plano, em casos excecionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal a partir da demonstração de que tal será absolutamente necessário à execução da obra.

4 – Nos casos da ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, os quais sempre que possível se localizarão do lado interno do tapume, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de altura.

5 – Os corredores para peões serão obrigatoriamente colocados no lado interno dos tapumes quando a largura da via pública impedir a colocação exterior.

6 – Os corredores referidos no número anteriores serão bem iluminados e mantido em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, de modo a garantirem aos utentes total segurança.

7 – Nos casos em que os corredores para peões se situarem no lado interno dos tapumes e o seu comprimento for superior a 5 metros será instalada iluminação artificial.

8 – Após a execução da esteira geral do edifício, os tapumes recuarão para uma distância não superior a um metro em relação ao plano marginal da fachada.

Artigo 82.º**Instrução do pedido**

1 – O Plano de ocupação da via pública será instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento mencionando a área e o tempo, referido em dias, que a ocupação deverá durar, que nunca poderá ultrapassar o prazo de execução da obra, e que só poderá ser prorrogado em casos devidamente justificados;

b) Termo de responsabilidade subscrito por técnico inscrito em associação pública de natureza profissional;

c) Declaração do requerente, responsabilizando-se pelos danos causados na via pública, em equipamentos públicos ou aos respetivos utentes, que será garantida por seguro, a comprovar pela exibição da respetiva apólice;

d) Planta de implantação à escala 1:200 ou outra, e planta de localização à escala 1:1000, do tapume e do estaleiro, quando necessário, mencionando expressamente a localização das instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e contentores para recolha de entulho, bem como o contorno da zona de ocupação pretendida, a frente do prédio e a via pública.

2 – O Plano de ocupação da via pública mencionará obrigatoriamente as características do arruamento, o compartimento do tapume e respetivas cabeceiras, bem como a localização de sinalização, candeeiros de iluminação pública, boca ou sistema de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.

3 – Nenhuma obra sujeita a licenciamento será iniciada sem que o empreiteiro ou promotor responsável indique o tipo de solução que irá utilizar para o produto das demolições e outros resíduos produzidos na obra, bem como a localização das descargas, só admissíveis em locais para o efeito licenciadas.

Artigo 83.º**Colocação de balizas**

1 – Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior dos edifícios confinantes com a via pública e para as quais não seja exigida a construção de tapumes, será obrigatória a colocação de balizas, de comprimento não inferior a 2 metros, com a secção mínima de $0,040 \times 0,025 \text{ m}^2$, obliquamente encastadas na rua e fixadas nas paredes das construções.

2 – As balizas referidas no número anterior serão pintadas com as cores branca e vermelha, em tramos de 20 cm, alternadamente.

3 – Estas balizas serão, pelo menos, em número de duas e colocadas com o espaçamento máximo de 10 metros.

Artigo 84.º**Tapumes**

1 – Em todas as obras de construção, ampliação, demolição de grandes reparações em telhados ou em fachadas, confinantes com a via pública, é obrigatória a construção de tapumes:

a) Até a respetiva conclusão, nas obras de demolição/escavação;

b) Até à conclusão de todos os trabalhos da fachada do edifício em obras, nos restantes casos.

2 – Independentemente da existência de andaimes, poderá dispensar-se a colocação de tapumes, nomeadamente nos casos em que a sua existência prejudique a salubridade dos edifícios ou a atividade comercial nestes exercida, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade

para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, um estrado estanque ao nível do primeiro teto.

3 – Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior em edifícios que marginem com terreno de domínio público e para os quais não seja exigida a construção de tapumes nem necessária a colocação de andaimes, é obrigatório a colocação de resguardos eficazes para a segurança dos utentes do terreno do domínio público.

4 – Os tapumes de proteção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, serão constituídos por painéis com altura mínima de 2,20 metros e serão executados em material resistente com a face externa lisa e com pintura em cor suave, com as cabeceiras pintadas em listas brancas e vermelhas e dotadas de sinalização noturna luminosa, e terão as portas de acesso a abrir para dentro.

5 – Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração de modo a valorizar a imagem do conjunto.

6 – É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais.

7 – Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos ficarão situados no interior do tapume, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito, sendo expressamente proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior ao mesmo, aonde apenas será permitido o depósito de materiais que não embarquem o trânsito, por tempo não superior a uma hora, a fim de serem facultadas as operações de carga e descarga dos mesmos.

8 – Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, serão os tapumes construídos de modo a que estas fiquem completamente acessíveis da via pública.

9 – É obrigatória a inscrição da data prevista para a retirada do tapume, em placa a afixar junto da placa de publicitação da licença ou da comunicação.

10 – É obrigatória a manutenção dos tapumes e respetiva área circundante em bom estado de conservação, bem como a sua limpeza diária.

11 – Nas zonas rurais, poderá dispensar-se a sua construção, a não ser em casos julgados de absoluta necessidade para a segurança pública.

Artigo 85.º

Condições especiais de depósito de entulhos

1 – Em casos especiais devidamente justificados, nos quais tenha sido dispensada a construção de tapumes, o amassadouro e o depósito de materiais e entulhos poderá localizar-se nos passeios, ou, se não existirem, até 1 metro de fachada.

2 – Nas situações previstas no número anterior, as argamassas a fabricar e os entulhos a empilhar, devem ser feitos sobre estrados, de modo a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos.

3 – Os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que embarquem o trânsito, e serão removidos diariamente, para o interior das obras, os estrados utilizados.

Artigo 86.º

Colocação de palas

1 – Nos edifícios em obras com dois ou mais pisos acima da cota da via pública, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior, que será colocada a uma altura superior a 2,50 m em relação ao passeio.

2 – É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior, em locais de grande movimento em que não seja possível, ou seja, inconveniente, a construção de tapumes.

3 – Em ambos os casos a pala terá um rebordo em toda a sua extensão, com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 87.º

Resguardos

Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer estragos dos mesmos.

Artigo 88.º

Prazo de retirada das instalações e detritos

Os tapumes, bem como todos os materiais existentes e detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 5 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada, a expensas próprias do dono da obra.

Artigo 89.º

Andaimes

1 – Quando for necessário instalar andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:

- a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;
- b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;
- c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e prega das e terão uma espessura tal, que possam resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;
- d) A largura dos pisos será no mínimo de 0,90 metros;
- e) Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima de 0,90 metros;
- f) As escadas de serventia dos andaimes devem ser bem sólidas, unidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais separados entre si por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostos para que a sua inclinação permita formar os degraus por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso.

2 – Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do piso térreo, de modo a garantir total segurança aos utentes da via pública.

3 – Os andaimes e as respetivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixada e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída, para o exterior da obra, de qualquer elemento suscetível de por em causa a higiene e segurança dos utentes da via pública.

Artigo 90.º

Observação das regras de segurança

Deverão, sempre, observar-se os requisitos de segurança contidos nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos de construção civil.

Artigo 91.º**Cargas e descargas**

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só será permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo.

2 — Durante o período de ocupação da via pública referido no número anterior, é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 metros em relação ao veículo estacionado.

3 — Será permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes da via pública.

4 — Sempre que a permanência deste equipamento crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deverá recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.

5 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

Artigo 92.º**Depósito e recolha de entulhos**

1 — É permitido o depósito de materiais e recolha de entulhos utilizando caixas apropriadas com dimensões máximas de 2 m de comprimento por 1 m de largura e 1 m de altura.

2 — É igualmente permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, e que serão obrigatoriamente recolhidos quando estejam cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.

3 — Os contentores não poderão ser instalados na via pública ou em local que possa afetar a normal circulação de peões ou veículos.

Artigo 93.º**Vazamentos de entulhos por condutas fechadas**

1 — Os entulhos vazados de alto deverão ser guiados por condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.

2 — Poderá permitir-se a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, que terá na sua terminal tampa que só poderá ser retirada durante a operação uma de carga do veículo, devendo ainda observar-se as seguintes condições:

- a) Seja sempre colocada, sob a conduta, uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;
- b) A altura entre o pavimento da via pública e o terminal da conduta seja superior a 2,50 metros;
- c) Só será permitido a remoção de entulhos e detritos através de condutas quando o seu peso unitário seja inferior a um quilograma.

3 — As condutas devem ter as seguintes características:

- a) Serem vedadas para impedir a fuga dos detritos;
- b) Não terem troços retos maiores do que a altura correspondente a 2 andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
- c) Terem na base um dispositivo de retenção para deter a corrente de detritos;
- d) Terem barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

Artigo 94.º**Incompatibilidade com atos públicos**

1 — Quando, para a celebração de algum ato público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obras em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais depositados na via pública, repondo-os oportunamente no seu lugar.

2 — Durante o ato referido no número anterior, cessarão todos os trabalhos exteriores em execução.

CAPÍTULO IV**Estacionamento****Artigo 95.º****Obrigatoriedade de espaços de estacionamento**

1 — As novas edificações, bem como aquelas que tenham sido objeto de ampliação ou remodelação e ainda quando se verificar alteração de função ou mudança de destino, terão de dispor, dentro do respetivo lote e das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.

2 — As novas edificações, bem como aquelas que tenham sido objeto de ampliação ou remodelação e ainda quando se verificar alteração de função ou mudança de destino, terão de dispor, dentro do respetivo lote e das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis.

3 — Excetua-se do previsto no número anterior as reabilitações de construções destinadas a TER, na modalidade de casa de campo.

Artigo 96.º**Dimensões do estacionamento**

Os lugares de estacionamento referidos no artigo anterior terão como dimensões mínimas em planta, 5 metros de comprimento útil e 2,5 metros de largura útil, independentemente da forma de organização do conjunto de lugares seja longitudinal, oblíqua ou perpendicular às vias de acesso.

Artigo 97.º**Zonas de acesso**

1 — As zonas de acesso deverão ser devidamente dimensionadas, possuindo, pelo menos, 3 metros de largura e, em áreas de estacionamento superiores a 1000 m², deverão ter no mínimo dois acessos independentes, cada um deles com, pelo menos, 3 metros de largura, ou um acesso único com, pelo menos, 5 metros de largura.

2 — O acesso e estacionamento dos edifícios de utilização comercial ou coletiva deverão ser objeto de apreciação em projeto por forma a que constituam uma área impermeabilizada, aprazível e humanizada, com integração na envolvente.

Artigo 98.º**Estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada**

Dos lugares de estacionamento criados para cumprimento de disposições regulamentares, 1 em cada 20 lugares de estacionamento destinam-se exclusivamente a estacionamento de viaturas conduzidas por pessoas com mobilidade condicionada. Estes lugares de estacionamento terão, como dimensão

mínima em planta, 5 metros de comprimento útil e 3,50 metros de largura útil e disporão de sinalética adequada.

Artigo 99.º

Piso térreo de pequenas edificações

Nas pequenas edificações, nomeadamente moradias unifamiliares, o piso térreo só poderá ser destinado a fins hoteleiros ou similares se não existirem planos aprovados que o impeçam, e se houver a possibilidade de criação de lugares de estacionamento público.

Artigo 100.º

Impossibilidade de estacionamento privado ou público

1 — Nos casos de absoluta impossibilidade de cumprimento do estabelecido para o estacionamento público e privado, a Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado, e em situações devidamente justificadas, reduzir o número de lugares de estacionamento.

2 — Nas situações previstas no número anterior o promotor suportará a taxa compensatória correspondente, indicada no RLCTM.

CAPÍTULO V

Muros de vedação

Artigo 101.º

Condicionantes gerais

1 — Os muros de vedação entre particulares no interior dos terrenos não podem exceder 1,8 m de altura a contar da cota natural dos terrenos que vedam. Em casos devidamente justificados serão permitidas vedações com altura superior, em sebes vivas, grades ou arame, até a altura máxima de 2,50 m.

2 — Nos casos em que o muro de vedação separe os terrenos em cotas diferentes, a altura de 1,20 m será contada a partir da cota natural mais elevada. Não se consideram os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.

Artigo 102.º

Condicionantes à face da via pública

1 — À face da via pública, os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 metros, medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista, extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da edificação, quando existir.

2 — No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido, caso necessário, que o muro de suporte ultrapasse a altura de 1,20 metros, não podendo, contudo, exceder 0,50 metros, acima da cota natural do terreno. Para este efeito não se consideram aterros eventualmente executados.

Artigo 103.º

Condicionantes específicas e turísticas

1 — Se os muros de vedação forem constituídos por alvenaria e grade de ferro, a altura máxima total será de 1,20 metros, podendo a altura parcial de alvenaria variar entre os valores máximo de 0,50 m e 0,90 m, respetivamente.

2 – Quando haja manifesto interesse em defender aspetos turísticos ou panorâmicos de construções existentes ou da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para muros de vedação, podendo ainda exigir a sua substituição por sebes vivas ou pela composição de muro de vedação com sebe viva.

Artigo 104.º

Proibições

Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, etc., no coroamento nos muros de vedação confinantes com a via pública.

CAPÍTULO VI

Disposições diversas

Artigo 105.º

Segurança geral

1 – É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e igual proibição se aplica a valas, escavações ou outras depressões do terreno.

2 – A Câmara poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de proteção para corrigir situações de insegurança.

Artigo 106.º

Equipamentos de Ar Condicionado e Outros

1 – A colocação de aparelhos de ar condicionado e outros dispositivos deverá, preferencialmente, ser realizada:

- a) Em local próprio, previsto no edifício;
- b) Na fachada posterior dos edifícios;
- c) Na sua cobertura, desde que ocultos por platibandas;
- d) Nos terraços, desde que ocultos pelas respetivas guardas;
- e) Sempre em locais não visíveis da via pública.

2 – Na instalação de unidades exteriores deve garantir-se uma altura mínima livre de 2,50 m entre estas e a via pública.

3 – É proibido o escoamento das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se, preferencialmente, através de ligação à rede de esgotos do edifício. Equipamentos AVAC, antenas parabólicas e congéneres.

Artigo 107.º

Antenas e Painéis Solares

A colocação de antenas e painéis solares, deve respeitar os seguintes critérios de integração:

- a) Devem ser colocados nas coberturas dos edifícios, no local menos visível da via pública;
- b) Dever-se-á racionalizar a sua colocação, de modo a que uma estrutura sirva várias ocupações e ou frações do edifício, com vista à utilização do menor número possível de elementos.

Artigo 108.º**Abrigos para animais**

A construção de abrigos para animais em logradouro das edificações, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares especialmente aplicáveis, deve assegurar condições de salubridade e saúde pública, e garantir o direito ao descanso e qualidade do ar, incluindo odores, na sua envolvente, e cumprimento das normas em matéria de ambiente.

PARTE III**Disposições finais e transitórias****CAPÍTULO I****Sanções****Artigo 109.º****Contraordenações**

1 — As infrações ao disposto no presente Regulamento, e desde que não previstas em lei especial, constituem contraordenações previstas e puníveis nos termos legais em vigor.

2 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para a aplicação das coimas pertence ao presidente da câmara

Artigo 110.º**Sanções acessórias**

1 — As contraordenações, previstas no artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das sanções acessórias previstas no regime geral das contraordenações, nomeadamente, das seguintes:

a) A apreensão de objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento no cometimento da infração;

b) A interdição do exercício na área territorial do Município, até ao máximo de dois anos, da profissão ou atividades conexas com a infração praticada;

c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 — As sanções previstas no presente Regulamento, quando aplicadas aos industriais da construção civil, são comunicadas ao IMPIC, a fim de que esta possa deliberar nos termos legais aplicáveis à atividade.

3 — As sanções previstas no presente Regulamento, aplicadas no âmbito das operações urbanísticas, são comunicadas à associação profissional dos técnicos responsáveis, quando for o caso.

CAPÍTULO II**Interpretação e referências****Artigo 111.º****Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos cânones legais de interpretação, serão submetidas

para decisão dos órgãos competentes municipais, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais.

Artigo 112.º

Legislação posterior

Todas as referências efetuadas no presente Regulamento a diplomas legislativos, consideram se efetuadas à legislação posterior à respetiva entrada em vigor, que proceda à revogação e substituição dos mesmos.

CAPÍTULO III

Disposições transitórias

Artigo 113.º

Norma transitória

1 — O presente Regulamento aplica-se, nos termos da Lei, a todos os procedimentos administrativos isentos ou de controlo prévio de operações urbanísticas, previstos no RJUE, na sua redação atual, iniciados após a sua entrada em vigor, podendo ser aplicado, mediante requerimento, aos procedimentos em curso considerando o princípio da Lei mais favorável. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da respetiva entrada em vigor.

2 — Excluem-se do disposto no número anterior as situações em que a aplicação do disposto no presente Regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares.

Artigo 114.º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente Regulamento, designadamente em matéria de tutela da legalidade urbanística e sancionatória e aplicar-se-ão as normas gerais e específicas, o RJUE e demais legislação em vigor neste domínio.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 115.º

Revisão

O presente Regulamento deverá ser revisto pela Câmara Municipal de Montalegre sempre que o entenda oportuno e quando as alterações à legislação vigente a tal obriguem.

Artigo 116.º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as disposições constantes de regulamentos, posturas ou normas internas deste município, que disponham sobre as mesmas matérias e que com ele estejam em contradição.

Artigo 117.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO
Quadro I
Infraestruturas urbanísticas

Infraestrutura urbanística	Caracterização			Custo (C)	
				€/ml	€/ m²
Rede viária	Faixa de rodagem	Terra batida ou Tout-Venant		-	5,76
		Semipenetração betuminosa		-	14,32
		Betão betuminoso		-	19,43
		Granito	Cubos, paralelos ou patela	-	13,17
			Calçada à portuguesa	-	8,6
		Betão		-	13,17
	Passeios	Lancil	Betão	17,73	-
			Granito	39,93	-
		Pavimento	Betonilha ou bloco de betão	-	16,01
		Mosaico	Mosaico	-	25,14
Abastecimento de Água	Rede de Abastecimento de Água			21,27	-
Rede de esgotos	Rede de Águas Residuais			34,24	-
Águas pluviais	Rede de Águas Pluviais			45,64	-

Quadro II
Infraestruturas urbanísticas

Infraestrutura urbanística	Caracterização			Custo (C)
				€/ m²
Rede viária	Faixa de rodagem	Terra batida ou Tout-Venant		0,17
		Semipenetração betuminosa		0,32
		Betão betuminoso		0,25
		Granito	Cubos, paralelos ou patela	0,30
			Calçada à portuguesa	0,20
		Betão		0,30
	Passeios	Lancil	Betão	0,27
			Granito	0,42
		Pavimento	Betonilha ou bloco de betão	0,27
		Mosaico	Mosaico	0,35
Abastecimento de Água	Rede de Abastecimento de Água			0,32
Rede de esgotos	Rede de Águas Residuais			0,4
Águas pluviais	Rede de Águas Pluviais			0,52

Quadro III

Infraestruturas urbanísticas

Infraestrutura urbanística	Caracterização			Custo (C)
				€/ m²
Rede Viária	Faixa de rodagem	Terra batida ou Tout-Venant		0,17
		Semipenetração betuminosa		0,32
		Betão betuminoso		0,25
		Granito	Cubos, paralelos ou patela	0,30
			Calçada à portuguesa	0,20
		Betão		0,30
	Passeios	Lancil	Betão	0,30
			Granito	0,45
		Pavimento	Betonilha ou bloco de betão	0,27
		Mosaico	Mosaico	0,37
Abastecimento de Água	Rede de Abastecimento de Água			0,35
Rede de esgotos	Rede de Águas Residuais			0,45
Águas pluviais	Rede de Águas Pluviais			0,52

318702239