



REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VAGOS

Junho de 2015

REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VAGOS

Preâmbulo

Sob proposta da Câmara Municipal de Vagos, veio a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária realizada em 28/06/2013, a aprovar a 1ª alteração ao regulamento municipal de edificação e da urbanização, devidamente publicada, na 2ª série, do Diário da República n.º 155, de 13/08/2013, dando, assim, concretização regulamentar à credencial legal prevista, em geral, sobre a matéria, no artigo 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

No pretérito dia 9 de setembro de 2014, veio a ser publicado, no Decreto-Lei n.º 136/2014, diploma legal que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, tendo o mesmo entrado em vigor no passado dia 07 de janeiro do corrente ano.

Do ponto de vista estratégico, partindo da nota preambular do retrocitado diploma, tal alteração normativa teve em vista a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Consolidação do necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio das operações urbanísticas e o aumento da responsabilidade dos particulares;
- b) Reforço do controlo público das operações urbanísticas voltado para o seu controlo sucessivo;
- c) Reforço do esforço de simplificação dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas reguladas no diploma, mediante a introdução de um novo procedimento de comunicação prévia com prazo, o qual, quando devidamente instruído, não determina a prática, pela administração municipal, de qualquer ato permissivo.

Ora, perante tal alteração ao regime jurídico da urbanização e da edificação, pese embora o Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, não ter fixado no seu clausulado normativo qualquer dever de revisão dos regulamentos municipais existentes, impõe-se a revisão do regulamento municipal de edificação e urbanização, em vigor no Município de Vagos, no sentido de o conformar com as alterações, formais e substantivas, introduzidas a tal regime jurídico, por força da publicação e entrada em vigor do citado diploma legal.

Neste contexto, a revisão ora introduzida ao regulamento municipal da urbanização e da edificação, em vigor no Município de Vagos, e respetivas taxas e compensações, tem em vista permitir alcançar um duplo objetivo:

- a) Por um lado, ajustar o mencionado regulamento ao conjunto de soluções, de natureza procedimental, técnica e administrativa, consagradas no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, com incidência prioritária no que diz respeito às condições de aprovação, execução e acompanhamento das operações urbanísticas, na senda do disposto sobre a matéria no seu artigo 3º, passando o mesmo ainda a dar resposta normativa às áreas de intervenção abrangidas com uma dimensão inovadora pela última revisão do regime jurídico da urbanização e da edificação, nomeadamente em matéria de legalização das operações urbanísticas, definição da responsabilidade dos intervenientes na aprovação e acompanhamento das operações urbanísticas e, bem assim, no que diz respeito ao novo figurino de controlo prévio de tais operações assente na comunicação prévia com prazo.
- b) Por outro lado, introduzir no regulamento municipal em causa algumas medidas corretivas alicerçadas na experiência prática da sua aplicação, considerando que

algumas das soluções de partida nele consagradas acabaram por não se mostrar as mais adequadas, em vista a permitir disciplinar e/ou regulamentar, com eficácia, eficiência e transparência, as condições de aprovação, execução e acompanhamento das operações urbanísticas reguladas no regime jurídico da urbanização e da edificação.

Em síntese: A presente revisão do regulamento municipal da urbanização e da edificação, em vigor no Município de Vagos, pretende dar concretização ao dever de atualização do seu articulado normativo, considerando as recentes alterações introduzidas ao regime jurídico da urbanização e da edificação, com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, incluindo a devida atualização ao quadro nele estatuído, em matéria de taxas municipais relacionadas com a área de intervenção municipal de gestão urbanística.

Este regulamento está articulado com o Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos, uma vez que aí são reguladas as taxas específicas a aplicar, bem como as matérias referentes à sua liquidação.

Assim, ao abrigo do disposto no número 8, do artigo 112º, e 241º da Constituição da República Portuguesa, do anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 73/2013 de 03 de setembro, da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, e ulteriores alterações (Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais), do Código do Procedimento Administrativo e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, é aprovado o presente Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização do Município de Vagos, nos termos da deliberação tomada pela Assembleia Municipal em _____, sob proposta da Câmara Municipal, tendo sido o projeto de regulamento submetido previamente a consulta pública, na Internet, no sítio institucional da Câmara Municipal de Vagos.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito e objeto

1- O presente regulamento estabelece as normas de concretização e de execução do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios aplicáveis a todos os atos urbanísticos de transformação do território do concelho de Vagos, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhes sobreponham.

2- O presente regulamento tem por objeto fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas, das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos planos municipais de ordenamento do território e demais legislação em vigor, designadamente em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, estética, salubridade e segurança das edificações, bem como regular o novo procedimento de legalização das operações urbanísticas.

Artigo 2º

Definições e abreviaturas

1- Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições constantes do regime jurídico da urbanização e da edificação, do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e demais legislação específica, designadamente o Decreto-Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, e ainda as seguintes:

- a) Estrutura da fachada - Conjunto de elementos singulares que compõem a fachada, tal como vãos, cornijas, varandas e outros elementos de relevância arquitetónica;
 - b) Peças desenhadas de transição - Representação em projeto que reflete as alterações introduzidas em obra, nas seguintes cores convencionais:
 - 1. Vermelho, para os elementos a construir;
 - 2. Amarelo, para os elementos a demolir;
 - 3. Preto, para os elementos a conservar;
 - 4. Azul, para os elementos a legalizar.
 - c) Projeto de execução - Salvo o disposto em legislação específica, é o conjunto das peças escritas e desenhadas instrutoras das condições de execução da obra, com pormenorização, em escala adequada, dos métodos construtivos e justaposição dos diferentes materiais de revestimento das fachadas e outras partes visíveis do exterior, bem como as cores a aplicar às mesmas.
 - d) Reconstituição da estrutura das fachadas - É a reconstrução da estrutura da fachada na sequência de obras de demolição total ou parcial de uma edificação existente.
- 2- São adotadas as seguintes abreviaturas e conceitos:
- a) PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território;
 - b) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
 - c) RMUE - Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação;
 - d) SIR - Sistema de Indústria Responsável.

CAPITULO II

Disposições sobre edificabilidade, parâmetros e soluções urbanísticas

Artigo 3º

CrITÉRIOS morfolÓgicos e estÉticos

- 1- Em quaisquer operações urbanísticas constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia:
- a) O respeito pelos alinhamentos dos vãos, dos pisos, beirados e platibandas, sempre que a construção a erigir se encoste entre construções cujas características confirmam harmonia e continuidade na leitura da fachada sobre a rua;
 - b) Caso não existam planos de urbanização, planos de pormenor ou de alinhamentos e cÉrceas 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.
- 2- A Câmara Municipal poderá indeferir quaisquer projetos suscetíveis de comprometerem, pela localização, aparência, proporções ou materiais indicados, os conjuntos urbanos existentes.

Artigo 4º

Implantação das construções

- 1- Sem prejuízo do disposto em PMOT, o alinhamento da fachada frontal das edificações deverá ter em conta os alinhamentos definidos pelas fachadas frontais das construções similares implantadas nas parcelas vizinhas.

2- Admitir-se-ão edificações com alinhamentos distintos do estipulado no número anterior, em casos devidamente fundamentados, designadamente na natureza da intervenção ou no carácter arquitetónico da proposta, que requeira disposições especiais, nomeadamente quando as edificações existentes nas parcelas vizinhas sejam antigas e à face da via.

3- O alinhamento dos muros será dado pela Câmara Municipal, tendo em vista a criação de uma base de dados, suportada por parâmetros de inserção urbanística, segurança, funcionalidade ou valorização do espaço público.

4- O disposto no número anterior aplica-se às situações de reconstrução total ou parcial dos muros.

Artigo 5º

Tipologia das construções

1- As construções deverão enquadrar-se nas tipologias isolada, geminada e banda, com vista à implementação de um meio edificado equilibrado e harmonioso.

2- As tipologias referidas no número anterior deverão respeitar os seguintes afastamentos laterais mínimos em relação ao limite de terreno, aplicáveis apenas à construção principal, sem prejuízo de outra legislação aplicável:

Tipologia	Afastamentos laterais mínimos (construção principal)	
Isolada	3m	1,5m
Geminada	3m	0m
Banda	0m	0m

3- A Câmara Municipal poderá impor/aceitar afastamentos distintos dos indicados em casos devidamente fundamentados, designadamente na largura, dimensão ou orientação do terreno, na natureza da intervenção ou no carácter arquitetónico da proposta que requeira disposições especiais.

Artigo 6º

Profundidade das edificações

A profundidade dos novos edifícios, não poderá por em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

Artigo 7º

Volumes balançados sobre o domínio público

1- Os volumes balançados não podem ultrapassar metade da largura dos passeios.

2- Na falta de passeios os volumes balançados só serão permitidos a partir da laje do teto do 1º andar.

3- Sem prejuízo do referido nos números anteriores, nas fachadas dos edifícios só serão permitidos balanços sobre o espaço de utilização coletiva desde que estes se desenvolvam a partir de 2,5 m de altura e não ultrapassem 1,5 m medidos perpendicularmente ao plano da fachada.

4- Nas fachadas dos pavimentos térreos sobre a via pública não serão permitidos:

- a) Gradeamentos que ultrapassem o plano vertical da construção;
- b) Janelas, portas, portões ou portadas, com abertura para o exterior, que

colidam com a utilização da via pública.

Artigo 8º

Edificações de utilização mista

Nas edificações de utilização mista, os pisos destinados a serviços, comércio ou armazém serão preferencialmente admitidos em rés-do-chão e, justificadamente, em andar ou cave.

Artigo 9º

Estacionamento automóvel

- 1- Sem prejuízo do disposto em PMOT e em legislação específica aplicável, em todos os edifícios e/ou respetivos logradouros será obrigatório o estacionamento automóvel no mínimo de um veículo por fração ou unidade independente, independentemente do seu uso.
- 2- Admitir-se-ão situações de exceção ao número anterior quando as características técnicas do projeto ou as inserções urbanas específicas não permitam essa garantia e que no uso corrente do espaço não afetem a normal circulação automóvel.
- 3- As dimensões mínimas dos lugares de estacionamento individuais serão de 2,40 m x 5,00 m.
- 4- Dimensionamento dos acessos e espaços de manobra aos estacionamentos deverá ser comprovadamente eficaz e a inclinação máxima das rampas de acesso a estacionamentos será de 15°.
- 5- As áreas de estacionamento, quando localizadas em cave, não serão consideradas no cálculo da área máxima edificável.
- 6- Os lugares de estacionamento automóvel coberto constarão dos títulos de propriedade, não podendo ser vendidos separadamente, a não ser que sejam individualizados (garagens) e sem prejuízo do cumprimento do número 1, do presente artigo.

Artigo 10º

Anexos

- 1- Os anexos deverão enquadrar-se de modo adequado e proporcional com a construção principal e no conjunto urbano onde se inserem, não podendo exceder um piso acima da cota de soleira.
- 2- No caso de pedido de legalização poder-se-á admitir outra solução, desde que devidamente justificada.

Artigo 11º

Terraços, varandas e guardas de proteção

- 1- Em conjuntos geminados ou em banda, admitem-se que as varandas encostem às extremas, desde que fiquem salvaguardadas as situações de servidão de vistas.
- 2- As guardas em varandas e terraços acessíveis deverão ser executadas de modo a garantir a segurança de pessoas e bens.
- 3- Nos edifícios com varandas, coberturas ou terraços utilizáveis, assim como, nas escadas, varandins e espaços similares, as guardas de proteção não poderão ter uma altura inferior a 1,10m, devendo ser caracterizados de forma a não potenciar uma utilização indevida. Por razões de segurança, não deverão ser utilizadas guardas de proteção com barras horizontais ou com formas que facilitem a sua transposição por

crianças.

Artigo 12º

Sótãos

- 1- Nas habitações unifamiliares poderá ser permitido o uso do sótão para fins habitacionais, quando se tratar exclusivamente da utilização do desvão da cobertura e sem que, para aumento da área útil, haja elevação das paredes exteriores.
- 2- Nas edificações destinadas a habitação coletiva, poderá ser permitido o uso do sótão para fins habitacionais, ligado ao fogo situado imediatamente por baixo, em duplex, quando se tratar exclusivamente da utilização do desvão da cobertura e sem que, para aumento da área útil, haja elevação das paredes exteriores.
- 3- Sempre que o sótão tenha condições de habitabilidade nos termos definidos no RGEU, deverão ser cumpridas as regras definidas no Regulamento de Segurança contra Incêndios relativas à altura da edificação, independentemente da utilização que venha a ser proposta no projeto.
- 4- Na cobertura, a zona de refúgio dos caminhos de evacuação em caso de incêndio deve localizar-se na parte da edificação confinante com o arruamento, de forma a facilitar as operações de resgate. Esta zona deve ser dimensionada em consonância com o número de potenciais utilizadores.
- 5- Nas situações previstas nos números 1 e 2, a área de sótão é contabilizada como área de construção.

Artigo 13º

Muros e vedações

- 1- Os muros de vedação confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,20 m, extensivo aos muros laterais divisórios da propriedade, na parte correspondente ao limite frontal da habitação. Acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes, chapas metálicas ou elementos vazados, até altura máxima de 2 m.
- 2- Caso não exista construção no terreno, deverá ser observada a altura máxima de 2m do muro lateral divisório da propriedade, com referência ao alinhamento frontal das construções adjacentes ou ao alinhamento predominante na envolvente, sendo observada a altura máxima de 1,20 m na parte remanescente, até ao alinhamento do muro de vedação confinante com a via pública.
- 3- Os muros não confinantes com espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m.
- 4- Por razões de ordem estética, funcional ou de segurança, a Câmara Municipal poderá impor/aceitar outra altura para os muros e vedações.

Artigo 14º

Águas pluviais

As águas provenientes das coberturas dos edifícios, confinantes com a via pública, devem:

- a) No caso de não existir passeio, ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10 m do solo;
- b) Existindo passeio, ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.

Artigo 15º

Tratamento e secagem de roupas em estendais

Em todos os edifícios destinados a habitação coletiva será obrigatório prever uma área para o tratamento e secagem natural de roupas por forma a que a estas não sejam visíveis a partir da via pública.

Artigo 16º

Iluminação Pública

- 1- Em todos os processos de loteamento, bem como nas obras de construção equiparadas com impacte semelhante, previstas no artigo 31º, do presente Regulamento, é obrigatória a apresentação de projeto respeitante à Iluminação Pública, o qual estará sujeito à aprovação do Presidente da Câmara Municipal.
- 2- O projeto deverá respeitar a necessidade ou não de prolongamento da rede para os edifícios a construir, e a Iluminação pública a executar, bem como, se for caso disso, a instalação de um PT (Posto de Transformação).
- 3- A instalação do PT deverá ser feita em cabines previamente definidas em projeto, com acessibilidade, direta para a via pública, sem interferência direta ao restante edifício ou edifícios, garantindo total autonomia sobre os mesmos e salvaguardando todas as situações que possam provocar ruído ou insegurança para as pessoas.
- 4- A instalação de PT aéreo só será admissível em situações excecionais, carecendo a sua aprovação de decisão do Presidente da Câmara Municipal.
- 5- Os postes de Iluminação Pública carecem de aprovação do Presidente da Câmara Municipal.
- 6- Todas as despesas inerentes ao prolongamento de rede ou da instalação de PT são da responsabilidade do promotor do investimento ou do loteador, consoante o caso.
- 7- O presente artigo aplica-se, apenas, caso existam obras de urbanização.

Artigo 17º

Resíduos Sólidos Urbanos

- 1- Em todos os processos de loteamento, bem como nas obras de construção equiparadas com impacte semelhante, previstas no artigo 31º, do presente Regulamento, é obrigatória a apresentação de projeto que preveja o sistema de deposição de resíduos sólidos em uso no município, neste se englobando os equipamentos que permitam a recolha seletiva, cuja implantação será objeto de aprovação pelo Presidente da Câmara Municipal.
- 2- A instalação, execução e fornecimento dos equipamentos (contentores, pilhões, etc.) são da responsabilidade do promotor ou loteador, consoante o caso, e reverterão para o Município de Vagos após a receção definitiva das obras de urbanização.
- 3- O presente artigo aplica-se, apenas, caso existam obras de urbanização.

Artigo 18º

Equipamentos de ar condicionado e outros

- 1- A colocação de aparelhos de ar condicionado e outros dispositivos deverá ser realizada em local próprio previsto no edifício; na fachada posterior dos edifícios; na sua cobertura, desde que ocultos por platibandas; nos terraços, desde que ocultos pelas respetivas guardas; ou, em locais não visíveis da via pública.
- 2- Excetua-se do disposto no número anterior as situações em que técnica e fundamentadamente não seja viável a sua aplicação, devendo sempre garantir-se boas condições de circulação pedonal e/ou viária.

3- É proibido o escoamento das águas de condensação dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos.

CAPÍTULO III Do procedimento

SECÇÃO I Formas de procedimento

Artigo 19º Obras erigidas antes de 1970

1- Para as obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, bem como para a utilização de edifícios ou frações, ocorridas antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de abril, os serviços deverão, a requerimento dos interessados, emitir certidões comprovativas de que na data da sua realização não era exigida nem licença de construção nem licença de utilização.

2- O interessado deve fazer acompanhar o pedido de emissão da certidão prevista no número anterior, de prova da data da construção da edificação, designadamente com a apresentação de algum dos seguintes documentos:

- a) Certidão predial;
- b) Certidão matricial;
- c) Eventuais contratos celebrados tendo como objeto a edificação.

3- Nos casos em que não seja possível fazer prova da data da construção da edificação, mediante a apresentação dos elementos mencionados no número anterior, o interessado deverá apresentar outros elementos comprovativos da existência das edificações, nomeadamente relatório técnico.

Artigo 20º Obras de escassa relevância urbanística

1- São dispensadas de controlo prévio, pela sua escassa relevância urbanística, as seguintes obras de edificação:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 15 m² e que não confinem com a via pública;
- b) Sem prejuízo do disposto no artigo 13º do presente regulamento, a edificação de muros de vedação até 1,80 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área de domínio público, sem prejuízo do cumprimento do índice de impermeabilização previsto em PMOT;
- e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- f) Os abrigos para animais de estimação, de criação, de caça ou de guarda cuja área não seja superior a 4 m² e se localizem no tardoz do logradouro de prédios

particulares;

g) A edificação de pérgulas;

h) Vedações com prumos e rede até a altura máxima de 2 m, a não menos de 4 m do eixo dos caminhos municipais ou vias não classificadas e a não menos de 5 m do eixo das estradas municipais;

i) Jazigos e colocação de pedras em sepulturas;

j) Cabines para grupos de rega até 4 m² de área coberta desde que cumpram um afastamento mínimo de 10 m à via pública e nunca inferior ao alinhamento dominante definido por construções existentes nos prédios confrontantes;

k) Demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como das edificações isoladas com 1 piso;

l) As instalações de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada à edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;

m) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado para outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;

n) A construção de rampas destinadas a pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas quando localizadas em espaço privado;

o) Estufas de estruturas amovíveis temporárias para uso exclusivamente agrícola e respetivas construções de apoio, cuja área não ultrapasse os 30 m², desde que não seja feita a impermeabilização do solo cumpram um afastamento mínimo de 10m à via pública e nunca inferior ao alinhamento dominante definido por construções existentes nos prédios confrontantes, devendo ainda ser garantido um afastamento mínimo de três metros aos limites laterais e posteriores do terreno;

p) Stands de vendas, incluindo as estruturas amovíveis temporárias de apoio, desde que não ocupem espaço de domínio público e respeitem o afastamento frontal mínimo de 5 m;

q) Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos de instalação e normas de segurança, as instalações de armazenagem de produtos de petróleo e instalações de abastecimento de combustíveis que estejam isentas de licenciamento específico;

r) As obras de alteração exterior pouco significativas, designadamente as que envolvam pequenas variações nos materiais e cores, e alteração de caixilharia;

s) Construção de arrumos agrícolas e telheiros, desde que não excedam 20 m² e seja garantido um afastamento ao limite frontal de 20 m à via pública;

t) As alterações de fachadas, para efeitos do regime da publicidade e ocupação do espaço público, no âmbito do previsto no diploma sobre o licenciamento zero ou outro que o substitua.

2- Não obstante tratem-se de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, 5 dias antes do início das obras, do tipo de operação que vai ser realizada, nos termos e para cumprimento do previsto no artigo 93º do RJUE, anexando a planta de localização.

3- A isenção de licença municipal para a realização de obras de escassa relevância

urbanística não as desonera do cumprimento de toda a legislação aplicável em vigor.

SECÇÃO II

Instrução dos pedidos

Artigo 21º

Disposições comuns

- 1- Os pedidos de informação prévia ou para a realização de operações urbanísticas sujeitas a procedimentos de comunicação prévia com prazo ou de licença, obedecem ao disposto nos artigos 9º e 10º do RJUE e serão instruídos de acordo com a portaria publicada, conforme o disposto o número 4, do citado artigo 9º.
- 2- Para além dos elementos referidos no número anterior, os pedidos têm que ser acompanhados de outros elementos, exigíveis por força da legislação específica aplicável ou que se revelem necessários à correta análise da pretensão.
- 3- Os projetos de especialidades e outros estudos devem ser apresentados em simultâneo e individualizados ou declarações de isenção devidamente fundamentadas.
- 4- No caso de haver alterações em obra, deve o procedimento ser instruído com peças desenhadas de transição e/ou telas finais.
- 5- O pedido e respetivos elementos instrutórios serão apresentados em duplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as exigidas pelas entidades exteriores ao município a consultar.
- 6- Em todos os processos constarão originais dos extratos das plantas exigidas, devidamente autenticadas nos termos do artigo seguinte.

Artigo 22º

Fornecimento de extratos de plantas

- 1- As plantas de localização e extratos de plantas de instrumentos de gestão territorial poderão ser adquiridos nos serviços municipais, ou através do *site* www.cm-vagos.pt, sendo autenticadas nos serviços municipais, quando aplicável.
- 2- Elementos relativos a processos de elaboração, alteração, revisão ou suspensão de instrumentos de gestão territorial, poderão ser requeridos e autenticados pelos serviços municipais.

Artigo 23º

Cedência de informação georreferenciada

- 1- A informação georreferenciada pode ser fornecida às entidades interessadas, sendo solicitada através de requerimento, disponível no Balcão de Atendimento e no *site* da Câmara Municipal, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.
- 2- O pedido formulado deve ser devidamente fundamentado e será analisado caso a caso.
- 3- Os formatos de transmissão da informação são dwg, dgn, dxf ou outros que se revelem adequados.

Artigo 24º

Levantamento topográfico

- 1- Aquando da abertura do processo será apresentada a planta de implantação sobre o levantamento topográfico ligado à rede geodésica nacional (DATUM 73), em formato dwg. (versão 2000), dgn. ou dxf., em conformidade com as disposições das normas

técnicas para apresentação de elementos em formato digital da Câmara Municipal de Vagos.

2- O disposto no presente artigo, pode ser dispensado excepcionalmente a requerimento do interessado, em casos devidamente justificados.

Artigo 25º

Projeto em Formato Digital

1- Os pedidos relativos à realização de operações urbanísticas sujeitas a procedimento de comunicação prévia com prazo ou de licença são instruídos com uma cópia dos respetivos projetos em formato digital, a apresentar aquando da entrega dos mesmos, sendo acompanhada de declaração de conformidade com o formato de papel subscrita pelos autores dos projetos ou pelo coordenador de projeto.

2- Os ficheiros digitais das peças escritas serão apresentados em formato Acrobat® Reader™. Os ficheiros digitais das peças desenhadas serão apresentados no formato original do *software* CAD utilizado para a sua produção ou em formato dwf, no caso de obras de edificação.

3- Os ficheiros serão entregues em suporte físico do tipo CD-ROM ou DVD, gravados com a opção de sessão fechada (gravação protegida), de forma a inviabilizar completamente a substituição de ficheiros.

4- Os projetos referentes a alterações efetuadas em obra e sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, bem como as telas finais, são igualmente entregues em formato digital.

5- Todas as peças digitais entregues deverão ter assinatura digital qualificada.

Artigo 26º

Telas finais

1- A Câmara Municipal pode exigir 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 do número 2, do artigo 83.º, do RJUE.

2- Nas obras de urbanização, o pedido de receção provisória deve ser instruído com planta das infraestruturas executadas, 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.

3- No caso de edificações em espaço público a ceder à Câmara Municipal, deve ser apresentado processo com cópia dos manuais de funcionamento e manutenção dos equipamentos e outros dispositivos de maquinaria especiais aplicados.

4- Os elementos previstos nos números anteriores devem também ser entregues em suporte informático.

Artigo 27º

Normas para a instrução de processos

1- Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, e tendo em vista um melhor funcionamento, organização e simplificação processual, bem como a atualização em tempo útil das disposições inerentes aos vários regimes conexos ao RJUE, fica a Câmara Municipal autorizada a criar as normas para a instrução de processos,

inerentes ao conteúdo do presente Regulamento, as quais prevalecem para todos os efeitos legais cumpridos que estejam os requisitos constantes do número seguinte.

2- As normas referidas no número anterior, e respetivas alterações/atualizações, carecem de aprovação da Câmara Municipal de Vagos, publicitação em edital e divulgação via internet através do *site* oficial www.cm-vagos.pt.

SECÇÃO III

Situações Especiais

Artigo 28º

Consulta pública

1- Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2- O limite previsto na alínea c), do número anterior, será referenciado ao valor do último censo da população.

3- O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente ao licenciamento de alterações às licenças de operações de loteamento que excedam os limites referidos no número 1, do presente artigo.

Artigo 29º

Procedimento de consulta pública

1- Nas situações previstas no número anterior, a aprovação pela Câmara Municipal do pedido de licenciamento de operações de loteamento, é precedida de um período de discussão pública, a efetuar nos termos dos números seguintes.

2- Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, proceder-se-á à consulta pública, anunciada com uma antecedência de 5 dias úteis, e que durará por um prazo de 10 dias úteis.

3- A consulta pública tem por objeto o projeto do loteamento, 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 *site* da autarquia.

4- A consulta pública é enunciada através de edital nos locais de estilo e no *site* da autarquia.

Artigo 30º

Alterações às licenças de loteamento não sujeitas a consulta pública

1- A alteração da licença de operação de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória do Registo Predial, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia.

2- A notificação tem por objeto o projeto de alteração de loteamento.

3- Identificados os proprietários dos lotes, nos termos do número 1, serão notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de receção, de acordo com o previsto no número anterior, para se pronunciarem sobre a alteração

pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação, edital ou site da autarquia.

4- Caso seja impossível a identificação dos interessados, pela forma prevista no número 1, ou no caso de o número de interessados ser superior a 10, serão notificados por edital a afixar nos locais de estilo e no site da autarquia.

Artigo 31º

Impacte semelhante a uma operação de loteamento ou impacte relevante

1- Para efeitos de aplicação do disposto no número 5, do artigo 44º, do RJUE, consideram-se operações urbanísticas de impacte relevante, desde que se verifique uma das seguintes situações:

a) Contenham 10 ou mais frações ou unidades de utilização, destinadas a habitação, comércio ou serviços, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;

b) 2000m² de área bruta de construção destinada a habitação, comércio ou serviços.

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 apenas se assegurarão as devidas cedências sobre as áreas a ampliar.

4- Aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia das obras referidas no número anterior é aplicável o disposto no artigo 43º do RJUE, nomeadamente no que se refere à criação de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, de infraestruturas e de equipamentos.

5- Quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo é, ainda, aplicável o disposto no número 4, do artigo 44º, do RJUE.

6- Os critérios previstos nos números anteriores são aplicáveis às situações constantes do número 5, do artigo 57.º, do RJUE, relativo a operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento.

Artigo 32º

Condições de eficácia em comunicação prévia

A efetivação das cedências, sempre que a elas haja lugar, a prestação da caução e a celebração do instrumento notarial a que se refere o número 3, do artigo 44.º, do RJUE (ou declaração do Município quanto à sua inexigibilidade) são condição de eficácia da apresentação da comunicação prévia.

Artigo 33º

Articulação com o SIR

1- Pode ser declarada a compatibilidade da instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, na redação atual, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio, serviços ou armazenagem, desde que não haja impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental. Nestas circunstâncias, pode ainda ser declarada a

compatibilidade da instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A, do Anexo I, em prédio urbano destinado a habitação.

2- Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios, os quais devem ser devidamente comprovados ou declarados:

- a) Obtenção de autorização da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal;
- b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- c) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
- d) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo - se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;
- e) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

Artigo 34º

Legalização de operações urbanísticas

1- Sem prejuízo do disposto em PMOT, nos casos de operações urbanísticas já concluídas sem procedimento de controlo prévio válido e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento de legalização, notificando a câmara municipal os interessados para a legalização das operações urbanísticas e onde conste um prazo adequado para o efeito, o qual não pode ser inferior a 10 dias nem superior a 90 dias, sem prejuízo de possibilidade de prorrogação por uma única vez, nos termos gerais do CPA.

2- Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação, a deliberação final do procedimento de legalização pela Câmara Municipal decide, simultaneamente, sobre a legalização da obra e sobre a utilização pretendida.

3- O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização é de 30 dias úteis contados da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.

4- É simultaneamente aplicável aos procedimentos de legalização, com as necessárias adaptações, o regime de pagamento em prestações do montante de taxas devido, bem como da reclamação graciosa ou impugnação judicial, previstos no artigo 117.º, n.ºs 2 e 3, do RJUE.

Artigo 35º

Instrução do procedimento de legalização

1- O procedimento a que se refere o artigo anterior, e sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 102.º -A, do RJUE, inicia -se com um requerimento instruído com os elementos definidos em Portaria para o licenciamento da obra, com exceção dos seguintes:

- a) Apólice de seguro de acidentes de trabalho, plano de segurança e saúde e alvará de construção civil;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Calendarização da execução da obra;

- d) Livro de Obra;
 - e) Projeto de estabilidade, sendo substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;
 - f) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança, mediante a categoria de risco calculada, podendo ser substituídos por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, onde conste a utilização tipo e a categoria de risco calculada, dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, bem como as medidas de autoproteção, quando aplicáveis;
 - g) 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;
 - h) Projeto de instalação de gás, sendo substituído por certificado de inspeção de instalação de gás que ateste que o edifício é servido pela rede de gás;
 - i) Projeto de ITED, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova;
 - j) Projeto de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, caso o edifício já se encontre com contrato de fornecimento de água;
 - k) Estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar no Interior dos Edifícios;
 - l) Projeto de acondicionamento acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação, por ensaios, do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
 - m) Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida;
 - n) Documento comprovativo da prestação de caução, quando aplicável.
- 2- No caso do requerente optar por entregar os projetos referidos no número anterior, os termos de responsabilidade dos autores deverão ainda declarar que o edifício existente cumpre com o projeto apresentado.
- 3- Poderá dispensar -se a apresentação de alguns dos elementos referidos nas alíneas e) a m), do n.º 1, do presente artigo, desde que à data da construção não haja previsão legal da sua exigência.
- 4- Nas situações referidas no número anterior competirá ao requerente fazer prova bastante da data da realização da operação urbanística através dos meios de prova descritos no art.º 19.º do presente Regulamento.
- 5- A dispensa dos elementos instrutórios previstos nos números anteriores é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização respeitantes a obras de ampliação ou alteração, executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização, em edifícios licenciados bem como às operações realizadas na sequência de licença especial de obras inacabadas.
- 6- O disposto no número anterior 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.

Artigo 36º

Deliberação e título da legalização

- 1- A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o n.º 2, do artigo 34.º, pode ser precedida de vistoria municipal, na situação prevista na alínea c)

do n.º 2, do artigo 64.º do RJUE.

2- Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício existente, o interessado terá de elaborar os projetos correspondentes e a execução das obras é titulada por um alvará de obras de edificação cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo -se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.

3- Nestes casos há sempre lugar a audiência dos interessados, nos termos gerais do CPA.

4- Caso não haja a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício a deliberação final do procedimento — em que a Câmara Municipal decide, simultaneamente, sobre a legalização da obra e a utilização do edifício — é titulada por alvará de autorização de utilização, devendo o mesmo conter, expressamente, a menção de que a operação urbanística a que respeita foi objeto de legalização e que a mesma é emitida sob reserva de direitos de terceiros.

5- Quando os interessados não tenham reposto a legalidade nem promovido as diligências necessárias à legalização dentro do prazo fixado nos termos do disposto no artigo 34.º anterior, a Câmara Municipal pode emitir oficiosamente o alvará de licenciamento das obras promovidas, mediante o pagamento das taxas para o efeito previstas na Tabela de Taxas, quando verifique, cumulativamente, que as obras em causa:

- a) são obras de alteração, reconstrução e ampliação acessórias de uma edificação principal legalmente existente;
- b) não exigem a realização de cálculos de estabilidade e
- c) estão em conformidade com as normas urbanísticas aplicáveis, pelo que são suscetíveis de legalização.

6- Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento é promovido o procedimento previsto para a execução fiscal do montante liquidado, implicando a impossibilidade de cobrança a caducidade do alvará.

7- A emissão oficiosa do alvará tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros e não exonerando a responsabilidade civil, contraordenacional e penal dos promotores de tais obras ilegais, bem como dos respetivos técnicos.

CAPÍTULO IV

Execução das obras

SECÇÃO I

Obras de edificação

Artigo 37º

Caução

1- O requerente ou comunicante presta caução destinada a garantir a preservação dos pavimentos e do passeio na frente urbana do terreno onde se vai edificar.

2- A caução referida no número anterior é prestada a favor da Câmara Municipal, mediante garantia bancária, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

3- O valor da caução referida no número 1 corresponde ao custo total dos pavimentos e do passeio para a frente urbana do terreno onde se vai edificar, de acordo com os valores propostos no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos.

Artigo 38º

Condições e prazo

Nas situações previstas nas alíneas a), c), d), e) e f), do número 4, do artigo 4º, do RJUE, o procedimento da comunicação prévia fica sujeito às seguintes condições:

- a) O dono da obra fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime Jurídico da Gestão de Resíduos da Construção e Demolição e no Regulamento de Resíduos Sólidos Urbanos do Município, sendo o cumprimento destas obrigações condição de emissão do alvará de autorização de utilização, sem prejuízo do disposto no número 2, do artigo 86º, do RJUE;
- b) O prazo máximo para a execução da obra não pode exceder 7 anos, incluindo todas as prorrogações legais.

Artigo 39º

Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento

- 1- A comunicação prévia para as obras em área abrangida por operação de loteamento não podem ter lugar antes da receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54º, do RJUE.
- 2- A autorização de utilização para a edificação objeto de comunicação prévia só será concedida desde que estejam concluídas todas as infraestruturas que diretamente servem tal edificação.

Artigo 40º

Obras inacabadas

- 1- São consideradas obras em avançado estado de execução, nos termos do número 1, do artigo 88.º, do RJUE:
 - a) As obras de edificação quando concluída a fase estrutural e, pelo menos, as alvenarias exteriores;
 - b) As obras de urbanização quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.
- 2- Sempre que exista interesse, reconhecido pela Câmara Municipal, na conclusão das obras e não se mostre aconselhável por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas a respetiva demolição, pode ser concedida licença especial para a sua conclusão, a qual seguirá o regime previsto no artigo 60º, do RJUE (para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes, e desde que a operação urbanística objeto de licença especial não reúna, objetivamente, condições materiais, em vista ao cumprimento das normas urbanísticas, em vigor, à data da concessão de tal licença).
- 3- Os pedidos de licença especial prevista no artigo 88.º, do RJUE, seguindo o procedimento de licença administrativa, deverão ser acompanhados dos seguintes elementos:
 - a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
 - b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

- c) Memória descritiva do estado da obra, acompanhada de fotografias ilustrativas;
- d) Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico responsável pelo acompanhamento da obra ou por pessoa legalmente habilitada;
- e) Calendarização;
- f) Estimativa de custos;
- g) Documentos exigíveis para a emissão do título.

SECÇÃO II

Obras de Urbanização

Artigo 41º

Condições e prazo

Nas situações previstas no artigo 34º, do RJUE, o procedimento da comunicação prévia fica sujeito às seguintes condições:

- a) O dono da obra fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos previstos no Regime Jurídico da Gestão de Resíduos da Construção e Demolição e no Regulamento de Resíduos Sólidos Urbanos do Município, sendo o cumprimento destas obrigações condição da receção provisória das obras de urbanização, sem prejuízo do disposto no número 2, do artigo 86º, do RJUE;
- b) O prazo máximo para a execução das obras de urbanização não pode exceder 5 anos, incluindo todas as prorrogações legais, salvo situações devidamente fundamentadas, que serão objeto de deliberação da câmara municipal.
- c) O requerente deve instruir o pedido com o mapa de medições e orçamentos das obras a executar, para obtenção do valor de caução a prestar, de forma a garantir a boa e regular execução das obras.
- d) O valor da caução a prestar será calculado através do somatório dos valores orçamentados para cada especialidade prevista, acrescido de 5%, destinado a remunerar encargos de administração;
- e) Do contrato de urbanização, se for caso disso, deve constar a identificação completa das partes, as obrigações das mesmas relativamente à execução das obras de urbanização e o respetivo prazo, sem prejuízo, neste caso, do disposto na alínea b), do presente artigo.

Artigo 42º

Instrução dos pedidos de redução parcial do valor da caução

Durante o decorrer das obras de urbanização e em conformidade com o andamento dos trabalhos, poderá o promotor requerer a redução do valor da caução prestada para garantia de execução daquelas obras, até um máximo de 90% do seu montante inicial, devendo o requerimento respetivo ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Auto de medição dos trabalhos executados, elaborado pelo técnico responsável pela direção das obras de urbanização ou pelo diretor de fiscalização das mesmas, por tipo de projeto;
- b) Declarações do diretor das obras de urbanização ou do diretor de fiscalização das mesmas, atestando que as obras já realizadas e incluídas no auto de medição referido na alínea a) obedeceram aos projetos aprovados e eventuais alterações aprovadas pela Câmara Municipal.

Artigo 43º

Instrução dos pedidos de receção provisória das obras de urbanização

Os requerimentos solicitando a receção provisória das obras de urbanização são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Declarações do diretor das obras de urbanização ou do diretor de fiscalização das mesmas, atestando que as obras realizadas obedeceram aos projetos aprovados e eventuais alterações, mencionadas especificamente e aprovadas pela Câmara Municipal;
- b) Livro de obra, devidamente encerrado;
- c) Declaração, quando exigível, das entidades concessionárias de serviço público, atestando que as respetivas infraestruturas foram rececionadas provisoriamente.

Artigo 44º

Instrução dos pedidos de receção definitiva das obras de urbanização

Os requerimentos solicitando a receção definitiva das obras de urbanização são instruídos com documento, quando exigível, das entidades concessionárias de serviço público, que demonstre inequivocamente que as respetivas infraestruturas podem ser rececionadas definitivamente pela Câmara Municipal.

Artigo 45º

Receção provisória e definitiva das obras de urbanização

- 1- Compete à Câmara Municipal deliberar sobre a receção provisória ou definitiva das obras de urbanização após a sua conclusão e depois de decorrido o correspondente prazo de garantia, respetivamente, a requerimento do interessado.
- 2- A receção é precedida de vistoria realizada por uma comissão, da qual farão parte, o interessado, ou seu representante e, no mínimo, dois técnicos em representação da Câmara Municipal.
- 3- Poderá ainda participar na vistoria, sem direito a voto, o diretor das obras e/ou o diretor de fiscalização.
- 4- Sempre que seja julgado aceitável para o normal funcionamento das infraestruturas urbanísticas, poderá efetuar-se a receção provisória parcial das obras de urbanização.

CAPÍTULO V

Ocupação do espaço público no âmbito da execução de operações urbanísticas

Artigo 46º

Condicionantes da ocupação do espaço público

1- O licenciamento da ocupação do espaço público deverá garantir a passagem e segurança dos utentes da via pública, bem como assegurar o mínimo de prejuízos estéticos e urbanísticos. A ocupação da via pública implica, ainda, a observância das seguintes condicionantes:

- a) Exercer-se da forma menos gravosa para o trânsito na via pública, quer de veículos, quer de peões e ser devidamente sinalizada;
- b) Serem prontamente acatadas as diretrizes ou instruções que forem determinadas, a cada momento, pelos serviços municipais;
- c) Ser efetuada reposição imediata das vias e locais utilizados no seu estado anterior, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;

- d) Ser efetuada reparação integral de todos os danos ou prejuízos causados nos espaços públicos ou decorrentes direta ou indiretamente da sua ocupação ou utilização.
- 2- Para a realização de quaisquer obras de construção, ampliação, demolição ou grandes reparações em telhados ou fachadas, desde que confinantes com a via pública, é obrigatória a colocação de tapumes ou vedação adequada.
- 3- Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como os andaimes, amassadouros e depósitos de entulhos, ficarão situados no interior da vedação. Nestes casos é expressamente proibido utilizar o espaço exterior à vedação para a colocação de materiais e/ou equipamentos de apoio à obra, salvo casos excecionais devidamente licenciados, reservando-se à Câmara Municipal o direito de os mandar remover a expensas do titular da licença.
- 4- Sempre que se proceda à ocupação da via pública com amassadouros, os pavimentos subjacentes sobre os quais assentam, deverão ser devidamente protegidos, evitando-se a sua deterioração, nomeadamente a ligação e cura de massas e ligantes hidráulicos.
- 5- Nas ruas onde existam bocas de rega e de incêndio, serão as vedações construídas de modo que estes fiquem totalmente acessíveis da via pública.
- 6- Quando não se justifique a execução de vedações, o espaço público ocupado será demarcado / sinalizado.
- 7- Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública deverão efetuar-se resguardos que impeçam quaisquer estragos nos mesmos.
- 8- No caso de utilização de andaimes, os mesmos deverão ser protegidos por redes.

Artigo 47º

Instrução do pedido de licença

- 1- Os pedidos de ocupação de espaço público são instruídos com os seguintes elementos:
- a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, mencionando a área e o prazo previsto para a ocupação, bem como a natureza dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio que irão ocupar o espaço público.
- b) Declaração do requerente, responsabilizando-se pelos danos causados na via pública, em equipamentos públicos ou aos respetivos utentes;
- c) Planta de localização com a indicação precisa do local onde se pretende efetuar a ocupação do espaço público;
- d) Esquema de implantação da vedação, à escala 1:200 ou superior e referenciado ao espaço público mais próximo.
- 2- A realização de obras de escassa relevância urbanística não isenta o requerente de solicitar a licença de ocupação de espaço público, quando aplicável.
- 3- Deferido o pedido de ocupação, o requerente é obrigado ao pagamento das taxas devidas e constantes do respetivo regulamento, sendo emitido o respetivo alvará de licença de ocupação do espaço público, sem o qual não poderá ser efetuada a ocupação efetiva.

Artigo 48º

Recusa de licenciamento

Por decisão do Presidente da Câmara Municipal poderá ser recusado o licenciamento sempre que:

- a) Da ocupação requerida resultem graves prejuízos, designadamente para o trânsito na via;
- b) A obra ou os trabalhos dos quais decorra a ocupação estejam embargados, quer por decisão do Presidente da Câmara, quer por qualquer outra entidade com competência para tal;
- c) A ocupação viole as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 49º

Prorrogação da licença

O prazo de validade da licença de ocupação do espaço público pode ser prorrogado a requerimento do interessado, desde que se mantenham em vigor as licenças ou comunicações prévias de obras que originaram a ocupação ou se mantenha a realização de trabalhos de escassa relevância urbanística, sempre que tal se justifique.

Artigo 50º

Desabamentos

- 1- No caso de desabamento de qualquer construção ou terras, deverá o respetivo proprietário imediatamente proceder à sinalização preventiva e no prazo de 24 horas proceder aos trabalhos necessários para conservar a via pública livre e desimpedida.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, a remoção dos escombros e materiais, poderá ser feita pelos serviços municipais, a expensas do proprietário, sempre que tal se justifique.

Artigo 51º

Contraordenações

- 1- De acordo com o disposto no presente regulamento constituem contraordenações:
 - a) A ocupação não licenciada do espaço público;
 - b) O incumprimento das condições referidas no artigo 46º, do presente Regulamento, bem como de quaisquer outras condições que venham a ser impostas na licença.
- 2- As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de 50 euros e o máximo de 2.500 euros, no caso de pessoa singular, e entre o mínimo de 500 euros e o máximo de 5.000 euros, no caso de pessoa coletiva.
- 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 Municipal.
- 4- A tentativa e a negligência são puníveis.

CAPÍTULO VI

Utilização de edifícios

Artigo 52º

Instrução dos pedidos de autorização de utilização

À instrução dos pedidos de autorização ou alteração da utilização de edifícios ou suas frações, aplica-se o disposto no artigo 27º, do presente Regulamento.

Artigo 53º

Terminologia das autorizações de utilização

1- Sem prejuízo do disposto em legislação especial, nomeadamente na área do turismo, as autorizações de utilização tomarão, preferencialmente, a designação de:

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

2- Não obstante o previsto no número anterior, poderá autorizar-se a cumulação de diferentes utilizações, para o mesmo edifício ou fração, desde que estes se encontrem devidamente licenciados ou com a comunicação prévia, em conformidade com o uso pretendido.

Artigo 54º

Alteração da utilização dos edifícios

1- 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, definidas no presente Regulamento, à capacidade das vias de acesso, existentes ou previstas, e à vivência resultante.

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

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

Artigo 55º

Propriedade horizontal

1- A requerimento do interessado, pode ser emitida certidão do cumprimento dos requisitos para a constituição ou alteração do edifício em propriedade horizontal se da análise do processo, assim se concluir.

2- O pedido de emissão de certidão deve ser instruído dos seguintes elementos:

- a) Descrição das frações a constituir em regime de propriedade horizontal, com

- indicação das áreas, dos respetivos usos e da permissão de cada uma delas relativamente ao valor total do prédio;
- b) Peças desenhadas identificando todas as frações, bem como as áreas comuns, de acordo com o projeto aprovado.
 - c) Planta de implantação, com indicação da área da parcela, das áreas de cedência, quando exigível, e das áreas comuns;
 - d) Termo de responsabilidade de técnico habilitado, identificando o titular, o edifício, as frações autónomas e atestando o cumprimento dos requisitos legais para a constituição do edifício em regime de propriedade horizontal.
- 3- No caso de constituição do edifício em regime de propriedade horizontal, a autorização de utilização e respetivo alvará podem ser atribuídos para o edifício na sua totalidade ou para cada uma das suas frações autónomas.
- 4- Cada uma das frações autónomas a constituir deverá dispor, ou poderá vir a dispor, após a realização de obras, das condições de utilização legalmente exigíveis.
- 5- A autorização de utilização só pode ser concedida autonomamente para uma ou mais frações autónomas quando as partes comuns dos edifícios em que se integram estejam também em condições de ser utilizadas, situação que deve ser expressa no termo de responsabilidade do diretor de obra / fiscalização da mesma e no livro de obra.
- 6- Não será autorizada a constituição de frações autónomas sem afetação dos lugares de estacionamento automóvel ou garagem, estipulados para cada fração de acordo com o PMOT aplicável ou com o artigo 9.º, do presente Regulamento.
- 7- A constituição de frações autónomas para garagens, só será autorizada nos casos em que o número destas seja superior ao estipulado regulamentarmente.
- 8- Os espaços físicos destinados ao estacionamento coletivo privado, quer se situem na área coberta ou descoberta do lote, as dependências destinadas a arrumos e o vão do telhado, não podem constituir frações autónomas, devendo fazer parte integrante dos espaços comuns do edifício, ou, no caso dos arrumos, das frações de habitação, comércio ou serviços.

CAPÍTULO VII

Taxas

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 56º

Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento, bem como pela prestação dos respetivos serviços administrativos, pela emissão de títulos de operações urbanísticas e pelos alvarás de licença de ocupação do espaço público, sua prorrogação, renovação ou averbamento são devidas as taxas estabelecidas no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos.

Artigo 57º

Prorrogações

- 1- Na primeira prorrogação do prazo estabelecido nos alvarás de licença ou nas comunicações prévias submetidas, será liquidada a taxa referente ao prazo de

prorrogação requerida.

2- Nas situações previstas nos artigos 53º, número 4, e 58º, número 6, do RJUE, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento de um adicional correspondente a 10% das taxas aplicadas inicialmente aquando da emissão do alvará ou da submissão da comunicação prévia, com exclusão da Taxa Municipal de Urbanização, acrescido da parcela referente ao novo prazo que será liquidada integralmente.

Artigo 58º **Renovação**

1- Nos casos referidos no artigo 72º, do RJUE, a emissão de novo alvará ou a submissão de nova comunicação prévia está sujeita ao pagamento de 50% das taxas inicialmente aplicadas aos respetivos títulos caducados, com exclusão da Taxa Municipal de Urbanização, acrescido da parcela referente ao novo prazo que será liquidada integralmente.

2- No caso de caducidade dos títulos ou arquivamento do processo, poderá a Câmara Municipal, a requerimento do interessado, recuperar todas as peças processuais, que se mostrem válidas e adequadas, para efeitos de novo procedimento, aplicando-se as taxas previstas no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos.

Artigo 59º **Obras inacabadas**

Nas situações referidas no artigo 88º, do RJUE, a concessão da licença especial para conclusão de obras ou a submissão de comunicação prévia para o mesmo efeito, está sujeita ao pagamento de 10 % das taxas aplicadas inicialmente aquando da emissão do alvará ou da submissão da comunicação prévia, com exclusão da Taxa Municipal de Urbanização, acrescido da parcela referente ao novo prazo que será liquidada integralmente.

Artigo 60º **Utilização de edifícios**

A realização de vistoria na sequência de outra anterior não realizada, por facto imputável ao requerente, está sujeita ao pagamento das taxas indicadas no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos, para a utilização correspondente.

Artigo 61º **Deferimento tácito**

Nos casos de deferimento tácito, os valores das taxas a cobrar serão iguais aos fixados para o ato expreso.

SECÇÃO II **Pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas**

Artigo 62º **Âmbito de aplicação**

1- A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, Taxa Municipal de Urbanização, é devida, quer nas operações de loteamento, quer em obras de urbanização, quer em obras de edificação, nomeadamente as referentes a

construções, reconstruções, ampliações ou alterações, nos termos do previsto no artigo 116º, do RJUE.

2- Aquando da emissão do alvará ou da submissão da comunicação prévia relativa a obras de edificação, não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas se integrarem em área abrangida por operação de loteamento e/ou obras de urbanização.

Artigo 63º **Cálculo da taxa**

A taxa referida no artigo anterior resulta da aplicação das fórmulas previstas no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos.

SECÇÃO III **Liquidação e cobrança das taxas**

Artigo 64º **Isenções e reduções**

As regras e procedimentos sobre a liquidação, cobrança e pagamento das taxas, bem como as isenções e reduções, constam do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos.

CAPÍTULO VIII **Cedências e compensações ao município**

Artigo 65º **Âmbito de aplicação**

O pagamento da compensação prevista nos números 4 e 5, do artigo 44º, do RJUE, é aplicável aos pedidos de licenciamento ou de submissão da comunicação prévia de operações de loteamento e de obras de edificação, quando respeitem a situações identificadas no artigo 31º, do presente Regulamento.

Artigo 66º **Valor da compensação**

1- Se o prédio a lotear ou no qual se pretende edificar já estiver servido das infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2º do RJUE ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público no referido prédio, não há lugar a cedências de parcelas para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário calculada através da fórmula definida no **Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas do Município de Vagos**.

2- A compensação calculada nos termos definidos no número anterior só incluirá a parcela referente à área de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento, quando não for de todo possível garantir a criação dessas áreas na operação urbanística em causa, por esta se inserir em área urbana consolidada com alinhamentos definidos.

3- No âmbito do Plano de Pormenor de S. Sebastião, conforme previsto no número 4, do artigo 25º, do regulamento desse plano, as compensações são determinadas pela aplicação da fórmula:

$$Ce = De \times Cc \times K$$

onde:

Ce - é a compensação;

De - é o diferencial de edificabilidade;

Cc - é o custo por metro quadrado de área de construção publicado anualmente em portaria; K - é um coeficiente com o valor fixado de 0,125.

Artigo 67º

Compensação em espécie

Nos termos do número 4, do artigo do 44º, do RJUE, a Câmara Municipal poderá aceitar o pagamento desta compensação em lotes resultantes da operação de loteamento aprovada ou outros prédios localizados em espaço urbanizado, cuja urbanização seja possível programar ou espaço para indústria, mediante requerimento fundamentado do interessado.

Artigo 68º

Liquidação

A liquidação e cobrança da compensação prevista no presente capítulo serão efetuadas antes da emissão do alvará de licença ou de submissão da comunicação prévia.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 69º

Fiscalização

As normas e condições de exercício da atividade de fiscalização administrativa constam do Regulamento Municipal de Fiscalização de Operações Urbanísticas do Município de Vagos.

Artigo 70º

Conta para autoliquidação de taxas

O depósito dos montantes para pagamento, por autoliquidação, das taxas devidas pela realização de determinadas operações urbanísticas pode ser efetuado à ordem do município de Vagos, na sua conta bancária, que se encontra divulgada no sítio da internet (www.cm-vagos.pt) e nos serviços de atendimento e tesouraria do município.

Artigo 71º

Delegação de competências

As competências atribuídas pelo presente regulamento à câmara municipal ou ao presidente da câmara municipal, podem ser delegadas e subdelegadas, nos termos previstos na lei.

Artigo 72º

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 venha a revogar e a alterar os mesmos.

Artigo 73º
Norma transitória

- 1- O presente regulamento não é aplicável aos processos administrativos relativos a operações urbanísticas e outros procedimentos que estejam em curso na câmara municipal à data da sua entrada em vigor.
- 2- A requerimento do interessado, o presidente da câmara municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data da entrada em vigor do presente regulamento se aplique o regime constante do mesmo.

Artigo 74º
Norma revogatória

- 1- São revogadas as normas referentes às matérias que constituem o objeto do presente regulamento, previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, publicado na II Série, do Diário da República, nº 155, de 13 de agosto de 2013 (alteração).
- 2- São ainda revogadas as normas previstas em regulamentos municipais aprovados em data anterior à data da entrada em vigor do presente regulamento, que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

Artigo 75º
Integração de lacunas

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamentos são resolvidos pelo presidente da câmara, com recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

Artigo 76º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias a contar da data da sua publicação no *Diário da República*.

