

**MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-VELHO****Regulamento n.º 99/2021**

Sumário: Alteração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Montemor-o-Velho.

Alteração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Montemor-o-Velho

Emílio Augusto Ferreira Torrão, Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, nos termos do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, publicado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, e da competência que lhe é conferida pelas alíneas c) e f), do n.º 1, do artigo 35.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, publicado no Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 29 de setembro de 2020, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião ordinária de 25 de setembro de 2020, deliberou aprovar a alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Montemor-o-Velho

Assim, publica-se em anexo a versão final e definitiva do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Montemor-o-Velho, que irá ser disponibilizada no sítio da internet do Município da Câmara Municipal, em www.cm-montemorvelho.pt.

23 de novembro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Emílio Augusto Ferreira Torrão*.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Nota justificativa

A entrada em vigor da nova redação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro e suas sucessivas alterações, introduziu importantes alterações nos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, apostando na sua simplificação, através, designadamente, da delimitação de uma nova configuração para a comunicação prévia e lançando, em simultâneo, um importante desafio aos municípios com a criação da nova figura da legalização. Já para não esquecer as alterações de agosto de 2017 relativas à proteção do património azulejar, as de dezembro de 2018, operadas pelo Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro, com vista à definição do regime de entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento, após obtenção de prévio mandado judicial, no âmbito da atividade de fiscalização prevista no artigo 9.º, as perpetradas em maio de 2019, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, que altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva, e outras dispersas que comportam a constante atenção de adaptação municipal.

A entrada em vigor do RMUE a 4 de janeiro de 2019 encontra ainda algumas situações de difícil aplicabilidade/enquadramento à realidade concelhia que se pretendem ultrapassar com esta proposta de alteração.

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

Na Parte I integram-se disposições gerais, como a indicação da norma habilitante (que é uma exigência constitucional), a identificação do seu âmbito, as definições que relevam para a sua aplicação e bem ainda as regras a aplicar às operações promovidas pelos órgãos da Administração Pública congregando no articulado o seu regime.

Na Parte II regulam-se as questões de ordem procedimental. Não cabendo ao regulamento definir o âmbito dos procedimentos nem a sua tramitação, que decorre da lei, cabe-lhe, no entanto, regular aspetos não menos relevantes destes procedimentos dos quais se realçam, desde logo, os aspetos instrutórios em complemento da lei e das Portarias aplicáveis. É disso que se trata no

Capítulo I referente a elementos instrutórios dos pedidos. Por sua vez, existem alguns trâmites procedimentais que, por não resultarem claros da lei ou por poderem induzir leituras diferenciadas, dificultando a aplicação uniforme do RJUE, devem ser explicitados no regulamento municipal. É a eles que se refere o Capítulo II (trâmites procedimentais). Ainda em matéria de procedimentos, há um conjunto de situações especiais cujo procedimento, por não resultar da lei ou por esta remeter expressamente para regulamento municipal, nele deve ter enquadramento (Capítulo III). Consideram-se, para este efeito, como procedimentos especiais, o procedimento de legalização (Secção I), o procedimento de licenciamento de postos de combustíveis (Secção II) e o procedimento de instalação de antenas de telecomunicações (Secção III).

Porque o regulamento municipal não deve regular apenas questões de ordem procedimental, devendo também conter disposições materiais e regras relativas à urbanização e edificação que não sejam matéria dos planos, a Parte III contém disposições materiais relativas à Urbanização e à Edificação integrando um Capítulo com disposições gerais (dispersas) — Capítulo I —, um outro com disposições comuns à urbanização e à edificação (Capítulo II), um terceiro com regras da Urbanização (Capítulo III), outro com regras sobre Edificação (Capítulo IV) e, por fim, um relativo à Utilização dos Edifícios (Capítulo V). Em virtude da interceção que as atividades económicas têm nos edifícios e nas frações, em concreto por força do facto de poderem algumas atividades industriais ser desenvolvidas em edifícios ou frações destinadas a habitação nos termos do regime respetivo de instalação de atividades económicas, o Sistema de Indústria Responsável (SIR), é feita, no Capítulo VI, essa articulação de regimes.

A Parte IV regula a ocupação e utilização do espaço público, integrando um Capítulo sobre ocupação do Espaço Público por motivo de obras (Capítulo I) e outro sobre o espaço privado de uso público (Capítulo II).

Integra, ainda, a presente Proposta uma Parte (V) relativa à articulação com atividades económicas, in concreto com o Sistema de Indústria Responsável.

Segue-se a Parte V sobre fiscalização e Sanções.

Termina a presente proposta de regulamento com uma Parte VI, com as disposições finais.

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

Dando cumprimento a esta exigência, acentua-se, desde logo, que uma parte relevante das medidas de alteração aqui introduzidas são uma decorrência lógica das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação efetuadas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, donde grande parte das vantagens deste regulamento serem a de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto neste diploma, garantindo, assim, uma sua boa aplicação e, simultaneamente, os seus objetivos específicos, concretamente o da simplificação administrativa e o da aproximação da Administração ao cidadão e às empresas.

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

Por seu lado, e no que toca às regras materiais, pretende-se que a ocupação urbanística no Concelho de Montemor-o-Velho seja alvo de um adequado ordenamento do território e que as intervenções promovam um adequado, sustentável e equilibrado desenvolvimento urbanístico, fator relevante para garantir qualidade de vida aos respetivos municípios e quem visita o Concelho.

Pretende-se, assim, incentivar a realização de novas operações urbanísticas e a intervenção no edificado, o que se poderá vir a traduzir, a médio prazo, numa maior dinamização da atividade imobiliária e, conseqüentemente, num aumento de receita para o município. Atentas as novas preocupações no âmbito das prioridades juspolíticas concretizadoras do paradigma atual do urbanismo de e de ordenamento do território mais contido na sua expansão, o papel central da habitação e da



reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial, neste quadro, o Município de Montemor-o-Velho associa àquela preocupação de legalização a criação das condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

Com efeito, para a dinamização da reabilitação de edifícios, esta deve passar a beneficiar de um quadro legal e regulamentar atualizado e adequado às suas especificidades. Esta alteração visa pois, acompanhar aqui também as mais recentes alterações legislativas resultantes da aprovação, publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 1 de julho.

Já para não descurar o novo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que procedeu à atualização dos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo relativos a indicadores e parâmetros e considerando que parte significativa dos conceitos técnicos a utilizar nos instrumentos de gestão territorial devem estar harmonizados com os conceitos constantes de regimes jurídicos específicos aplicáveis às matérias do ordenamento do território e do urbanismo, procurando-se, assim, contribuir para uma melhor articulação entre o planeamento e a gestão e para uma melhor compreensão do sistema legislativo e regulamentar por parte da Administração Pública, das empresas e dos cidadãos.

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas acrescidas para o Município: não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos, antes pelo contrário, sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Resulta, assim, como uma mais-valia para a gestão urbanística e para caracterização do Município de Montemor-o-Velho como um município sustentável.

Em consequência, é elaborada a presente proposta de alteração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Montemor-o-Velho, para aprovação pelo executivo camarário, a ser publicada no Boletim Municipal e na internet, no site institucional do Município, e no *Diário da República* nos termos legais, a qual verte os contributos e ponderações resultantes da consulta pública a que foi submetida.

Caso esta obtenha a necessária aprovação pelo órgão executivo municipal, haverá, depois, lugar à sua remessa, à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na al. g), do n.º 1, do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante e enquadramento normativo

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

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, na sua redação atual, bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urbanísticos de transformação do solo do território do concelho de Montemor-o-Velho, 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, designadamente:

- a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas e das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, estética, salubridade e segurança das edificações;
- b) Estabelecer regras aplicáveis à atividade fiscalizadora;
- c) Regular o novo procedimento de legalização das operações urbanísticas.

3 — As operações reguladas no presente regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, conforme Regulamento de Taxas.

Artigo 3.º

Definições

1 — Para efeitos do presente regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Autorização de utilização não precedida de obras: a que não é antecedida de qualquer operação de edificação prévia ou em que esta, existindo, não está sujeita a licença nem comunicação prévia, ou seja, é isenta ou de escassa relevância urbanística;
- b) Edifício ou fração de utilização mista: o que inclui mais do que um tipo de atividade a ser desenvolvida no mesmo espaço;
- c) Equipamento lúdico ou de lazer: edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com caráter de permanência para finalidade lúdica ou de lazer;
- d) Estrutura da fachada: o conjunto de elementos singulares que compõem a fachada tal como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica;
- e) Fase de acabamentos:
 - i) Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra quando falte executar, designadamente, os trabalhos relativos a arranjos exteriores e mobiliário urbano, camada de revestimento nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios, estacionamento e colocação de equipamentos de infraestruturas de rede e limpezas;
 - ii) Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, é o estado da obra a que falte executar, designadamente os trabalhos de revestimento interior e exterior, instalação de redes prediais de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações, instalações mecânicas, equipamentos sanitários, mobiliários fixos, colocação de serralharias, caixilharias, arranjo e plantação de logradouros e limpezas.
- f) Forma das fachadas: o conjunto de elementos que constituem a estrutura da fachada, como tal definido na alínea d) do presente artigo;
- g) Muro de suporte de terras: estrutura construída que serve para suporte de solos entre cotas topográficas diferentes;
- h) Muro de vedação: estrutura construída que serve para impedir o acesso a um local ou delimitar uma área;
- i) Obras inacabadas para efeitos do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aquelas em que já se encontra concluída pelo menos toda a estrutura resistente, todas as paredes exteriores, interiores e cobertura;
- j) Poço: cavidade com ou sem estrutura de contenção para armazenamento de água no subsolo;
- k) Reconstituição da estrutura das fachadas: a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente;
- l) Regueira: vala ou sulco destinada ao escoamento de água associado a sistema de rega ou a drenagem de terrenos;
- m) Vedação: construção ligeira com prumos de madeira ou outro material e rede, com ou sem incorporação ao solo com caráter de permanência bem como formação de arbustos e que serve para impedir o acesso a um local ou delimitar uma área.

2 — O restante vocabulário urbanístico não previsto no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelo Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, pelo artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder e demais legislação em vigor.

Artigo 4.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

1 — Para além das exigências procedimentais e materiais de cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor e da obrigatoriedade de pagamento das taxas a que se refere o artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, as operações urbanísticas promovidas pelas entidades nele referidas, encontram-se ainda sujeitas, nos termos previstos no presente regulamento, a fiscalização e às regras específicas sobre execução de obras na via pública, neste caso sempre que tenham, por força do seu objeto social, de fazer intervenções nas referidas vias e independentemente de estarem sujeitas ou isentas de controlo prévio.

2 — Para efeitos de emissão de parecer pela Câmara Municipal, o pedido deve ser instruído com:

- a) Identificação da operação urbanística;
- b) Localização da mesma por referência a extrato da planta de localização do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho;
- c) Termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado;
- d) Comprovativo do pagamento da taxa do parecer.

3 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento em matéria de cauções e de receção provisória de obras, no caso dos concessionários de serviços de rede há ainda lugar, nos termos do presente regulamento, a receção provisória das obras de urbanização e à prestação de caução para garantia da boa execução das mesmas.

PARTE II

Aspetos procedimentais

CAPÍTULO I

Elementos instrutórios dos pedidos

Artigo 5.º

Regra geral

1 — Os pedidos de informação prévia, licenciamento, de autorização e a apresentação de comunicações prévias referentes a operações urbanísticas previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no presente regulamento são instruídos com os elementos previstos pela Portaria fixada para o efeito e legislação específica se aplicável, complementarmente, com os elementos previstos nos artigos seguintes, que se encontram identificados nas normas de instrução de processos disponibilizadas nos locais de atendimento municipal ou no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

2 — Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos devem decorrer com recurso a outros suportes digitais ou com recurso a papel.

3 — Os elementos instrutórios em formato digital devem ser apresentados em formato pdf, e as peças desenhadas, em formato dwfx, devendo ainda ser entregue a Planta de implantação em formato dxf, ou dwg com georreferenciação no sistema de coordenadas oficial con-

forme normas técnicas a consultar no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

4 — A Câmara Municipal de Montemor-o-Velho pode, excecional e fundamentadamente, condicionar a apreciação da operação urbanística à entrega de elementos adicionais considerados necessários em face da situação concreta, entre outros, estudos de tráfego, estudos de ruído, meios de representação mais aproximados à realidade, por exemplo maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

5 — A Câmara Municipal de Montemor-o-Velho pode, excecional e fundamentadamente, aceitar que as peças gráficas a apresentar (plantas, cortes e alçados), sejam elaboradas à escala 1/200.

Artigo 6.º

Licenciamento e comunicação prévia de obras de edificação

1 — Sempre que as condições o determinem, e tendo em vista o bom entendimento da pretensão, os serviços municipais podem exigir a entrega de outras peças desenhadas ou de documentos fotográficos.

2 — É ainda obrigatório, no processo de licenciamento, apresentar como peça individualizada, uma relação dos projetos de especialidades a apresentar após a aprovação do projeto da arquitetura, ou justificação legal devidamente fundamentada para a não apresentação.

3 — Sem prejuízo do disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder e do constante dos números anteriores, os pedidos de licenciamento e/ou a apresentação de comunicações prévias das obras a seguir referidas, devem ser instruídos com os documentos abaixo mencionados:

a) Obras de edificação em geral — apresentação de planta de implantação com a informação constante em quadro sinóptico de acordo com a memória descritiva (e em articulação com a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou a que lhe suceder);

b) Obras de edificação de muros de vedação e/ou de suporte de terras:

i) Planta de localização à escala 1/2000, 1/5000 ou 1/10000 e 1/25000 com identificação do local objeto da intervenção;

ii) Memória descritiva e justificativa da proposta onde conste a descrição da obra a realizar, referindo a extensão e altura do muro, os materiais a utilizar, incluindo os de acabamento, com indicação das respetivas cores e adequada justificação da inserção urbanística, nomeadamente no que respeita aos alinhamentos, altura, materiais e cores de acabamentos, e ainda justificação de que a construção e trabalhos associados não acarretam prejuízo para a drenagem e encaminhamento de águas pluviais;

iii) Projeto de estabilidade, caso se trate de muro de suporte ou de espera;

iv) Planta de implantação à escala adequada devidamente cotada com implantação do muro de vedação a construir e indicação dos afastamentos à plataforma e eixo da via;

v) Alçado do muro de vedação devidamente cotado à escala adequada;

vi) Termo(s) de responsabilidade de técnico(s) legalmente habilitado(s) para o efeito.

c) Alterações ao exterior dos edifícios:

i) Identificação do processo de licenciamento das construções em causa ou na sua ausência comprovativo da sua existência legal;

ii) Memória descritiva e justificativa da proposta onde se explicita clara e expressamente cada uma das modificações a introduzir, a saber:

ii1) a descrição e justificação da proposta de alteração;

ii2) quais as peças escritas e desenhadas do projeto inicial que sofrem alterações;

ii3) menção se a alteração pretendida implica a alteração dos projetos de especialidades apresentados e, em caso afirmativo, quais.

iii) Plantas de localização à escala 1/5000 ou 1/10000 e 1/25000 com indicação do local das obras;
iv) Alçados e plantas que sofram alterações com os respetivos comparativos (vulgo vermelhos e amarelos) e tela final, exceto se se tratar de simples alterações de cores e /ou de materiais;
v) Mapa de acabamentos (se aplicável);
vi) Fotografias do edifício como existente anteriormente à alteração;
vii) Termo(s) de responsabilidade de técnico(s) legalmente habilitados para a elaboração do projeto;
viii) Projetos das especialidades adequados em função das alterações a realizar ou justificação técnica mediante apresentação do respetivo Termo de Responsabilidade para a sua não exigibilidade.

d) O pedido de alterações durante a execução da obra a que se refere o n.º 3 do artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nos casos em que o título se encontre válido, deve ser instruído com os seguintes elementos:

i) Pedido que mencione com exatidão qual o número do processo de licenciamento camarário;
ii) Termo de responsabilidade elaborado por técnico devidamente habilitado para o efeito, referente a todas as alterações apresentadas — (arquitetura e especialidades);
iii) Memória descritiva e justificativa da qual conste:

iii1) a descrição e justificação da proposta de alteração;
iii2) quais as peças escritas e desenhadas do projeto inicial que sofrem alterações;
iii3) menção se a alteração pretendida implica a alteração dos projetos de especialidades apresentados e, em caso afirmativo, quais.

iv) Quando sofram alterações relativamente ao projeto aprovado, estimativa orçamental e calendarização da obra;
v) Restantes elementos que se mostrem úteis ao correto conhecimento dos factos em que se baseia a pretensão.

4 — Declaração de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RCD), assinada pelo Diretor Técnico da Obra, indicando os tipos e quantidades de RCD que estima produzir na obra, bem como a solução de gestão de resíduos a adotar, a juntar em fase de pedido de emissão do respetivo título.

5 — Os pedidos de alteração à licença previstos no artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação devem ser instruídos em conformidade com o previsto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, nos elementos que sofrerem alterações.

Artigo 7.º

Projetos de especialidades

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

2 — O projeto de arranjos exteriores, quando exigível inclui o plano de modelação do terreno com a contenção, indicação dos materiais a utilizar nos pavimentos e as espécies vegetais a plantar nas áreas ajardinadas, incluindo o respetivo plano de rega e de drenagem.

Artigo 8.º

Pedidos de certidão de destaque

O pedido de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes documentos:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;

- b) Documento comprovativo da titularidade do direito que lhe confere a faculdade à operação de destaque;
- c) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido;
- d) Planta de localização à escala 1/5000 ou 1/10000 e 1/25000, com indicação precisa do local onde se pretende efetuar a operação de destaque;
- e) Planta de implantação sobre levantamento topográfico, em papel e em formato dxf, ou dwg com georreferenciação no sistema de coordenadas oficial, e área envolvente numa extensão de 20 metros a contar dos limites do prédio, com a indicação precisa:
- i) Do limite do terreno de origem com indicação da respetiva área — a qual deve ter leitura gráfica perceptível pelos serviços — e os nomes dos confrontantes, segundo o título de propriedade em vigor;
- ii) Do limite da área de destaque, com indicação da respetiva área — a qual deve ter leitura gráfica perceptível pelos serviços — e os nomes dos confrontantes;
- iii) Do limite da área sobrance, com indicação da respetiva área — a qual deve ter leitura gráfica perceptível pelos serviços — e os nomes dos confrontantes;
- iv) Da implantação rigorosa das edificações existentes e previstas, com indicação do uso, áreas de construção, áreas impermeabilizadas e área de implantação.

Artigo 9.º

Estimativas orçamentais

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

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

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

em que:

E (€) = 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 instrumento legal ou regulamentar em vigor;

F = fator a aplicar consoante a utilização da obra:

Habitação unifamiliar — 0.8

Habitação coletiva — 0.7

Turismo/restauração — 0.7

Comércio/serviços e outros usos — 0.7

Armazenagem/indústria — 0.5

Garagens/áreas técnicas arrumos em cave/anexos — 0.4

Muros de vedação (metro linear) — 0.1

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

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

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

em que:

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

Vlb (m³) = volume da escavação em bancada;

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

*S*l = fator a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:

Em rocha — 1

Em terra — 0.45

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

2 — A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea *h*) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, é a decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que são aplicados os preços unitários correntes na região, que podem ser eventualmente diferentes dos acima indicados, estando a mesma sujeita a reserva de aceitação e aprovação pelo órgão competente.

3 — O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 10.º

Projeto de execução

1 — O promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução até 60 dias úteis, a contar do início dos trabalhos, sempre que lhe forem solicitados ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa, devendo ser apresentados, em regra, à escala de 1/50 e 1/20 (peças desenhadas).

2 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, o promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução, sempre que lhe forem solicitados, para as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras em edifícios identificados como Valores Patrimoniais do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho e em edifícios localizados nas respetivas zonas de proteção;

b) Obras em edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana, com exceção das consideradas sem relevância técnica.

Artigo 11.º

Telas finais

1 — É obrigatória a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra, nos termos do disposto no artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que legalmente dispensem licença ou apresentação de comunicação prévia.

2 — Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com peças desenhadas das infraestruturas executadas em formato dxf, ou dwg com georreferenciação no sistema de coordenadas oficial, elaborada com base em levantamento topográfico devidamente atualizado, na qual devem constar obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedência, os lotes e respetivas áreas, bem como a síntese de todos os elementos localizados acima do solo (postes de iluminação, ecopontos, postos de transformação, arborização, mobiliário urbano, armários de infraestruturas, etc.), decorrentes dos vários projetos de especialidades.

Artigo 12.º

Propriedade horizontal

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

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

- a) O prédio estar legalmente constituído e sem existência de obras ilegais;
- b) Cada uma das frações autónomas a constituir dispor, ou poder vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis;
- c) As garagens ou os lugares de estacionamento privado ficarem integrados nas frações que os motivaram, na proporção regulamentar;
- d) Não constituírem frações autónomas os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote ou parcela, bem como as dependências destinadas a arrumos e o desvão do telhado, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

3 — As garagens em número para além do regulamente exigido, podem constituir frações autónomas.

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

- a) Memória descritiva onde deve constar a descrição sumária do prédio, com indicação da área do lote ou da parcela, área bruta de construção, identificação das frações autónomas, que deverão ser designadas por letras e partes comuns;
- b) Peças desenhadas onde conste a composição, identificação e designação de todas as frações, bem como as partes comuns;
- c) Os demais elementos que o requerente ou a Câmara Municipal considere necessários para a constituição do edifício com propriedade horizontal.

5 — A identificação das frações a que se refere a alínea a) do número anterior deve ser feita com indicação da sua composição e número de polícia (quando existir), bem como a permutagem de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio.

Artigo 13.º

Certidão para edificações e utilizações de edifícios e dos solos anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização

1 — O pedido de certidão referente a edificações e utilizações de edifícios e dos solos anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização, por terem sido erigidos em momento anterior a esta exigência, deve ser instruído com os seguintes elementos, com as devidas adaptações:

- a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;
- b) Planta de localização, à escala 1/5000 ou 1/10000, a qual pode ser fornecida pelos serviços camarários, com indicação precisa da localização do prédio;
- c) Fotografias atualizadas e a cores da edificação, sob diferentes ângulos;
- d) Levantamentos aerofotogramétricos ou mapas do cadastro, caso existam;
- e) Certidão matricial, para prédios inscritos na matriz;
- f) Fotocópia simples da Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio;
- g) Peças desenhadas do existente, com indicação das áreas de implantação e construção (planta à escala 1/100, em duplicado).

2 — Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção, nos termos previsto no presente regulamento.

3 — Na ausência de elementos comprovativos da data da construção pode o requerente, em alternativa apresentar relatório elaborado e subscrito por técnico que possua habilitação adequada nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição dos mesmos ou em legislação especial relativa ao organismo público legalmente reconhecido, e no qual seja demonstrado e tecnicamente fundamentado a vetustez da mesma.

Artigo 14.º

Direito à informação

Os pedidos de direito à informação devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

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

Artigo 15.º

Comprovação da data construção ou utilização originária

1 — Para efeitos do artigo 60.º, do n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE ou outra situação em que seja necessário comprovar a data da construção originária e/ou utilização, os pedidos de informação prévia, licenciamento e a apresentação de comunicações prévias relativos a obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações são acompanhados de prova que ateste objetivamente o volume, a área e a respetiva localização e o uso.

2 — A data da construção originária pode ser comprovada documentalmente por certidões, escrituras, registos, sentenças, ortofotomapas, fotografias, relatórios de peritagens efetuadas por técnicos devidamente habilitados ou por outro tipo de documento com força probatória suficiente, não sendo admissíveis, por si só, a prova testemunhal ou a declaração emitida pela Freguesia.

Artigo 16.º

Licenças parciais

Os pedidos de licenças parciais contemplados no n.º 6 do artigo 23.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

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

Artigo 17.º

Renovação de licenças ou comunicações prévias

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

- a) Requerimento que mencione com exatidão qual o titular do alvará caducado e do comunicante no caso da comunicação prévia, referindo o(s) respetivo (s) número(s) do alvará e/ou do(s) processo(s) de licenciamento camarário(s);



- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Memória descritiva e justificativa referindo o enquadramento legal do pedido e os trabalhos ainda por executar;
- d) Calendarização;
- e) Estimativa orçamental;
- f) Fotografias do estado atual dos trabalhos.

Artigo 18.º

Obras inacabadas

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

- a) Requerimento que mencione com exatidão qual o titular do alvará caducado e do comunicante no caso da comunicação prévia, referindo o respetivo número do alvará e/ou do(s) respetivo(s) número(s) do(s) processo(s) de licenciamento camarário(s);
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- c) Memória descritiva e justificativa que esclareça e fundamente devidamente a pretensão;
- d) Estimativa orçamental dos trabalhos ainda em falta para a conclusão da obra;
- e) Calendarização dos trabalhos ainda a executar;
- f) Fotografias do estado atual das obras.

Artigo 19.º

Prorrogações de prazo para conclusão das obras

Os pedidos de prorrogação de prazo para execução das obras de urbanização e edificação previstos nos artigos 53.º e 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação devem conter os seguintes elementos:

- a) Requerimento devidamente fundamentado que mencione com exatidão qual o titular do alvará ou do comunicante no caso da comunicação prévia, referindo o(s) respetivo(s) número(s) e do(s) processo(s) de licenciamento camarário(s);
- b) Descrição e fotografias do estado dos trabalhos à data do pedido de prorrogação;
- c) Cronograma de execução dos trabalhos em falta para conclusão das obras.

CAPÍTULO II

Trâmites procedimentais

Artigo 20.º

Comunicação prévia em lote

1 — As comunicações prévias para realização de obras de edificação em loteamentos que sejam apresentadas antes de ocorrida a receção provisória das respetivas obras de urbanização, apenas podem ocorrer quando as respetivas obras de urbanização se encontrem em estado adequado de execução e estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

2 — Para efeitos do previsto no número anterior, considera-se estado adequado de execução as situações em que os lotes, para os quais é apresentada a comunicação prévia, estão servidos

com arruamento pavimentado, (com exceção da camada de desgaste, que é imprescindível para a emissão da autorização de utilização), iluminação pública, abastecimento de água e saneamento bem como das restantes infraestruturas que se devem encontrar em condições de entrada em serviço previamente à autorização de utilização ou quando a conclusão das obras objeto de comunicação prévia seja concomitante com a conclusão das obras de urbanização.

Artigo 21.º

Alterações a operações de loteamento

1 — A alteração à licença de loteamento fica sujeita a discussão pública sempre que sejam ultrapassados os limites referidos no n.º 2 do artigo 22.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou a própria alteração seja superior aos referidos limites.

2 — O pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devendo, para o efeito, o requerente identificá-los e indicar as respetivas moradas, através da apresentação das certidões da Conservatória do Registo Predial ou de fotocópias não certificadas, acompanhadas do respetivo recibo.

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

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

5 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustre a notificação realizada nos termos do n.º 2, e ainda no caso de o número de interessados ser superior a 10, a notificação é feita por edital nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo e no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

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

Artigo 22.º

Consulta pública

1 — Para efeitos de discussão pública das operações de loteamento ou sua alteração, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 22.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a planta de síntese de qualquer projeto de loteamento deve fazer referência à área total de intervenção, ao número total de fogos previstos e à população existente no aglomerado urbano no qual se insere a pretensão de acordo com o último censo e ao aumento de população previsto com a operação de loteamento.

2 — Encontrando-se o pedido devidamente instruído, inexistindo fundamentos para rejeição liminar e após a junção ao processo administrativo dos pareceres e informações emitidos pelos serviços técnicos municipais e pelas entidades externas ao Município, deve promover-se a consulta pública por um prazo de 15 dias úteis.

3 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento e todos os documentos que integram o processo administrativo, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

4 — A consulta pública deve ser anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

Artigo 23.º

Autorização de utilização de edifícios

1 — A autorização de utilização não precedida de obras como tal definida no presente regulamento ou, quando precedida de obras e estas não estejam sujeitas a licença ou comunicação prévia, deve ser instruída com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor de projeto segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

2 — Considera-se que a obra de edificação se encontra concluída quando todos os trabalhos, previstos em projeto aprovado ou nas condições de licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia, estiverem executados, bem como removidos todos os materiais/equipamentos e encaminhados para operador licenciado os resíduos da obra e reparados quaisquer danos causados em infraestruturas públicas.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo, o pedido de autorização de utilização deve ainda ser instruído com cópia da Declaração de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, acompanhada das guias de encaminhamento de Resíduos de Construção e Demolição que comprovem a conformidade das quantidades estimadas com as quantidades produzidas em obra, já assinadas e carimbadas pelo operador de resíduos, devidamente qualificado em conformidade com o disposto na Portaria n.º 417/2008, de 11 de junho ou outra que lhe venha a suceder, por forma a cumprir o regime legal da gestão de resíduos de construção e demolição previsto no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março e no Decreto-Lei n.º 73/2011, de 17 de junho ou outros que os venham a suceder.

CAPÍTULO III

Procedimentos especiais

SECÇÃO I

Procedimento de legalização

Artigo 24.º

Noção

1 — Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadeamento de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no presente Regulamento.

2 — Entende-se por legalização, para efeitos da presente secção o procedimento específico que visa a adequação de operações urbanísticas às regras jurídicas que lhes são aplicáveis quando tenham sido executadas:

- a) Em desconformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua concretização;
- b) Sem os correspondentes atos de controlo preventivo ou
- c) Em desconformidade com estes.

3 — Podem ser regularizadas num mesmo procedimento de legalização todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

Artigo 25.º

Iniciativa

1 — O procedimento de legalização inicia-se, salvo no caso da legalização oficiosa, por requerimento do interessado, o qual é apresentado por vontade própria deste ou na sequência de ordem notificada pela câmara municipal.

2 — O procedimento de legalização desencadeado por vontade própria do interessado pode ser antecedido de pedido de informação, dirigido à Câmara Municipal, sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a Câmara Municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias úteis.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve, pelo menos, apresentar a memória descritiva e justificativa sumária relativa ao edifício a legalizar e plantas que caracterizem suficientemente o edifício existente e juntar certidão matricial se o prédio estiver inscrito na matriz, bem como certidão da descrição de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória, levantamento fotográfico e indicação do ano de construção.

4 — Em qualquer das situações referidas no n.º 1, e sempre que o interessado não tenha utilizado a faculdade prevista no n.º 2, a Câmara Municipal deve formular previamente um juízo abstrato sobre a possibilidade de assegurar a conformidade das operações realizadas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, informando o particular sobre os termos em que esta se pode processar.

5 — A notificação da Câmara Municipal da ordem de legalização a que se refere a parte final do n.º 1 do presente artigo deve fixar um prazo adequado para que o interessado apresente o requerimento de legalização, o qual não pode ser inferior a 15 dias úteis, não devendo, salvo em casos excecionais decorrentes da complexidade da operação ilegal realizada, ultrapassar três meses, prorrogável por período idêntico ao inicialmente concedido.

6 — A ordem de legalização é antecédida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias úteis a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

7 — Decorrido o prazo referido no n.º 5 ou outro prazo fixado na sequência de audiência prévia, sem que o procedimento de legalização se mostre iniciado, o Presidente da Câmara Municipal, ou o vereador com competência delegada, ordena a execução de trabalhos de correção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, podendo ainda dar início ao procedimento de legalização oficiosa, nos casos em que esta possa ser aplicada.

Artigo 26.º

Instrução

1 — O requerimento de legalização deve ser instruído com todos os documentos e elementos que se mostrem necessários atendendo à(s) concreta(s) operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e respetivas Portarias.

2 — Na situação de legalização de obras cuja execução necessite de projetos de especialidade e respetivos termos, podem ser juntos apenas os necessários à segurança e saúde públicas, exceto quando o enquadramento factual ou legal exija a junção de outros.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior e no artigo 102.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação é dispensada a junção:

a) Do projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Do projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

c) Do projeto de instalações telefónicas e telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;

d) Do projeto de redes prediais de águas e esgotos, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água bem como do projeto de águas pluviais (nas áreas urbanas deve ser apresentado esquema sumário do encaminhamento das águas pluviais quando a pretensão confine com a via pública ou termo de responsabilidade quando tal não aconteça);

e) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética, quando exigível;

f) Do projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, quando exigível;

g) Do projeto de arranjos exteriores, quando aplicável e sem prejuízo do regime das acessibilidades quando estejam em causa usos mistos em atividades económicas;

h) O projeto de gás é dispensado, nos termos do Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de agosto, com Declaração de Retificação n.º 34/2017 de 9 de outubro, alterado pela Lei n.º 59/2018 de 21 de agosto, com Declaração de Retificação n.º 28/2018 de 23 de agosto, ou o que lhe vier a suceder, quando aplicável.

Artigo 27.º

Ato administrativo e título

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias úteis, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

2 — A deliberação referida no número anterior pode ser de:

a) Deferimento do pedido (com obra a executar), concedendo-se o prazo de 3 meses para levantamento do alvará de obras, prazo este prorrogável por idênticos períodos até perfazer um total de 12 meses;

b) Deferimento do pedido (sem obra a executar), pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização ou emitindo de imediato a autorização de utilização, concedendo o prazo de 1 mês para requerer a citada autorização (quando aplicável) e proceder ao pagamento de taxas devidas;

c) Quando a operação urbanística a legalizar não exija autorização de utilização ou alteração à existente, da decisão que recaia sobre aquela, o interessado será notificado da decisão, bem como para efetuar o pagamento de taxas devidas;

d) Indeferimento do pedido.

3 — Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da Administração.

4 — O alvará de obras, no caso em que elas sejam necessárias para a legalização ou de autorização de legalização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.

5 — Nas situações em que haja lugar à realização de obras de construção ou de demolição sujeitas a controlo prévio, o licenciamento da operação urbanística é titulado por Alvará de Legalização de obras, acrescido da especificação do tipo de obra (construção ou demolição).

Artigo 28.º

Autorização de utilização

1 — Nos casos em que o edifício ainda disponha de autorização de utilização (parte do edificado), na situação referida no n.º 5 do artigo anterior, deve, no prazo de 60 dias úteis após a conclusão das obras licenciadas, ser requerida autorização de utilização.

2 — O pedido de autorização de utilização deve ser instruído de acordo com o definido no diploma legal que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com as necessárias adaptações.

3 — A autorização de utilização é titulada por alvará que menciona, expressamente, que a edificação foi legalizada ao abrigo do disposto no artigo 102.º-A do RJUE, bem como a enumeração das normas técnicas relativas à construção que não se encontram cumpridas, quando for o caso.

Artigo 29.º

Normas aplicáveis

1 — Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento, à data do ato de legalização, se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

2 — Para efeitos do número anterior, são aceites quaisquer meios de prova documentais ou indícios de prova fortes e ou complementares, tais como levantamentos cartográficos ou aerofotogramétricos.

3 — A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer, e proceder a uma fundamentação clara e concreta da impossibilidade ou desproporcionalidade de cumprimento das normas atualmente vigentes, de preferência por recurso a projeções de custos.

4 — Devem ser levadas a cabo as consultas de entidades da administração central, direta ou indireta, do setor empresarial do Estado, bem como de entidades concessionárias que exerçam poderes de autoridade, que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão da localização e bem ainda entregues todas as certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 30.º

Legalização oficiosa

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

2 — A faculdade concedida no número anterior apenas é exercida quando as obras a legalizar não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

3 — O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado aos proprietários do imóvel, não podendo ser ordenada caso estes a ela expressamente se oponham no prazo de 15 dias úteis a contar da notificação.

4 — Nos casos referidos no número anterior, deve a Câmara Municipal ordenar imediatamente as demais medidas de reposição da legalidade urbanística cabíveis no caso, designadamente a sua demolição.

5 — Pode igualmente ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de o ato de controlo preventivo ter sido anulado ou declarado nulo e a causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, podendo esta ocorrer sem necessidade de realização de quaisquer obras.

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

7 — À legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais normas previstas no presente Regulamento, sendo o ato de legalização efetuado sob reserva de direitos de terceiros, o que deve constar expressamente na certidão de legalização emanada pela Câmara Municipal.

Artigo 31.º

Regras excecionais e especiais

1 — A legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime especial.



2 — O disposto no presente regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

Artigo 32.º

Taxas

1 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações devidas pela Realização de Operações Urbanísticas.

2 — Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

SECÇÃO II

Licenciamento de postos combustíveis

Artigo 33.º

Memória descritiva

A memória descritiva dos pedidos de licenciamento para a instalação de postos de combustíveis deve, além do previsto na legislação específica, designadamente Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, Portaria n.º 1188/2003, de 10 de outubro, alterada pela Portaria n.º 1515/2007, de 30 de novembro, ou outra que lhe venha a suceder, deve descrever e justificar a integração do projeto com a política de ordenamento do território contida no Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor.

Artigo 34.º

Peças desenhadas

1 — As peças desenhadas a entregar, além do previsto na legislação em vigor são:

a) Planta topográfica às escalas 1/500 ou 1/1000 cujas cotas, para todo o terreno, com georreferenciação conforme normas técnicas a consultar no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt) e devem indicar a modelação prevista, nomeadamente:

- i) Norte geográfico;
- ii) Delimitação da propriedade na sua totalidade;
- iii) Implantação dos espaços verdes, equipamentos e cedências, quando aplicável;
- iv) A implantação dos arruamentos.

b) Planta de implantação à escala 1/500 com a indicação de:

i) Implantação do edifício, ocupação das construções, reservatórios anexos e outros, devendo as implantações ser cotadas quanto à profundidade e largura, bem como os seus afastamentos ao limite dos lotes, indicando ainda a cêrcea das construções;

ii) Arruamentos, acessos e estacionamento de veículos.

c) Perfis transversais à escala 1/200 devidamente cotados que devem abranger os reservatórios, os arruamentos, passeios, baias de estacionamento, zonas ajardinadas, espaços livres ou equipamentos e prolongar-se-ão até às edificações previstas, com inclusão das mesmas, indicando-se o número de pisos, cotas dos pavimentos relacionadas com as cotas dos arruamentos, mencionando a existência de caves e/ou aproveitamento do vão do telhado, se forem previstos;

d) Planta geral da instalação com indicação da rede de combustíveis, sistemas de proteção contra incêndio e drenagem de águas oleosas;

e) Planta com a indicação da sinalização horizontal e/ou vertical.

SECÇÃO III

Instalação de antenas de telecomunicações

Artigo 35.º

Âmbito e objeto

A presente secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para ocupação ou utilização do solo visando a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico.

Artigo 36.º

Instrução do pedido

O pedido de autorização, instruído em duplicado, deve conter os elementos indicados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro ou outro diploma que o venha a substituir e ainda os seguintes:

- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;
- b) Fotografias atuais do terreno no mínimo duas, com formato mínimo de 10 x 15 cm, tiradas de ângulos opostos;
- c) Extrato da planta de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, assinalando a área objeto da operação;
- d) Planta de localização e enquadramento à escala de 1/10000, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação.

Artigo 37.º

Disposições técnicas

1 — Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, a construção e ou instalação de antenas de telecomunicações deve obedecer às seguintes disposições:

- a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 metros de qualquer edificação referente a equipamentos de utilização coletiva como tal definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro ou outro que lhe venha a suceder e bem ainda clínicas, superfícies comerciais e demais serviços públicos;
- b) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da autorização municipal;
- c) Cumprir as estruturas de suporte, as normas de segurança prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2 — Todas as peças escritas e desenhadas devem ser entregues em formato digital.

Artigo 38.º

Discussão pública

Os pedidos de autorização municipal são submetidos a discussão pública, por um período não inferior a 15 dias úteis, por meio de afixação de editais nos Paços do Concelho, na Junta de Freguesia do local da instalação e publicação num dos jornais locais, esta última a promover pelo requerente e no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

Artigo 39.º

Efeito constitutivos da autorização municipal

Sem prejuízo da alteração de plano, os efeitos constitutivos decorrentes da autorização municipal, ficam condicionados à disponibilidade do solo para o efeito.

PARTE III

Da urbanização e edificação

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 40.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Consideram-se de escassa relevância urbanística, para efeitos do disposto na alínea *i*) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação:

a) As edificações, contíguas ou não, complementares ao uso do edifício principal, não configurando ampliação, com altura de fachada não superior a 3 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área de implantação igual ou inferior a 20 m², desde que cumpra os alinhamentos regulamentares aplicáveis, não confinem diretamente com a via pública e sejam associadas a prédios cuja construção não apresenta expressão volumétrica relevante;

b) A edificação de estufas, como tal definidas no regulamento do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, em simples estrutura metálica com fixação sem recurso a elementos em betão, recobertas com material plástico, com altura máxima de 3,50 metros e área máxima de 50 m² que se destinem exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo, desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos legais quer a edificações quer a vias de comunicação, e seja garantida a drenagem de águas pluviais;

c) A alteração da cor de todos os elementos que compõem a estrutura das fachadas como tal definidas no presente regulamento e que consista apenas na sua alteração para branco;

d) As pavimentações e pequenas obras de arranjo, ajardinamento e melhoramento da área envolvente do edifício, desde que essas não interfiram com a área do domínio público e não excedam o índice de impermeabilização previsto para o local, e outras obras no interior da propriedade relativas ao melhoramento das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, infraestruturas de telecomunicações de edifícios e infraestruturas elétricas;

e) A instalação de toldos, estendais, painéis solares, aparelhos de exaustão de fumos e condutas, ventilação e aquecimento central e aparelhos de ar condicionado, em edifícios de habitação unifamiliar, desde que não sejam visíveis do espaço público e desde que devidamente integrados na parcela ou construção, exceto para edifícios localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), edifícios referenciados como valores patrimoniais do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho e edifícios localizados nas respetivas zonas de proteção;

f) O fecho de espaços cobertos e abertos (varandas, alpendres) com vidro liso e transparente, sem qualquer tipo de caixilharia de suporte, de obscurecimento ou proteção (gradeamento), desde que devidamente integrados na construção, exceto para edifícios localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), edifícios referenciados como valores patrimoniais do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho e edifícios localizados nas respetivas zonas de proteção;

g) A construção de tanques e reservatórios com capacidade não superior a 20 m³, desde que a altura relativamente ao solo não exceda 1,50 metros ou de charcas de águas para apoio à atividade agrícola bem como a abertura de valas e demais trabalhos destinados a rega, fora dos perímetros urbanos;

h) Edificações com altura não superior a 2,20 metros ao beirado ou platibanda, até 10 m², isoladas com fins exclusivamente agrícolas e por uma única vez;

i) As alterações de fachada para efeitos do regime da publicidade e a ocupação do espaço público e desde que, neste último caso, a mesma não interfira com a gestão e manutenção das infraestruturas públicas;

j) A demolição das edificações ou desmontagem das instalações referidas nas alíneas anteriores e de outras de construção precária;

k) Sem prejuízo da possibilidade de realização de vistoria, as obras de demolição e limpeza do interior de construções, abandonadas ou cuja demolição seja benéfica para a saúde e segurança pública ou salubridade das edificações limítrofes quando não inseridas em Área de Reabilitação Urbana (ARU) ou referenciadas como valores Patrimoniais e edifícios localizados nas respetivas zonas de proteção, bem como as que resultem da aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística;

l) As obras de abertura de poços, regueiras ou equivalentes, localizadas apenas em solo rural;

m) Quaisquer outras obras de reconstrução ou demolição subseqüentes a incêndios e a intempéries, quando não inseridas em Área de Reabilitação Urbana (ARU) ou referenciadas como valores patrimoniais e edifícios localizados nas respetivas zonas de proteção, desde que a edificação inicial tenha AU ou, na sua ausência, a mesma não seja legalmente exigível;

n) A utilização de solo de prédio de forma continuada e permanente desde que não exceda 15 dias seguidos ou mais de 30 dias em cada ano e sem prejuízo do disposto no Regulamento de ocupação do espaço público e publicidade do município de Montemor-o-Velho;

o) A utilização ou ocupação do solo com estruturas amovíveis, tais como espaços de venda relacionados com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará desde que se instalem fora do espaço público a uma distância à plataforma das vias que não comprometa a visibilidade e segurança do trânsito rodoviário;

p) Muros de vedação entre inquilinos ou outras vedações não confinantes com a via pública até 2 metros de altura, medidos da cota mais baixa dos terrenos confinantes;

q) Muros de suporte de terras não confinantes com a via pública com altura de 2 metros, encimado com guarda até 1 metro;

r) Muros de vedação decorrentes de alargamento de vias, desde que cumulativamente:

i) Seja requerido o alinhamento do muro logo após a execução das obras de alargamento da via;

ii) Seja executado no prazo máximo de dezoito meses a contar da data do término da obra de alargamento da via;

iii) Não ultrapasse a altura de 1,50 metros;

iv) Que a cedência seja devidamente comprovada através de documento escrito válido, não podendo ser atestada com mera declaração das Juntas de Freguesia.

s) Instalação de armazenamento de produtos de petróleo (reservatórios), não sujeitos a licenciamento e sujeitos a regime simplificado, nos termos da legislação específica em vigor;

t) As pequenas alterações em obra que foram objeto de licenciamento, comunicação prévia ou legalmente existentes que, pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto, não afetem a estética e as características da construção ou do local onde se inserem, nomeadamente pequenos acertos de fachada, de vãos ou de cobertura, desde que devidamente acompanhada por peça desenhada.

2 — O disposto neste artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nelas previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as referentes aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos cidadãos, às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, as relativas ao cumprimento da totalidade das disposições legais e regulamentares aplicáveis como as constantes do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho.

3 — Às obras de escassa relevância urbanística aplica-se o dever de informar o início dos trabalhos nos termos do artigo 43.º do presente regulamento.

Artigo 41.º

Operações urbanísticas de impacte relevante e de impacte semelhante a operação loteamento

1 — Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, considera-se operação urbanística de impacte relevante e de impacte semelhante a operação loteamento:

- a) Edificações que disponham de 10 ou mais frações ou unidades autónomas e/ou área igual ou superior a 1000 m²;
- b) Áreas comerciais e de serviços com área bruta de construção total igual ou superior a 1000 m² ou cuja instalação esteja sujeita a autorização conjunta do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro ou outro que lhe venha a suceder;
- c) Áreas industriais e/ou armazéns, de apoio à atividade industrial ou de serviço com área bruta de construção total igual ou superior a 1000 m²;
- d) Edificações destinadas às diversas formas de alojamento turístico, que disponham de 20 ou mais camas fixas;
- e) Todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga incomportável dos níveis de serviço nas infraestruturas, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, redes de abastecimento de água e recolha de águas residuais, resíduos sólidos urbanos, etc.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as obras de ampliação, com ou sem alteração da utilização principal, de edificações já existentes e licenciadas antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser consideradas como de impacte relevante, desde que resulte da totalidade da edificação, existente e a ampliar, a determinação da ocorrência das condições descritas no presente artigo.

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

4 — Nos casos descritos no n.º 1 em que haja mudança de uso da edificação preexistente, apenas se assegurarão as devidas cedências para as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, caso exista agravamento das condições existentes, bem como, cumulativamente se assegurarão as demais cedências devidas, sobre as áreas a ampliar.

Artigo 42.º

Critérios morfológicos e estéticos

Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:

- a) Os alinhamentos dos vãos, dos pisos, balanços, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam continuidade na leitura da fachada sobre a rua;
- b) A volumetria a adotar deve assegurar a correta relação com a envolvente, de forma a que não constitua elemento dissonante da paisagem;
- c) As cores devem integrar-se por forma a manter o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se inserem;
- d) Os materiais devem garantir o equilíbrio do conjunto edificado em que se inserem;
- e) A destruição de elementos notáveis ou que confirmem identidade aos edifícios, ou ainda que se traduzam em alterações injustificadas à sua imagem original;
- f) A implantação da construção deve relacionar-se de forma harmoniosa com as cotas naturais do terreno de forma a evitar movimentos de terra excessivos dos quais resulte desníveis com impacto negativo na paisagem;
- g) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as

características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.

Artigo 43.º

Informação do início dos trabalhos

1 — Até cinco dias úteis antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio municipal e da entidade que as promove, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar.

2 — Da informação referida no número anterior, devem constar os seguintes elementos:

- a) Identificação do promotor, titular de alvará de licença ou titular de comunicação prévia;
- b) Indicação do local onde serão executados os trabalhos, com delimitação da construção a erigir/intervir;
- c) Indicação do número do alvará/título de registo ou do número de processo de comunicação prévia a que os trabalhos correspondem, quando aplicável;
- d) Identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos (titular do alvará/título de registo do Instituto do Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC) e diretor técnico de obra), sempre que tal facto não tenha sido previamente declarado, no âmbito do prévio procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, quando aplicável;
- e) As consultas obrigatórias às entidades externas a que haja lugar por ele promovidas.

3 — Quando esteja em causa a realização de obras não sujeitas a controlo prévio ou a comunicação prévia, o promotor deve informar igualmente o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não deve ultrapassar 60 dias úteis.

4 — A violação do disposto no n.º 1 do presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 93.º do presente regulamento.

5 — Para obras isentas de controlo prévio deve ser apresentada breve descrição e representação gráfica à escala conveniente dos trabalhos, sobre planta ou fotografia aérea, devendo ainda ser apresentados os elementos constantes das alíneas a) e b) do n.º 2 do presente artigo, bem como efetuar caracterização da obra a executar, dela devendo constar: área a construir, altura da fachada, uso, indicação das áreas de construção já existentes no prédio, referência às licenças/autorizações concedidas pela Câmara Municipal ou em alternativa referência aos respetivos processos de controlo prévio ou demonstração da sua não obrigatoriedade.

6 — Nas obras de conservação ou demolição deve ainda juntar fotografia do edifício existente.

7 — O disposto no presente artigo aplica-se às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

CAPÍTULO II

Disposições comuns

SECÇÃO I

Das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 44.º

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

1 — Aos pedidos de licenciamento e comunicação prévia de operações de loteamento, bem como de operações consideradas de impacte urbanístico relevante e de impacte semelhante a operação loteamento, aplica-se o quadro de dimensionamento e cedências constante do Plano

Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, cujas áreas definidas são as mínimas a considerar, as quais se destinam a integrar o domínio municipal.

2 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, as áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva devem localizar-se:

- a) Ao longo das vias estruturantes do loteamento;
- b) Em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) Inseridos na estrutura ecológica, sempre que tecnicamente aconselhável.

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

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

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

Artigo 45.º

Gestão das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva constituídas de acordo com o artigo anterior são conservadas e mantidas pelos serviços camarários, competindo sempre a sua realização inicial, ao promotor da operação urbanística, sem prejuízo do disposto no artigo 47.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2 — A realização inicial prevista no número anterior sujeita-se às condições constantes de projeto específico a apresentar e a ser validado favoravelmente pelo município.

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

SECÇÃO II

Das condições e prazos de execução

Artigo 46.º

Condições, prazo de execução e caução

1 — Para efeitos das disposições conjugadas do n.º 1 do artigo 53.º e n.º 2 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o prazo de execução das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia não pode ultrapassar dois anos.

2 — Para efeitos n.º 4 do artigo 53.º e n.º 6 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar um ano, devendo para o efeito o comunicante informar da intenção de prorrogação a Câmara Municipal até 10 dias úteis antes do termo do prazo inicial.

3 — O previsto nos números anteriores é aplicável às operações urbanísticas sujeitas a licença.

4 — Quando opte pela execução faseada, e para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 56.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a mesma depende de aceitação pela Câmara Municipal a notificar ao comunicante nos termos do artigo 121.º do mesmo diploma legal.

5 — Tratando-se de obras de demolição, o prazo fixado no n.º 1 do presente artigo é de 6 meses.



6 — Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação aplicável, a caução deve ser prestada antes da emissão do alvará, nos casos de licenciamento, ou até ao momento da autoliquidação das taxas, nos casos de comunicação prévia.

7 — O montante da caução referido no número anterior é fixado pela Câmara Municipal em função do valor orçamentado dentro dos limites fixados nos termos do Código da Contratação Pública.

8 — Os preços unitários dos trabalhos a realizar devem ser os preços de mercado praticados no Município em trabalhos da mesma natureza.

CAPÍTULO III

Da urbanização

Artigo 47.º

Regras gerais de urbanização

1 — As obras de urbanização têm por objetivos:

- a) Tornar coesa a intervenção urbanística no tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária;
- b) Evitar a criação de impasses;
- c) Criar espaços exteriores públicos de passagem ou circulação, de forma a proporcionar ambientes calmos e seguros, com vista ao lazer;
- d) Requalificar os acessos existentes;
- e) Promover polos de animação na malha urbana, nomeadamente alamedas, praças, pracetas e jardins.

2 — Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, caso exista alternativa viável, o acesso viário dos prédios não deve ser feito diretamente para as estradas regionais ou nacionais.

3 — No caso de vias em que a intensidade de trânsito o justifique, o acesso viário a prédios confinantes deve ser conjunto, sem prejuízo da Câmara Municipal, mediante deliberação, poder aceitar outra solução, desde que justificado.

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

Artigo 48.º

Obras de urbanização da Administração Pública

O disposto no artigo anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 49.º

Arruamentos

1 — As propostas de operações urbanísticas que impliquem criação de arruamentos devem ser concebidas de forma a que estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística evitando, sempre que possível, situações de impasse e adotando soluções que valorizem o peão e a implementação de modos suaves de circulação.

2 — A Câmara Municipal pode definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local, sem prejuízo do disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho.

Artigo 50.º

Rede de iluminação

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

Artigo 51.º

Arranjos exteriores

1 — Devem ser preferencialmente utilizadas espécies autóctones, as quais devem ser agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega e garantir a não invasão do domínio público, em especial as respetivas infraestruturas.

2 — Caso o referido no número anterior não seja possível, a área regada deve ser apenas 1/3 da área não impermeabilizada.

3 — A área ocupada por espécies xerófitas deve ser superior a 1/3 da área total.

4 — Devem ser utilizadas preferencialmente soluções de rega que garantam o aproveitamento das águas pluviais em detrimento da utilização da água da rede pública.

CAPÍTULO IV

Edificação

SECÇÃO I

Edifícios

Artigo 52.º

Regras gerais de edificação

1 — As novas construções devem assegurar uma correta integração na envolvente, tendo em conta os seguintes requisitos, ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e revestimentos:

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

b) Utilizar revestimentos exteriores com cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto edificado em que se insere;

c) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística;

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

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

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

g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;

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

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

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

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

Artigo 53.º

Edificações existentes

Para efeitos de fixação dos critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, são admitidos, designadamente, os seguintes meios de prova:

a) Provas indispensáveis: levantamentos aerofotogramétricos, certidão de teor matricial, fotos e mapas do cadastro, a existência de indícios claros de existência do imóvel e da sua datação;

b) Provas complementares: a existência de outros indícios claros da existência do imóvel e da sua datação com base em relatório de perito devidamente credenciado pela ordem ou associação respetiva a apresentar pelo particular.

Artigo 54.º

Muros e vedações

1 — Os muros e vedações de propriedade não confinantes com a via pública não podem exceder 3 metros de altura a contar do nível dos terrenos a que servem de vedação.

2 — Nos casos em que o muro separe terrenos com cotas diferentes, a altura não pode exceder 2 metros contados a partir da cota natural mais elevada.

3 — À face da via pública ou de outros espaços públicos, os muros e vedações não podem em regra, ter altura superior a 1,50 metros, podendo ser encimados por gradeamentos ou afins até à altura total de 2 metros devendo a articulação das altimetrias entre os muros confinantes com a via pública e os muros laterais ser feita na profundidade imposta pelo recuo da edificação principal.

4 — Constitui exceção aos números anteriores a construção de muros de suporte de terras sempre que o desnível entre o terreno a suportar seja superior aos limites indicados nos pontos anteriores, não devendo em caso algum ultrapassar a altura de 2 metros quando confinantes com a via pública.

5 — Não é permitida a utilização de arame farpado, fragmento de vidro, lanços e picos, no coroamento das vedações.

6 — Pode a Câmara Municipal, por razões de inserção urbana, estética e segurança devidamente fundamentadas, impor definir outras soluções alternativas às descritas anteriormente.



Artigo 55.º

Anexos aos edifícios

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

2 — Os anexos não podem ter mais de um piso acima da cota de soleira, exceto situações devidamente justificadas pela topografia do terreno.

3 — Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, os anexos construídos no limite do lote ou parcela não podem ter cobertura visitável, a parede de meiação não pode exceder uma altura superior a 3 metros, medida a partir da cota do terreno mais alto, caso existam desníveis entre os terrenos confrontantes, salvo em situações devidamente fundamentados e as águas pluviais da cobertura devem ser encaminhadas para o logradouro.

Artigo 56.º

Edifícios confinantes com a via pública

1 — Nos edifícios confinantes com a via pública e muros de vedação é proibido as portas e janelas abrirem para o exterior, bem como a existência de grades salientes em varandas ou janelas.

2 — São proibidos os beirais que lancem diretamente água sobre a via pública, devendo as edificações possuir sistemas de recolha ligados a tubos de queda fixados às paredes ou embutidos nas mesmas, com exceção das situações onde por razões de linguagem e ou salvaguarda de valores patrimoniais devam ser preservadas/adotadas as soluções preexistentes.

3 — No caso referido no número anterior a água não deve ser lançada na linha de água ou na valeta de uma altura superior a 10 cm e, nas ruas onde há passeios, a água deve escoar para a rede de águas pluviais, caso exista.

4 — Sem prejuízo do prazo de validade da licença, os trabalhos de acabamentos das fachadas e de vedações referentes a obras confinantes com a via pública não podem ser suspensos por mais de três meses.

Artigo 57.º

Empenas e afastamentos laterais

1 — Os paramentos das empenas laterais não colmatados por encostos a construções existentes, devem ter tratamento adequado e concordante com os das restantes fachadas, e não ofender a estética do local onde se integram.

2 — Salvo as disposições constantes de planos municipais de ordenamento do território em vigor ou em legislação específica de segurança contra incêndios, bem como as constantes do número anterior, devem ser observados os seguintes afastamentos laterais às extremas em função da largura da parcela a edificar:

- a) Em parcelas com frente superior a 14,00 metros: 3,00 metros de ambos os lados;
- b) Em parcelas com frente igual ou inferior a 14,00 metros: 3,00 metros de um lado e 1,50 metros do outro.

SECÇÃO II

Da conservação dos prédios

Artigo 58.º

Obras periódicas de conservação e reparação

1 — As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo,



realizar todas as obras necessárias a manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou a melhoria do arranjo estético.

3 — A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 — Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário.

Artigo 59.º

Limite de prazo para reparações periódicas

A partir do momento da notificação e salvo nos casos de prorrogação devidamente autorizada, os responsáveis que não tiverem dado cumprimento ao disposto na presente secção no prazo de 60 dias úteis, são intimados a dar início às obras, no prazo que lhes for designado.

Artigo 60.º

Deficiente execução de obras

Quando as obras não tiverem sido convenientemente executadas, os responsáveis são intimados à repetição do indevido, nos termos da lei geral.

Artigo 61.º

Demolição por ruína ou perigo para a saúde pública

1 — Sem prejuízo do disposto no RJUE no que respeita ao novo regime de execução de obras coercivas, concluída a necessidade de demolição após vistoria pela respetiva Comissão, a Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou oferecerem perigo para a saúde pública, executando diretamente e por conta do proprietário ou responsável, as que, dentro dos prazos que lhe forem fixados, por deliberação, as não iniciarem ou concluírem.

2 — O ato referido no número anterior é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário, devendo esta notificação ser acompanhada da indicação dos trabalhos a realizar e de uma sua orçamentação de carácter orientador.

3 — As formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, nos termos previstos na lei para o estado de necessidade.

4 — Ao número anterior são aplicáveis as regras constantes dos artigos 89.º, 90.º e 108.º do RJUE com as devidas adaptações.

Artigo 62.º

Prorrogação de execução das obras de conservação

Pode ser concedida a prorrogação do prazo referido no artigo 72.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, quando a requerimento do interessado, a vistoria verifique que é satisfatório o estado de conservação do prédio.

SECÇÃO III

Equipamentos e infraestruturas no exterior dos edifícios

Artigo 63.º

Regra geral

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

Artigo 64.º

Infraestruturas de telecomunicações próprias dos edifícios

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

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

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

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

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

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

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

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

9 — As antenas de comunicação de carácter oficial, nomeadamente as dos serviços de utilidade pública e de defesa, encontram-se igualmente sujeitas às normas constantes do presente artigo, sem prejuízo das respetivas especificidades.

Artigo 65.º

Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações

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

- a) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, sempre que tecnicamente possível, visando minimizar os impactos visuais;
- b) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;

- c) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo, devendo garantir a dissimulação dos equipamentos de radiocomunicações;
- d) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

CAPÍTULO V

Utilização de edifícios

Artigo 66.º

Alteração da utilização dos edifícios

1 — Sem prejuízo do disposto no Plano Diretor Municipal, a alteração da utilização dos edifícios está condicionada à compatibilidade dos novos usos com a função habitacional, do próprio edifício ou dos edifícios localizados na envolvente, bem como ao cumprimento das regras de estacionamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas.

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

- a) Produzir ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbar as normais condições de trânsito e de estacionamento ou provocar movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
- c) Constituir fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Prejudicar a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Corresponder a outras situações de incompatibilidade previstas na lei.

Artigo 67.º

Designações da utilização dos edifícios

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo e equipamento de apoio social, as autorizações de utilização tomam preferencialmente a designação de habitação e/ou atividades económicas e supletivamente as de:

- a) Autorização de utilização para comércio;
- b) Autorização de utilização para serviços;
- c) Autorização de utilização para armazém;
- d) Autorização de utilização para indústria;
- e) Autorização de utilização para outro fim, o qual deve ser devidamente especificado (designadamente, garagem, construção agrícola, parque de estacionamento posto de abastecimento de combustível, equipamento, instalação de armazenamento de produtos de petróleo).

2 — Não obstante o previsto no número anterior, pode autorizar-se a existência de diferentes usos num mesmo edifício ou fração, desde que se encontrem devidamente autorizados.

3 — Para efeitos do disposto no presente artigo e no presente regulamento entende-se por:

- a) Usos complementares: são os usos não integrados no principal, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço daquele;
- b) Usos compatíveis: são os usos que, não se articulando necessariamente com o principal, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento, que garantam essa compatibilização.

Artigo 68.º

Motivos de indeferimento

O pedido de autorização de utilização ou de alteração ao mesmo é indeferido quando:

- a) Violar plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, áreas de reabilitação urbana, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação de alteração à utilização de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa;
- c) Quando o pedido de alteração de utilização constitua, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.

CAPÍTULO VI

Sistema de indústria responsável

Artigo 69.º

Localização

1 — Quando se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental nos termos previstos no artigo seguinte do presente regulamento, pode a Câmara Municipal declarar compatível com uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou sua fração autónoma destinada:

- a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao Sistema de Indústria Responsável (SIR) em vigor ou outro que lhe venha a suceder;
- b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao Sistema de Indústria Responsável, em vigor ou outro que lhe venha a suceder.

2 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no número anterior rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios as suas frações, constante do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente.

Artigo 70.º

CrITÉRIOS de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

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

2 — Os critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental na instalação dos estabelecimentos abrangidos são os seguintes:

- a) A atividade económica deve ser desenvolvida a título individual ou em microempresa até 5 trabalhadores;
- b) O exercício da atividade industrial em edifício constituído em regime de propriedade horizontal carece da autorização de todos os condóminos;
- c) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- d) Os resíduos resultantes da atividade produzida devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;



e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, devendo ser garantido o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído ou outro que lhe venha a suceder;

f) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos da legislação vigente.

PARTE IV

Ocupação e utilização pública do espaço

CAPÍTULO I

Ocupação do espaço público por motivo de obras

Artigo 71.º

Utilização ou ocupação do espaço público

1 — No solo, subsolo e espaço aéreo integrados no domínio público municipal pode ocorrer utilização ou ocupação, para execução de operações urbanísticas sujeitas ou não a controlo prévio, designadamente para:

- a) A realização de obras;
- b) A limpeza de fachadas.

2 — Tendo em conta a especificidade do espaço a ocupar, a Câmara Municipal pode fazer depender a emissão do alvará de licença de ocupação do espaço público de apresentação de caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras necessárias, cujo montante cubra o custo dos trabalhos, determinado de acordo com os valores constantes no Regulamento Municipal das Taxas.

3 — O disposto no presente Capítulo é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, com as devidas adaptações.

Artigo 72.º

Regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público

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

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

Artigo 73.º

Controlo administrativo da ocupação do espaço público e título

- 1 — O início da ocupação do espaço público está sujeito a licenciamento.
- 2 — O pedido de licenciamento deve ser dirigido ao Presidente da Câmara conforme formulário disponível no sítio oficial do Município, com a antecedência mínima de 30 dias em relação à data pretendida para início da ocupação, instruído com os elementos indicados no mesmo.
- 3 — A competência para a emissão da licença de ocupação do espaço público é da Câmara Municipal, sem prejuízo do regime geral da delegação de competências, e deve ter lugar no prazo de 30 dias a contar da data do respetivo pedido.
- 4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 124.º do Código de Procedimento Administrativo, em caso de projetado indeferimento do pedido de licenciamento nos termos do artigo seguinte deve o direito de audição do requerente ser assegurado.
- 5 — A licença de ocupação do espaço público é titulada por alvará, a emitir no prazo de 5 dias a contar da data do respetivo pedido.
- 6 — O regime jurídico da emissão das licenças e respetivos alvarás rege-se pelo disposto no presente Regulamento, sendo aplicáveis as contrapartidas financeiras constantes do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Montemor-o-Velho.

Artigo 74.º

Indeferimento do pedido de ocupação da via pública

Pode ser inviabilizada a ocupação da via pública quando:

- a) Da ocupação pretendida e informada resultem prejuízos gravosos para o trânsito, segurança de pessoas e bens e estética das povoações ou beleza da paisagem, exceto em casos devidamente fundamentados;
- b) A ocupação resulte de operação urbanística embargada, não licenciada, comunicada ou participada, exceto nas situações de salvaguarda de segurança pública;
- c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A ocupação ou a natureza dos materiais a manusear seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes, salvo se for prestada caução.

Artigo 75.º

Segurança

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

Artigo 76.º

Tapumes, amassadouros e depósitos de materiais

- 1 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento quanto às regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público em qualquer caso de execução de obras que obriguem à ocupação do espaço público, ou que pela sua natureza possam interferir com o seu conforto ou segurança, é obrigatória a colocação de tapumes envolvendo toda a área respetiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito.
- 2 — Os tapumes devem ser de material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme adequada ao local, com altura mínima de 2 metros.
- 3 — No caso de ser admitida a ocupação integral do passeio como área de apoio à execução da obra, o dono desta deve, sempre que tal se justifique e a determinar pela Câmara Municipal após

informação nesse sentido dos serviços no âmbito da apreciação do pedido de ocupação, construir um passadiço de madeira que garanta a circulação pedonal com a largura mínima de 0,70 metros, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,90 metros acima do respetivo pavimento.

4 — Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.

5 — No caso de haver necessidade de ocupação do passeio com materiais, amassadouros e entulhos ou no caso de este ser frequentemente utilizado para a passagem dos materiais, amassadouros e entulhos, a área utilizada deve ser protegida com um passadiço em chapa metálica de espessura adequada, colocada de forma a que não provoque estragos na área protegida.

6 — Em todas as obras confinantes com o espaço público, é obrigatória a colocação de redes de proteção, montadas em estrutura própria ou acopladas aos andaimes, abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projeção de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o espaço público.

7 — É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais de obra ou equipamento, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos, sendo obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos, exceto em casos devidamente justificados.

8 — No termo da ocupação cabe ao responsável a reposição integral do espaço ao estado anterior do mesmo devendo, em todo o caso e sem prejuízo do aqui estabelecido, no decurso da operação urbanística o espaço público envolvente da obra ser sempre mantido, cuidado e limpo.

Artigo 77.º

Elevação de materiais

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

2 — A elevação referida no número anterior deve ser executada de modo a que a trajetória não abranja o espaço público e por forma a que seja minimizado o risco da ocorrência de acidentes.

3 — Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os respetivos contrapesos, quando existam, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só podem ser autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 78.º

Andaimes

1 — Os andaimes devem ser fixados ao solo e/ou paredes dos edifícios.

2 — Admite-se a título excepcional o uso de andaimes suspensos ou bailéus, nas situações em que, justificadamente, não seja viável o cumprimento do disposto no número anterior e desde que sejam respeitadas todas as condições de segurança exigíveis para o efeito.

Artigo 79.º

Conclusão da obra

1 — Concluída a obra, devem ser imediatamente removidos do espaço público os entulhos e materiais e, no prazo de cinco dias corridos, os tapumes e estaleiros, quando existam, findo o qual pode a Câmara Municipal proceder coercivamente à realização das mesmas, sendo os encargos imputados ao infrator.

2 — Para efeitos do disposto na alínea e) do artigo 72.º do presente regulamento, da alínea anterior, o prazo para cumprimento voluntário é de 30 dias corridos, a contar da data da conclusão da obra, findo o qual pode a Câmara Municipal proceder coercivamente à realização das mesmas, sendo os encargos imputados ao infrator.



Artigo 80.º

Casos especiais

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

2 — A Câmara Municipal, na sequência de parecer fundamentado dos respetivos serviços técnicos, pode determinar que sejam adotadas outras medidas em obras e /ou estaleiros, ou trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público ou, ainda, tendo em vista a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública.

3 — Em lotes ou parcelas não ocupados com construções pode a Câmara Municipal exigir a instalação de tapumes de vedação com a via pública com a altura de 2 metros de cor e material a submeter a apreciação dos serviços, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, por forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e não ofenderem a estética do local onde se integram.

4 — O desrespeito pelo disposto no número anterior permite a adoção pela Câmara Municipal das medidas necessárias ao seu cumprimento, sendo os encargos imputados ao infrator.

5 — A interrupção da via ao trânsito, quando necessária, deve, sempre que possível, ser parcial, de modo a que fique livre uma faixa de rodagem, devendo os trabalhos ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser estes iniciados sem prévia autorização da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

Espaço privado de uso público

Artigo 81.º

Espaço privado de utilização pública

Considera-se espaço privado de utilização pública aquele que tenha sido constituído como tal nos termos gerais, no âmbito do controlo prévio de operações urbanísticas.

Artigo 82.º

Intervenções em espaço privado de utilização pública

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

Artigo 83.º

Ocupação admitida

À ocupação de espaço privado de utilização pública, designadamente com quiosques, *stands* de venda, aplicam-se as regras técnicas estabelecidas no capítulo anterior.

Artigo 84.º

Responsabilidade de manutenção

1 — A responsabilidade pela manutenção do espaço privado de uso público é do respetivo titular.



2 — Excetua-se do referido no número anterior as situações em que a Câmara Municipal contratualize de forma diferente a responsabilidade pela manutenção de tais espaços.

PARTE V

Fiscalização e sanções

Artigo 85.º

Âmbito

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

2 — A atividade de fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

3 — Os atos incluídos na atividade de fiscalização compreendem, designadamente:

- a) O esclarecimento e divulgação, junto aos munícipes, dos regulamentos municipais, promovendo uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração;
- b) A garantia do cumprimento da lei, regulamentos, posturas e execução coerciva dos atos administrativos em matéria urbanística;
- c) A realização de vistorias, inspeções ou exames técnicos;
- d) A realização de notificações pessoais;
- e) A verificação da afixação de avisos publicitando o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia;
- f) A verificação da existência do alvará de licença ou título de comunicação prévia e da afixação do aviso dando publicidade à emissão daqueles títulos;
- g) A verificação da conformidade da obra com as normas legais, regulamentares e com o projeto aprovado;
- h) A verificação da existência do livro de obra que obedeça às determinações legais, nele exarando os registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;
- i) A verificação do cumprimento da execução da obra no prazo afixado no alvará de licença ou na comunicação prévia de construção e das subseqüentes prorrogações;
- j) A verificação da ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de autorização de utilização;
- k) A notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal, e sem prejuízo de delegação de competências e verificação do seu cumprimento (suspensão dos trabalhos), através de visita periódica à obra;
- l) A instrução dos processos de embargo com proposta ao presidente da Câmara Municipal relativamente a trabalhos e obras que estejam a ser efetuadas em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- m) A verificação do cumprimento do despacho e dos prazos fixados pelo Presidente da Câmara Municipal, ou do vereador com competência delegada ao infrator para correção, alteração ou demolição da obra e reposição do terreno na situação anterior;
- n) A verificação da limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como reposição das infraestruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução de obras ou ocupação da via pública;
- o) Obrigatoriedade da permanência do projeto devidamente carimbado pela Câmara Municipal no local de obra.

4 — O disposto no número anterior é aplicável às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, nos termos do n.º 7 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 86.º

Deveres da fiscalização

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

2 — São obrigações específicas dos trabalhadores incumbidos da fiscalização das operações urbanísticas, no âmbito da sua atividade:

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

b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados;

c) Apresentar relatório, no que se refere às operações urbanísticas executadas sem licença ou em desconformidade com o projeto aprovado;

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

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

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

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

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

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

Artigo 87.º

Infrações

1 — Os trabalhadores municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.

2 — O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e a descrição dos factos que constituem a infração e o respetivo enquadramento legal em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.

3 — Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos trabalhadores responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.

4 — Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5 — Os trabalhadores responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

Artigo 88.º

Oportunidade da fiscalização

- 1 — As ações de fiscalização são efetuadas em qualquer momento e sem prévia notificação.
- 2 — Efetuado o embargo de uma determinada operação urbanística, deve ser averiguado o acatamento e respeito do mesmo através de sucessivas ações de fiscalização, sendo a primeira realizada até cinco dias após o levantamento do auto de embargo e as seguintes mensalmente até que se verifique a caducidade da ordem de embargo.
- 3 — A realização de ação de fiscalização deve ser noticiada no processo que tem por objeto o controlo da operação urbanística em causa.

Artigo 89.º

Incompatibilidades

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

Artigo 90.º

Deveres dos intervenientes na execução das operações urbanísticas

- 1 — O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia, e restantes intervenientes na execução da obra são obrigados a facultar aos agentes encarregues da atividade de fiscalização o acesso à obra e a prestar todas as informações, incluindo a consulta da respetiva documentação.
- 2 — O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve colaborar com os fiscais na reposição da legalidade e cumprir os prazos que lhes forem determinados.
- 3 — O titular de alvará de licença ou de título de comunicação prévia deve assegurar sempre no local da obra a colocação do aviso a publicitar a operação urbanística a disponibilidade do livro de obra devidamente preenchido com informação atualizada, assim como cópia dos projetos aprovados.
- 4 — Durante a execução de obras de urbanização, designadamente de rede viária, abastecimento público de água, de saneamento, recolha de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de comunicação prévia, ou o diretor técnico da obra, devem solicitar a presença dos serviços municipais para verificação dos materiais a utilizar e fiscalização da sua aplicação.

Artigo 91.º

Denúncias e reclamações dos particulares

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

- a) Identificação completa do denunciante ou reclamante nos termos gerais do CPA;
- b) Exposição clara e sucinta dos factos denunciados ou reclamados;
- c) Data e assinatura legível;



- d) Planta de localização do local referenciado na denúncia ou reclamação, fornecida pela Câmara Municipal;
- e) Fotografias e outros documentos que sejam relevantes para a compreensão da exposição.

Artigo 92.º

Contraordenações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, são puníveis como contraordenação, nos termos do disposto no artigo 14.º alínea g) da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, as seguintes infrações:

- a) A falta de informação sobre o início das obras em violação do disposto no artigo 43.º do presente regulamento, ainda que em relação a obras de escassa relevância urbanística;
- b) A prática de outros atos ou factos em violação ao disposto no presente regulamento salvo se existir previsão de contraordenação específica em lei ou regulamento para a prática dos mesmos.

2 — As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 50 euros e o máximo 2500 euros, para as pessoas singulares, e 500 euros e o máximo 5000 euros, no caso de pessoas coletivas.

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

4 — A tentativa e negligência são puníveis.

PARTE VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 93.º

Legislação posterior

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

Artigo 94.º

Aplicação no tempo

O disposto no presente regulamento aplica-se aos processos que se iniciem após a entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 95.º

Autorização e alteração de utilização e dispensa de estacionamento

1 — Para efeitos de autorização de utilização, excluem-se, do disposto no artigo anterior, as situações em que a aplicação do presente regulamento implique a afetação de atos constitutivos de direitos dos particulares, designadamente, os procedimentos relativos a pedidos de licenciamento que já tenham obtido aprovação do projeto de arquitetura.

2 — Nas situações de alteração de uso em edifícios, ou noutros casos devidamente fundamentados, desde que não se refiram a obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, de que não resulte um acréscimo superior a 20 % da área de construção existente, a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa do cumprimento da dotação do

estacionamento estabelecida no regulamento do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Velho, sem prejuízo da legislação específica aplicável, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;

d) Nas operações de loteamento, quando esteja prevista a junção de lotes, a dotação de lugares de estacionamento será de acordo com as funções específicas a instalar, devendo garantir no mínimo o número de lugares exigíveis para o lote de maior capacidade construtiva, calculados em função da área bruta de construção máxima do mesmo.

3 — Nos casos abrangidos pelo número anterior pode ser imposto que os lugares de estacionamento em falta sejam criados em áreas próximas ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.

Artigo 96.º

Integração de lacunas

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

Artigo 97.º

Alteração

1 — É alterado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Montemor-o-Velho publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 3 em 4 de janeiro de 2019.

2 — É revogado o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Montemor-o-Velho publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133 em 12 de julho, sob o Aviso n.º 8965/2013, com exceção das taxas que se mantêm em vigor, com as devidas adaptações, até à publicação de novo regulamento de taxas do Município.

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

Artigo 98.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo de tal publicação poder ser feita também no Boletim Municipal e no sítio oficial do Município de Montemor-o-Velho na internet (www.cm-montemorvelho.pt).

313829611