

MUNICÍPIO DE PENAMACOR

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

A Lei n° 60/2007 de 4 de Setembro, alterou o Decreto-Lei n° 555/99 de 16 de Dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), que serve de base à apreciação do licenciamento municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e de edificação.

A referida Lei veio introduzir no RJUE profundas alterações, revogou a tramitação prevista nos artigos 28° a 33° do RJUE, a figura de *Autorização*, e integrou a grande maioria das operações urbanísticas passíveis de *Autorização* na figura de *Comunicação Prévia*, cuja principal novidade é a de que, em resultado da sua apreciação, não ocorre a emissão de uma licença, mas a sua admissão ou não admissão.

Por outro lado, o diploma em causa consagra um conjunto de medidas indispensáveis à simplificação da actuação da Administração no âmbito da aprovação das operações urbanísticas: surge a figura de *Gestor de Procedimento*, entidade responsável pela instrução e acompanhamento do procedimento; o recurso às novas tecnologias de informação, implicando, a curto prazo, a desmaterialização dos procedimentos e a criação de um novo paradigma de relacionamento entre a Administração Municipal e a Administração Central em matéria de consulta a entidades externas; a redução, sempre que possível, dos prazos; a introdução de novas regras sobre notificações e comunicações e sobre a tramitação instrutória dos processos.

O diploma então publicado introduz ainda uma alteração significativa ao próprio conceito de loteamento, ficando fora do seu âmbito de acção a alteração ao sistema fundiário decorrente do emparcelamento do solo, passando esta figura apenas a incluir a noção de loteamento em sentido clássico, constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento do solo.

Ao nível das taxas urbanísticas, o presente regulamento consagra ainda uma importante inovação compreendida no esforço de clarificação de que se ocupou o Regime Geral das Taxas Locais, o qual permite agora alicerçar a conclusão de que a simples prática de actos

administrativos se encontra sujeita a tributação destinada a compensar os elevados custos administrativos ou burocráticos da apreciação dos pedidos de prática de actos administrativos formulados pelos particulares, independentemente da circunstância de tal acto administrativo ser ou não favorável ao particular.

Face ao preceituado diploma legal, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e, ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das devidas taxas pela realização de operações urbanísticas, que deverão ter por objecto a concretização e execução daquele diploma. Em síntese, as inovações em relação ao mencionado regulamento municipal circunscrevem-se às seguintes áreas de intervenção, que integram o seu objecto: concretização e ampliação do conceito de obras de escassa relevância urbanística; determinação do regime de prestação de caução no âmbito da aprovação das diversas operações urbanísticas; regulamentação das condições de execução das operações urbanísticas, particularmente das que ficam sujeitas ao regime da comunicação prévia; definição e concretização do conceito de impacte relevante das operações urbanísticas em matéria de cedência de parcelas a favor do domínio municipal; reformulação das taxas urbanísticas de acordo com o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais e com a Lei das Finanças Locais; reforço de mecanismos de tutela da legalidade e de fiscalização da actividade de execução material de operações urbanísticas.

Assim, com base nos poderes de regulamentação atribuídos pelo artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, e no uso das competências previstas na alínea a) do nº 2 do artigo 53º e na alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2001, de 11 de Janeiro, a Assembleia Municipal deliberou por unanimidade em sessão extraordinária de 14 de Maio de 2010, aprovar o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, após discussão pública e sob proposta aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 21 de Abril de 2010.

Capítulo I - Disposições Gerais

Artigo 1º - Lei habilitante

1- Este Regulamento visa concretizar a execução do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei

n.º 60/2007, de 4 de Setembro e nomeadamente os seus princípios que expressamente remetem para Regulamento Municipal.

2- O presente Regulamento tem como legislação habilitante os diplomas que se enunciam:

a) Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 18-A/2008, de 31 de Março.

b) Regime de atribuições e competências das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e alterado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro;

c) Regime jurídico do funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias e respectivas competências, aprovado pela Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro (Lei das Autarquias Locais);

d) Regime Jurídico das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro;

e) Lei das Finanças Locais, aprovada pela Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro;

f) Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

g) Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, alterado pelo Decreto 38888, de 29 de Agosto de 1952; pelo Decreto-Lei 44258, de 31 de Março de 1962; pelo Decreto-Lei 45027, de 13 de Maio de 1963; pelo Decreto-Lei 650/75, de 18 de Novembro, pelo Decreto-Lei 43/82, de 8 de Fevereiro; pelo Decreto-Lei 463/85, pelo Decreto-Lei 61/93, de 3 de Março, e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei 64/90, de 21 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 61/93, de 3 de Março, pelo Decreto-Lei 409/98, de 23 de Dezembro; pelo Decreto-Lei 410/98, de 23 de Dezembro, pelo Decreto-Lei 414/98, de 31 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 209/2007, de 17 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 50/2008, de 19 de Março;

h) Regime Jurídico da instalação e funcionamento dos recintos de espectáculo e de divertimento público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 309/2002, de 16 de Dezembro;

i) Regime Jurídico da instalação e funcionamento dos recintos itinerantes e improvisados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 268/2009, de 29 de Setembro;

j) Regime Jurídico do licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos do petróleo e postos de abastecimento de combustíveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de Novembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 195/2008, de 6 de Outubro;

k) Regime Jurídico do licenciamento de áreas de serviços a instalar na rede viária municipal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 260/2002, de 23 de Novembro;

l) Regime Jurídico da instalação, modificação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 234/2007, de 19 de Junho;

m) Regime Jurídico do exercício da actividade industrial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 77-A/2008, de 26 de Dezembro;

n) Regime Jurídico da instalação, licenciamento, funcionamento e fiscalização da prestação de serviços e dos estabelecimentos de apoio social, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de Março;

o) Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro;

p) Regime Jurídico dos estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e alguns estabelecimentos de comércio não alimentar e de prestação de serviços que podem envolver riscos para a saúde e segurança das pessoas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 259/2007, de 17 de Julho;

q) Regime Jurídico da instalação das infra-estruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de Janeiro;

r) Regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela fiscalização de obra e pela direcção de obra, aprovado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;

s) Regime de manutenção e inspecção de ascensores, montacargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às actividades de manutenção e de inspecção, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28 de Dezembro;

t) Regime jurídico da ficha técnica de habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março;

u) Lei n.º 11/87, de 7 de Abril, Lei de Bases do Ambiente;

v) Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio, estabelece o condicionamento da arborização com espécies florestais de rápido crescimento;

w) Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril, Regime de protecção do relevo natural, das camadas de solo arável e revestimento vegetal;

x) Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

y) Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, Lei de Bases do Património;

z) Lei n.º 5/2004, de 10 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 176/2007, de 8 de Maio, Lei das Comunicações Electrónicas;

aa) Decreto -Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, Ficha Técnica da Habitação;

bb) Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, Lei da Água;

cc) Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, Acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada;

dd) Decreto -Lei n.º 46/2008, de 12 de Março, Regime da gestão de resíduos da construção e demolição;

ee) Lei n.º 12 -A/2008, de 27 de Fevereiro, Regime de vínculos das carreiras e remunerações da função pública;

ff) Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio, Regime aplicável à construção de infra-estruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações electrónicas, à instalação de redes de comunicações electrónicas e à construção de infra-estruturas de telecomunicações em loteamentos, urbanizações, conjuntos de edifícios e edifícios;

gg) Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, Regime Jurídico da Segurança contra incêndios em edifícios;

Artigo 2º - Âmbito e Objecto

1- O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação;

2- O licenciamento municipal de obras de edificação, operações de loteamento e obras de urbanização e as operações sujeitas a comunicação prévia obedecerão às disposições deste Regulamento e, no que seja omissa, à legislação em vigor que lhe seja aplicável.

Artigo 3º - Definições

1- Para efeitos deste Regulamento, entende -se por:

- a) **Alinhamentos** - delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- b) **Alpendre** - cobertura saliente, tapando a entrada de um edifício, telheiro;
- c) **Anexo** - edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal; não possui título de propriedade autónomo;
- d) **Área bruta de construção** - valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- e) **Área de implantação** - valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), da área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contida no interior de um polígono fechado que compreende:
- O perímetro exterior de contacto do edifício com o solo;
 - O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- f) **Áreas técnicas** - compartimentos de uso complementar ao uso do edifício principal, que não reúnem condições de habitabilidade nos termos do RGEU e que não são contabilizados para efeitos de índice e de área de construção, destinando-se predominantemente à instalação de postos de transformação, centrais térmicas, compartimentos de recolha de lixo, casa de máquinas, depósito de água e central de bombagem;
- g) **Cércea** - a dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, áreas técnicas, depósitos de água, etc.;
- h) **Churrasqueira** - as edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre;
- i) **Cota de soleira** - Demarcação altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- j) **Edificação** - a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

- k) **Edifício** - construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- l) **Equipamento lúdico** - Edificação, não coberta, para finalidade lúdica ou de lazer;
- m) **Fachada principal** - frente do edifício, confinante com a via, a partir da qual se faz o acesso ao edifício;
- n) **Infra-estruturas locais** - as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;
- o) **Infra-estruturas gerais** - as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;
- p) **Logradouro** - espaço ao ar livre, destinado a função de estadia, recreio e lazer, privada, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- q) **Lote** - é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- r) **Obra** - todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;
- s) **Operações de loteamento** - as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata e subsequentemente, à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- t) **Plano** - a referência genérica aos planos e regulamentos urbanísticos em vigor;
- u) **Profundidade da edificação** - distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas principal e posterior, sem contar palas de cobertura, varandas salientes e corpos balançados;
- v) **Projecto de execução** - 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 desde o exterior, bem como as cores a aplicar nas mesmas;
- w) **Superfície impermeabilizada** - soma das superfícies dos terrenos ocupados por edificações, ruas, passeios, e outros acessos, estacionamento, anexos e piscinas, e de um modo geral, todas que impermeabilizam o terreno;

- x) **Telas finais** - As peças escritas e desenhadas que correspondem exactamente à obra executada;
- y) **Terreno** - a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída;
- z) **Varanda** - elemento construído cujo pavimento pode ser uma extensão da laje para além do plano da fachada do edifício delimitada por uma guarda, ao qual se acede por uma janela de sacada ou porta;

3 - Todo o restante vocabulário urbanístico constante do presente Regulamento tem o significado que lhe é conferido pelo artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e restante legislação aplicável, incluindo os instrumentos de gestão territorial em vigor, e ainda, pelo Decreto Regulamentar 9/2009 de 29 de Maio.

Artigo 4º - Siglas

Para efeito de aplicação deste Regulamento as siglas utilizadas lêem-se da seguinte forma:

- a. a.b.c. - área bruta de construção;
- b. PMOT - Plano Municipal do Ordenamento do Território;
- c. PDM - Plano Director Municipal;
- d. RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com redacção actualizada);
- e. TMU - Taxa Municipal da Urbanização;
- f. RMUE - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação;
- g. CCDR - Comissão Coordenadora de Desenvolvimento Regional;
- h. DOSUA-OP - Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Ambiente - Obras Particulares.

Artigo 5º - Princípios relativos às operações urbanísticas

Sem prejuízo dos parâmetros de análise definidos em lei e das condicionantes estabelecidas na legislação em vigor, a realização das operações urbanísticas no Município de Penamacor está igualmente condicionada à observância das regras aqui estabelecidas com vista à preservação e ao respeito da melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem, da ocupação sustentável do solo, da estética própria do espaço urbano e do espaço rural, da qualificação e requalificação dos espaços públicos, e da compatibilidade dos usos, actividades e mobilidade.

Capítulo II - Do procedimento

SECÇÃO I - Disposições gerais

Artigo 6º - Instrução do pedido

1- Os pedidos de informação prévia, de licença e de comunicação prévia, relativos a operações urbanísticas, obedecem ao disposto no RJUE, e serão instruídos com os elementos referidos na correspondente Portaria, acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias quantas as necessárias para a consulta às entidades externas ao Município, em papel e em suporte digital, organizado, acompanhado de declaração de responsabilidade onde o técnico declare que o projecto apresentado em formato digital corresponde exactamente ao projecto apresentado em papel e contendo os elementos que respeitem à matéria sobre a qual cada uma delas emite parecer.

2- A instrução dos pedidos referidos no n.º 1 anterior efectua-se através de formulário próprio, disponibilizado pelo Município e/ou através do *site* www.cm-penamacor.pt, devidamente preenchidos assinados e datados à data da entrega nos serviços de Obras Particulares da Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Ambiente, anexado dos documentos conforme consta em Portaria e no presente Regulamento. Todos os pedidos terão que ser instruídos com planta de localização e extractos das plantas dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, a fornecer sempre pela Câmara Municipal de Penamacor.

3- Nos pedidos de alteração da licença de loteamento cabe ao requerente identificar os proprietários dos lotes constantes do respectivo alvará e respectivas moradas, que nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, deverão ser notificados, juntando documentos comprovativos das titularidades relativas aos respectivos lotes. Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação atrás indicada, a notificação será feita por edital a afixar nos locais de estilo ou anúncio a publicar no Diário da República e no *site* www.cm-penamacor.pt.

4- A alteração de operação de loteamento admitida objecto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da

comunicação, podendo, para o efeito, ser apresentada declaração subscrita por esses proprietários acompanhada de documentos comprovativos das titularidades relativas aos respectivos lotes.

5- Exceptuam-se do referido no n.º 1 anterior, os pedidos referentes a obras cujos projectos forem elaborados e ou apoiados pelos serviços de coordenação técnicos da Câmara Municipal.

Artigo 7º - Normas de apresentação e organização dos processos

1- Todas as peças escritas e desenhadas que constem do processo devem ser assinadas ou rubricadas pelo técnico autor do projecto.

2- Os levantamentos topográficos, quando exigíveis, deverão ser georreferenciados utilizando as coordenadas do IGP, no sistema HAYFORD/GAUSS - DATUM 73, com altimetria referenciada ao marégrafo de Cascais, com indicação dos limites da parcela e confrontações, numa faixa envolvente de pelo 25 metros contados a partir do limite do terreno, sendo que todos os vértices do limite de propriedade deverão ter escritas as suas coordenadas georreferenciadas.

3- Do levantamento topográfico devem constar todos os elementos existentes e construídos ou naturais. O suporte digital deverá ter os elementos com as cores e designação de layers conforme o disposto no anexo I.

4- As escalas indicadas nos desenhos de arquitectura não dispensam a apresentação das cotas definidoras de vãos, espessura de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e das cumeeiras, entre outras.

5- Os pedidos de realização de operações urbanísticas terão de ser acompanhados de uma cópia em suporte digital:

i. Os ficheiros correspondentes às peças desenhadas deverão ser apresentados em formato.DWF, devendo ainda a planta de implantação e arquitectura (planta de pisos, alçados e cortes) ser apresenta nos formatos.DWG ou formato.DXF, versão 2000 (georreferenciada no sistema indicado no nº 2 anterior com a delimitação da parcela de terreno objecto da operação urbanística, para efeitos de actualização cartográfica e base de dados do município de Penamacor;

ii. Os ficheiros referentes às peças escritas deverão ser apresentados em formato Acrobat Reader.

6- Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.

- 7- Os projectos deverão ser organizados pelo requerente, em dossier com capa a adquirir na DOSUA-Obras Particulares, com a obrigatoriedade de seguir a mesma sequência prevista na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio.
- 8- Para apresentação de peças processuais em suporte digital, nos termos n.º 5 anterior, deverá ser utilizado como suporte digital CD-ROM ou o DVD, gravados com opção de secção fechada de forma a inviabilizar a substituição de ficheiros, devidamente identificado através de etiqueta autocolante ou inscrição a tinta, com o nome do requerente, o número do processo de obra e a data da gravação do suporte digital.
- 9- No caso de alterações, deve o requerente substituir o suporte digital georreferenciado por nova versão que inclua a totalidade dos elementos do projecto, nos termos do n.º 5 e n.º 8 anteriores.
- 10- Os projectos sujeitos a aprovação de entidades exteriores à Câmara Municipal deverão obedecer às regras impostas por essas mesmas entidades.
- 11- A apresentação de elementos iguais nas diferentes fases do licenciamento só é necessária quando os mesmos tenham expirado o seu prazo de validade ou se mostrem inadequados.
- 12- Aquando da instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização deverão estes ser acompanhados de Certidão do Registo Predial, ou, em alternativa, certidão permanente com código de acesso do registo predial e identificação do proprietário do prédio.
- 13- Os projectos relativos a obras de alteração e ampliação deverão conter, para além dos elementos referidos na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio, peças desenhadas de sobreposição vermelhos e amarelos e da situação final.
- 14- Sempre que se trate de obras em imóvel existente, deverão ser juntas no mínimo duas fotografias do mesmo, de ângulos complementares, a cores.
- 15- Deverão ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correcta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida.
- 16- Deve ser apresentada memória descritiva descrevendo a forma como será assegurado o transporte e a deposição, em local autorizado para essa actividade, dos resíduos resultantes dos trabalhos de construção,

demolição, remodelação de terrenos e obras de urbanização, em cumprimento de todas as disposições relativas ao Regime de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, em vigor.

Artigo 8º - Desenhos de alteração

Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, nas operações urbanísticas que compreendam uma alteração, devem ser apresentadas peças desenhadas de sobreposição do existente/licenciado com a alteração, utilizando cores convencionais para a sua representação, com o seguinte código de cores:

- a. A cor vermelha para os elementos a construir;
- b. A cor amarela para os elementos a demolir;
- c. A cor preta para os elementos a conservar;
- d. A cor azul, a parte a legalizar.

Artigo 9º - Devolução de documentos

1- Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse para a instrução do processo, poderão ser devolvidos quando dispensáveis se tal for exigido pelo declarante, após corroboração da cópia apresentada com o original.

2- Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o apresentante manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão as fotocópias necessárias e devolverão o original após confirmação, cobrando a taxa correspondente às cópias tiradas.

Artigo 10º - Confirmação de assinaturas em petição

Salvo disposição em contrário, as assinaturas nos requerimentos e petições são confirmadas pelo trabalhador recebedor, nos termos do Decreto-Lei nº 21/87, de 12 Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 250/96, de 24 de Dezembro.

Artigo 11º - Estimativa orçamental das obras de edificação

Para efeitos de elaboração da estimativa orçamental das obras de edificação, deverá ter-se como referência o preço de construção por m², fixado anualmente por Portaria do Ministério do Ambiente, do

Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, ao qual se aplica os seguintes coeficientes de redução:

	Coeficiente
Construção de edifícios de habitação, comércio e serviços, por metro quadrado de a.b.c.	0.80
Construção de armazéns e pavilhões industriais ou agrícolas, por metro quadrado de a.b.c.	
$\leq 500 \text{ m}^2$	0.35
$500 < \text{a.b.c.} \leq 1000 \text{ m}^2$	0.30
$1000 < \text{a.b.c.} \leq 2000 \text{ m}^2$	0.25
$\text{a.b.c.} > 2000 \text{ m}^2$	0.20
Construção de piscinas, tanques ou similares, por m^3	0.25
Construção de muros de suporte, por metro linear	0.20
Construção de muros de vedação, por metro linear	0.10
Construção de anexos (arrecadações, garagens, etc.) por m^2 de a.b.c.	0.30
Construções de outro tipo, por m^2	0.20
Execução de arranjos exteriores (pavimentos, jardins, etc.) por m^2	0.03

Artigo 12º - Apreciação de projectos

1- Sempre que a Câmara Municipal entender necessário, a apreciação de projectos de arquitectura e/ou de especialidades poderá ser solicitada a técnicos qualificados externos ou a entidades devidamente credenciadas.

Artigo 13º - Saneamento e apreciação liminar do projecto

1- Aos pedidos referentes às operações urbanísticas abrangidas pelo RJUE, aplicar-se-á o disposto no artigo 11.º do referido regime jurídico.

2- O saneamento e apreciação liminar do processo será promovido uma única vez. A não apresentação da totalidade dos elementos solicitados, nos prazos referidos, culmina com a rejeição liminar do mesmo.

Artigo 14° - Prazo de execução

1- O prazo de execução das obras a realizar no âmbito do procedimento de licenciamento e de admissão de comunicação prévia não devem ultrapassar os dois anos.

2- De acordo com o disposto no artigo 53.º do RJUE, o prazo de execução proposto para realização das obras de urbanização no âmbito de uma operação de loteamento, e que se enquadrem num procedimento de comunicação prévia, deverá ser proposto pelo promotor desta operação urbanística, não podendo, no entanto, ultrapassar os 2 anos.

3- Os prazos mencionados no n.º 1 e n.º 2 do presente artigo poderão ser prorrogados dentro dos parâmetros definidos nos n.º 3 e 4 do artigo 53.º do RJUE.

4- Para efeitos do disposto no n.º 2 do Artigo 58.º do RJUE, sem prejuízo da análise individual face às dimensões, natureza e impacto da operação urbanística, a conclusão da obra de qualquer operação urbanística deverá ter lugar antes de decorrido o prazo de 3 anos, após a emissão de alvará de licenciamento e de admissão de comunicações prévias.

Artigo 15° - Plano de acessibilidades

O plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, quando legalmente exigido, deve contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos:

- a. Memória descritiva e justificativa do cumprimento do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;
- b. Planta de implantação cotada com altimetria complementada com a indicação dos percursos acessíveis, à escala adequada;
- c. Elementos gráficos à escala 1:1000 ou superior, devidamente cotados, contendo informação respeitante aos percursos acessíveis das várias áreas no edifício e respectivos pormenores construtivos, bem como o tipo de materiais a aplicar.

Artigo 16° - Dispensa de apresentação de projecto de gás

- 1- Os edifícios de tipologia unifamiliar poderão ser dispensados de apresentação de projecto de gás, a requerimento do interessado, devidamente justificado.
- 2- Os casos específicos, pela sua natureza ou dimensão, serão analisados em função das condicionantes específicas de cada situação.

Artigo 17° - Descoberta de elementos de interesse arqueológico ou arquitectónico

- 1- A Câmara Municipal poderá ordenar a suspensão da licença administrativa concedida ou comunicação prévia admitida, sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos com eventual interesse municipal ou supramunicipal.
- 2- O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.
- 3- Poderá a Câmara Municipal exigir, para o efeito, o acompanhamento arqueológico das obras, cabendo ao dono da obra o pagamento dos encargos financeiros daí resultantes.

SECÇÃO II - Informação Prévia

Artigo 18° - Instrução

Os pedidos de informação prévia deverão ser instruídos nos termos da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio.

SECÇÃO III - Licença ou Comunicação Prévia

Artigo 19° - Instrução do pedido de licença ou admissão de comunicação prévia

Os pedidos de licença ou admissão de comunicação prévia para a execução de obras deverão ser devidamente organizados e manter a mesma

sequência apresentada na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio.

SECÇÃO IV - Operações de loteamentos e obras de urbanização

SUBSECÇÃO I - Operações de loteamentos

Artigo 20º - Instrução de pedido de licenciamento ou de comunicação prévia de operações de loteamento

O pedido de licenciamento ou admissão de comunicação prévia para operações de loteamento deverá ser instruído e devidamente organizado e manter a mesma sequência apresentada na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio.

Artigo 21º - Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE considera-se gerador de impacto semelhante a uma operação de loteamento, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, resultantes de uma das seguintes situações:

- a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de quatro ou mais fracções com acesso a partir de espaço exterior;
- c) Toda e qualquer construção que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e no ambiente, nomeadamente, vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

SUBSECÇÃO II - Consulta Pública

Artigo 22º - Requisito

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 residente na freguesia em que se insere a pretensão.

Artigo 23° - Procedimento de consulta pública

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

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

3- A consulta pública tem por objectivo o projecto de 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 respectivo edital ou no site *www.cm-penamacor.pt*.

SUBSECÇÃO III - Obras de urbanização

Artigo 24° - Instrução do pedido de obras de urbanização

O pedido de licenciamento de obras de urbanização deverá ser instruído e devidamente organizado e manter a mesma sequência apresentada na Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, rectificada Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio.

Artigo 25° - Contratos de urbanização

1- Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à prévia celebração de contratos de urbanização ou protocolos, os quais devem fixar, para o futuro, as condições de execução, manutenção e gestão das obras de urbanização, bem como do equipamento a instalar no espaço público.

2- Para efeitos do número anterior, a minuta do contrato de urbanização é disponibilizado no serviço de obras particulares da DOSUA e no *site* www.cm-penamacor.pt.

Artigo 26° - Início dos trabalhos de execução das obras de urbanização

1- Antes do início dos trabalhos, o requerente deve comunicar à Câmara Municipal a data do início dos mesmos.

2- A entidade que executa a obra não pode iniciar qualquer trabalho sem que esteja cumprida a alínea anterior e seja dado o prévio consentimento do responsável pela Direcção Técnica da Obra.

Artigo 27° - Caução

1- A caução a prestar no âmbito de obras de urbanização sujeitas ao procedimento de comunicação prévia (n.º 2 do artigo 54.º do RJUE) é prestada a favor do Município mediante garantia autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a actualização, nos termos do n.º 4 do artigo 54.º do RJUE, e se mantém válida até à recepção definitiva das obras de urbanização.

2- A caução referida no número anterior deverá ser prestada antes da emissão do alvará, nos casos de licenciamento, e até ao momento de autoliquidação nos casos de admissão de comunicação prévia.

3- O montante da caução a prestar será igual ao valor dos orçamentos para execução dos projectos das obras a executar, eventualmente corrigidos pela Câmara Municipal, acrescido do montante de 5 % destinado a remunerar encargos de administração.

SUBSECÇÃO IV - Considerações adicionais

Artigo 28° - Elementos adicionais

Em casos excepcionais e devidamente justificados, poderão os serviços municipais solicitar a entrega de elementos adicionais aos referidos na presente secção, quando considerados necessários à definição da obra a executar.

Artigo 29° - Delimitação dos lotes

A identificação e demarcação dos lotes resultantes de uma operação de loteamento deverá ser feita pelo loteador, antes da recepção provisória das obras de urbanização, através da colocação de marcos, construção de muros de suporte ou de vedação. Em alternativa, o requerente pode solicitar ao serviço de Topografia da Câmara Municipal a delimitação dos lotes, mediante o pagamento da taxa prevista no Regulamento de Taxas Municipais.

SECÇÃO V - Remodelação de terrenos

Artigo 30° - Instrução do pedido

1- O pedido de licença ou admissão de comunicação prévia relativos a remodelação de terrenos, quando exigíveis, devem ser instruídos com os elementos constantes na Portaria correspondente do RJUE, e os seguintes elementos adicionais:

- a. Fotografias do local, no mínimo duas, de ângulos complementares;
- b. Quadro sinóptico.

2- A remodelação de terrenos que tenham como objecto a plantação de espécies arbóreas de crescimento rápido está sujeita ao pagamento de taxa prevista no Regulamento de Taxas Municipais.

Capítulo III - Procedimento e situações especiais

SECÇÃO I - Obras de escassa relevância urbanística

Artigo 31° - Isenção de Licenças e de Comunicação Prévia

1- São dispensadas de licença ou comunicação prévia as obras de escassa relevância urbanística que, pela sua natureza, forma, localização e dimensão tenham escasso impacte urbanístico, sejam assim consideradas, nos termos definidos na alínea g) do n° 1 do artigo 6°-A da Lei n° 60/2007, de 4 de Setembro.

2- Em complemento das tipologias de obras de escassa relevância urbanística, referidas nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 6.º -A do RJUE, e ao abrigo do disposto na alínea g) do mesmo articulado, considera-se ainda da mesma natureza as seguintes obras:

- a. As definidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do Artigo 6.º do RJUE;

b. Barreiras arquitectónicas

- i. Construção de rampas para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro dos logradouros ou edifícios licenciados, não podendo, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento em espaço da via pública, assim como a eliminação de pequenas barreiras arquitectónicas como muretes e degraus para o mesmos fins;

c. Arranjos exteriores e acessos

- i. Arranjos exteriores de logradouros, tais como ajardinamentos e pavimentações, desde que sejam cumpridos os índices de impermeabilização previstos para o local, em instrumento de ordenamento eficaz, ou, na ausência desse parâmetro, daí não resulte uma área impermeabilizada superior a 70 % da área do logradouro, e não implique o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;
- ii. Arruamentos em propriedade privada (quando não incluídos em loteamentos), não pavimentados com pavimento impermeabilizante, e desde que assegurada a drenagem das águas pluviais;
- iii. Rampas, degraus e muretes de altura não superior a 0,5 m, dentro de jardins e logradouros de prédios;
- iv. As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectam área do domínio público.

d. Obras de beneficiação no exterior dos imóveis

- i. As obras de beneficiação de fachada que se traduzam na pintura das paredes ou muros com alteração de cores, estando dependente da prévia aprovação pela Câmara Municipal;
- ii. Obras de reconstrução em edifícios que não excedam os 50 m² de área total de construção, com um só piso e não se destinem à habitação. Caso seja edifício em alvenaria de granito é obrigatório a conservação da alvenaria em junta seca.
- iii. Substituição de caixilharias e portadas, desde que se apliquem as cores e os materiais definidos no PDM ou no Plano de Pormenor;

- iv. Colocação de guardas nos terraços e guarda corpos sempre que necessários para protecção dos utilizadores;
 - v. As edificações não contíguas ao edifício principal, que consistam em construções ligeiras de um só piso, entendendo-se como tal as construções sumárias e autónomas, tais como barracões para arrumos, churrasqueiras, abrigo de grelhadores, telheiros, alpendres, arrecadações, estufas de jardim, pérgolas, abrigo de motores de rega, abrigos para animais de estimação, de caça ou de guarda, depósito de lenhas, abrigos de captação de água, edificações ligeiras para cobertura de parqueamentos automóveis com a área máxima de 40 m² e cuja altura não ultrapasse 3 m, desde que não careçam de projecto de especialidade e que não envolvam a utilização de peças de betão armado ou pré-esforçado e distem mais de 15 m do eixo da via pública, e desde que tais edificações estejam localizadas fora do âmbito da Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN), servidões administrativas e do Plano de Salvaguarda da Reserva da Malcata, casos em que o proponente deve promover o pedido de parecer à entidade competente.
 - vi. As edificações contíguas ao edifício principal, dentro do perímetro urbano, com altura não superior a 3,0 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 20 m² e que não confinem com a via pública;
 - vii. As obras previstas no item anterior devem respeitar cumulativamente o disposto no Artigo 60º do presente Regulamento;
 - viii. Obras cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 1,0 m e cuja área seja também inferior a 3 m²;
- e. Stands de venda, de promoção e quiosques
- i. As estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e licenciadas, e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida, ou outras, a sua

instalação em espaço público depende do prévio licenciamento de ocupação de via pública.

f. Demolições

- i. A demolição das edificações que apresentem um só piso e cuja área de implantação não ultrapasse os 40 m² ou que não tenham paredes meeiras com outros prédios;
- ii. Demolição de construções ligeiras de um só piso e das obras referidas neste artigo;
- iii. Demolição de edifícios em ruína após parecer da respectiva Comissão de vistorias da Câmara Municipal.

g. Edifícios de apoio à actividade agrícola

- i. Sem prejuízo da legislação aplicável, nos prédios rústicos, fora das áreas previstas em Plano Director Municipal como espaços urbanos ou urbanizáveis, os edifícios de apoio à actividade agrícola com um só piso, com área de implantação não superior a 40 m² e altura máxima de 3,5 m ao beirado, desde que a cobertura não seja em laje de betão armado, e não careçam de estudo de estabilidade;
 - ii. Os edifícios de apoio à actividade agrícola referido na alínea anterior também se admitem em estruturas amovíveis, no máximo de dois edifícios por hectare, sendo apenas admitido um edifício para prédio com área inferior a um hectare;
- h. Construção ou reconstrução de construções funerárias, ficando sujeito à prévia aprovação, de acordo com o Regulamento dos Cemitérios;
- i. Equipamentos lúdicos

- i. Para efeitos de aplicação do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, serão considerados como equipamentos lúdicos ou de lazer as estruturas destinadas ao desenvolvimento de actividades de desporto, recreio e lazer, entendendo-se como tal os campos de jogos, parque infantil, zonas de diversão, cuja edificação não envolva soluções construtivas dependentes de estudo de estabilidade, os quais deverão ser adequados a uma correcta integração no meio onde se vão inserir, não podendo configurar edificações cobertas nem encerradas;

j. Muros

- i. A edificação de muros de vedação até 1,8 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.
- ii. Construção de simples muros de divisão de propriedade que confinem com a via pública com a altura máxima de 1,5 m
- iii. Reparação e conservação de muros, incluindo muros de pedra solta, nas zonas rurais confinantes ou não com estradas ou caminhos públicos e desde que não excedam a altura de 1,8 m e não sejam muros de suporte de terras;
- iv. As obras previstas no item anterior devem respeitar cumulativamente o disposto no Artigo 61º do presente Regulamento;

k. Armazenamento de água

- i. Instalação de tanques de apoio à actividade agrícola com capacidade não superior a 50 m³, que não excedam, em planta, a área de 6,00x6,00 m, com altura não superior a 1,4 m, desde que distem mais de 10 m do eixo da via pública e ou respeitem alinhamentos existentes;
- ii. Tanques, depósitos ou piscinas até 1,2 m de profundidade, em obras particulares com o máximo de 35 m², desde que distem mais de 10 m do eixo da via pública e ou respeitem alinhamentos existentes;

l. Equipamentos eléctricos, mecânicos e outros

- i. A instalação de aparelhos de exaustão de fumos, ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC), desde que não sejam visíveis do espaço público e não prejudiquem a estética do edifício;
- ii. Painéis de energia solar, antenas receptoras de sinal áudio e vídeo, pára-raios e dispositivos similares, em edifícios não localizados em zona de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, desde que não comprometam, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto dos conjuntos arquitectónicos, edificação e locais ou não prejudiquem a beleza da paisagem.

m. Coberturas

- i. Reconstrução e reparação de cobertura em estrutura de madeira, elementos metálicos ou elementos pré-fabricados em vigotas e ripas, desde que não altere a forma e o tipo de telhado na construção, cuja área não seja superior a 40 m²; com vão livre até 5 m.

n. Remodelação de terrenos

- i. Remodelação de terrenos em área inferior a 4000 m² e que não impliquem alteração de cota topográfica, desde que não prejudique a drenagem e os leitos de cheia.
- ii. Remodelação de terreno para fins de sementeiras de sequeiro, incluindo a remoção de mato ou outras espécie arbóreas de pequeno porte.

3- São ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações qualificadas com a classe B1 do Anexo III do Decreto-Lei n.º 267/2002, alterado pelo Decreto-Lei n.º 389/2007, de 30 de Novembro e artigos 17.º e 21.º da Portaria n.º 1515/2007, de 30 de Novembro:

- a. Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520m³;
- b. Postos de reservatórios de GPL isolados com capacidade inferior a 1,5m³;
- c. Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5m³, com excepção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38.º C.

4- O disposto neste artigo não isenta a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente quanto aos índices urbanísticos estabelecidos pelos planos municipais de ordenamento do território em vigor, atendendo-se ainda a que os limites de áreas indicados serão considerados em termos globais, para a totalidade das situações pretendidas, ficando sujeitas às medidas de tutela da legalidade urbanística.

5- Todas as obras consideradas de escassa relevância urbanística devem salvaguardar uma adequada inserção no local, de modo a não afectar a estética dos aglomerados urbanos e a beleza das paisagens, sob pena de ficarem sujeitas aos procedimentos de licença ou comunicação prévia previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de

Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro.

6- A dispensa de licença ou de comunicação prévia não isenta o dono da obra de informar por escrito à Câmara Municipal de Penamacor o tipo de obra a executar, com a antecedência mínima de 5 dias, mencionando o local da obra e a data do seu início, sob pena de sujeição à coima prevista no presente Regulamento.

7- Concluídas as obras, o dono das mesmas fica obrigado a proceder à limpeza da área e a restabelecer a normalidade da área ocupada pela execução das mesmas.

Artigo 32º - Elementos instrutórios da Informação à prestar à Câmara Municipal

O início das obras referidas nas alíneas a) a n) do n.º 2 do artigo anterior, bem como de todas as obras previstas no n.º 1 do Artigo 6.º e n.º 1 do Artigo 6.º-A, ambos do RJUE, deve ser informada a Câmara Municipal com uma antecedência de cinco dias, termos do Artigo 80.º-A do RJUE, por meio de requerimento próprio que deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a. Documentos de identificação;
- b. Acta do condomínio, quando aplicável, da qual conste, de forma explícita, deliberação relativa à autorização da realização da obra, com identificação dos condóminos e do seu sentido de voto, bem como a fracção de que são proprietários ou mandatários;
- c. Plantas de localização à escala 1/25.000 e 1/5.000 ou superior;
- d. Levantamento fotográfico do exterior e interior da edificação, quando aplicável, que esclareça convenientemente o estado desta antes da execução dos trabalhos;
- e. Texto descritivo e detalhado dos trabalhos a executar, onde conste, nomeadamente, referência aos materiais, cores e sistemas construtivos a utilizar;
- f. Informação sobre a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos trabalhos.

SECÇÃO II - Situações específicas

Artigo 33° - Obras da administração de entidades religiosas

- 1- As obras a executar em edifícios religiosos não carecem de licença municipal, mas deverão os projectos ser submetidos à prévia aprovação da Câmara Municipal, afim de se verificar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 2- Deverá ser afixado no local aviso comprovativo de que a obra está aprovada.

Artigo 34° - Deferimento tácito

- 1- A emissão do alvará de licença nos casos de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.
- 2- Nas situações previstas no n.º 3 do Artigo 113.º do RJUE, o requerente deve, no prazo de 5 dias, através de requerimento dirigido ao presidente da Câmara, comunicar o depósito efectuado, anexando fotocópia do respectivo documento bancário.

Artigo 35° - Emissão de alvarás de licença parcial

A emissão do alvará de licença parcial na situação referida no artigo 23.º do RJUE, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 36° - Pedido de prorrogação

- 1- Os pedidos de prorrogação dos prazos da licença ou admissão da comunicação prévia devem ser instruídos junto da Câmara Municipal nos oito dias úteis que antecedem o seu termo.
- 2- As prorrogações dão lugar a averbamentos no alvará ou na admissão de comunicação prévia existentes.
- 3- Nas situações referidas no n.º 4 do artigo 53.º e n.º 6 do art. 58.º do RJUE, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento da taxa estabelecida no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 37° - Pedido de renovação

1- O titular de licença ou admissão de comunicação prévia que tenham caducado pode solicitar nova licença ou comunicação prévia no prazo de 18 meses, a contar da data da caducidade.

2- Os pedidos de renovação de licença ou admissão de comunicação prévia devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a. Requerimento;
- b. Termo de responsabilidade do autor do projecto e do coordenador do projecto;
- c. Certidão do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- d. Memória descritiva e justificativa;
- e. Calendarização;
- f. Estimativa orçamental;
- g. No caso dos pedidos referentes à admissão de comunicação prévia, estes devem ainda ser instruídos com os seguintes documentos:
 - i. Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho;
 - ii. Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I. P., com as habilitações adequadas à natureza e valor da obra ou título de registo emitido pela referida entidade;
 - iii. Termo de responsabilidade pela direcção técnica da obra;
 - iv. Plano de segurança e saúde.

3- Nos casos referidos no artigo 72.º do RJUE, a emissão do alvará resultante de renovação da licença ou admissão de comunicação prévia, estão sujeitas ao pagamento das taxas estabelecida no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 38° - Pedidos de renovação de licenças fora de prazo

Sempre que o pedido de renovação de licenças, registos ou outros actos seja efectuado fora dos prazos fixados para o efeito, as correspondentes taxas sofrerão um agravamento de 50%, não havendo lugar ao pagamento de coima, salvo se, entretanto, tiver sido participada a contravenção para efeito de instauração de processo de contra-ordenação.

Artigo 39° - Obras inacabadas

- 1- O titular cuja licença ou admissão de comunicação prévia tenha caducado, mas cuja obra já tenha atingido um avançado estado de execução, pode solicitar a concessão de uma licença especial ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito.
- 2- O pedido para conclusão de obras inacabadas deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a. Requerimento;
 - b. Termo de responsabilidade do autor do projecto e do coordenador do projecto;
 - c. Certidão do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
 - d. Memória descritiva e justificativa;
 - e. Calendarização;
 - f. Estimativa orçamental;
 - g. Plantas e alçados indicativos dos trabalhos que faltam executar.
- 3- Nas situações referidas no artigo 88.º do RJUE, a concessão da licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 40° - Depósito da ficha técnica da habitação

- 1- O depósito da ficha técnica da habitação de cada prédio ou fracção, na Câmara Municipal, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 5.º do Decreto -Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, está sujeita ao pagamento da taxa fixada em Regulamento de Taxas Municipais.
- 2- As fichas técnicas são depositadas em suporte de papel, em formato A4 ou A3.

Artigo 41° - Certidão de edificação erigida antes da entrada em vigor do RGEU (1951)

- 1- O pedido de certidão de edificação erigida antes da entrada em vigor do RGEU é instruído com os seguintes elementos:
 - a. Requerimento próprio a fornecer pelos serviços, devidamente preenchido, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável;
 - b. Certidão do Registo Predial relativa ao prédio;

- c. Planta de localização à escala 1/2000 e 1/25000 a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;
 - d. Fotografias a cores da edificação de ângulos complementares;
 - e. Outros elementos que se mostrem necessários.
- 2- A certidão referida no ponto anterior não será emitida se se verificar que o imóvel em causa apresenta obras executadas em data posterior à da publicação do RGEU, sujeitas a licença ou comunicação prévia.
- 3- A emissão da certidão referida no nº1 anterior está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 42º - Certidão de destaque

- 1- O pedido de certidão de destaque é instruído com os seguintes elementos:
- a. Memória descritiva com a composição e confrontações do prédio mãe, da parcela a destacar e da parcela remanescente incluindo construções existentes e respectivas áreas.
 - b. Planta de implantação à escala 1/500 ou inferior conforme a dimensão do prédio, sob levantamento topográfico, como requisitos previsto nos números 3, 5 e 8 do artigo 7º do presente Regulamento, com a indicação precisa dos limites da propriedade, da parcela destacada e a sobrança e as áreas de cedência ao domínio público, quando for o caso, e ainda quadro com as respectivas áreas;
 - c. Plantas de localização à escala 1/25000, com indicação do local;
 - d. Planta da situação de destaque à escala 1/2000 ou superior;
 - e. Certidão do Registo Predial relativa ao prédio ou certidão permanente com código de acesso do registo predial;
 - f. Caderneta predial;
 - g. Outros elementos que se mostrarem necessários.
- 2- A emissão da certidão referida no nº1 anterior está sujeita ao pagamento de uma taxa, fixada no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 43° - Pedido de parecer de compropriedade ou ampliação do número de compartes

1- O pedido de parecer sobre compropriedade ou sobre o acréscimo do número de compartes nos prédios rústicos, para os efeitos do disposto no artigo 54.º da Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a. Certidão do Registo Predial relativa ao prédio, ou certidão permanente com código de acesso do registo predial;
- b. Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito sobre o prédio (caso se justifique);
- c. Caderneta predial actualizada e validada;
- d. Declaração dos interessados no negócio, conforme em anexo II;
- e. Memória descritiva justificando a conformidade do negócio jurídico, nas condições previstas no n.º 2 do artigo 54º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na redacção em vigor, com a indicação expressa dos actuais e futuros proprietários;
- f. Plantas de localização à escala 1/2000 e 1/25000 e planta cadastral com indicação dos limites do prédio.

2- Compete à Câmara Municipal apenas controlar as operações de transformação fundiária que se traduzam em operações urbanísticas e não meras operações de transformação fundiária para "efeitos de partilha". O parecer evocado no n.º2 do artigo 54º no Regime excepcional para reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) só pode ser desfavorável quando seja perceptível a eventual fuga ao regime dos loteamentos urbanos.

3- A quota parte ideal resultante de quaisquer actos ou negócios jurídicos, entre vivos, de que resulte a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes é de:

- a. No espaço não urbano com vocação agrícola segundo o PDM, não poderá ser inferior a 3000 m²;
- b. No espaço não urbano com vocação florestal segundo o PDM, não poderá ser inferior a 6000 m²;
- c. No espaço não urbano segundo o PDM cujo a vocação seja agrícola e/ou florestal a quota parte não poderá ser inferior a 4500 m²;
- d. No espaço urbano segundo o PDM, não poderá ser inferior a 1000m²;

Artigo 44° - Registo de declaração prévia

- 1- O pedido de registo de declaração prévia abrangidos pelos regimes instituídos pelo D.L. n° 259/2007, de 17 de Julho e D.L. n° 234/2007, de 19 de Junho, está sujeito a taxa prevista no Regulamento de Taxas Municipais.
- 2- O pedido referente ao número anterior é instruído de acordo com a legislação em vigor.

SECÇÃO III - Regime de propriedade horizontal

Artigo 45° - Instrução do pedido

- 1- A emissão de certidão para constituição de edifício em regime de propriedade horizontal, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Regulamento Taxas Municipais.
- 2- O pedido de emissão da certidão referida no número anterior, deverá ser instruído com os seguintes elementos:
 - a. Requerimento, com identificação completa do proprietário e do titular da(s) licença(s) de construção, localização do terreno (rua, e número de polícia e ou inscrição matricial e descrição do terreno e respectivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal.
 - b. Declaração de responsabilidade de técnico devidamente habilitado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;
 - c. Memória descritiva, com descrição sumária do prédio, referindo a área do lote, as áreas coberta e descoberta e a área útil, e indicando as fracções autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas.
 - d. Na descrição e identificação das fracções deverá indicar-se a sua composição referindo-se a existência de arrumos, terraços, logradouros e estacionamento, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, trás, etc.), destino (habitação, comércio, garagem, etc.), e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fracção, sempre que este exista ou já tenha sido atribuído.

- e. Na descrição de cada fracção deve incluir-se a respectiva percentagem ou permilagem relativamente ao valor total do edifício.
- f. Indicação de zonas comuns - Plantas e descrição das zonas comuns a determinado grupo de fracções ou zonas comuns relativamente a todas as fracções e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso;
- g. Planta(s), com a composição, identificação e designação de todas as fracções autónomas pela letra maiúscula respectiva, incluindo a existência de arrumos, terraços, logradouros e estacionamento, e com a delimitação a cores de cada fracção e das zonas comuns (2 exemplares);
- h. Os arrumos, terraços, logradouros e estacionamento deverão conter referência, através da adição de numeração sequencial, à letra da fracção a que estão afectos.
- i. Quando o pedido para a constituição do(s) edifício(s) em regime de propriedade horizontal seja feito em simultâneo com o pedido de licenciamento ou admissão de comunicação prévia da(s) construção(ões), a sua instrução será feita apenas com os elementos referidos nas alíneas b) e c) do ponto anterior.

Artigo 46° - Convenção de esquerdo e direito

Nos edifícios com dois ou mais pisos, a designação direito cabe à fracção que se situe à direita do observador no acesso ao patamar do piso pela escada.

Artigo 47° - Designação das fracções

Se em cada andar existirem três ou mais fracções ou fogos, os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra A e no sentido dos ponteiros do relógio.

SECÇÃO IV - Legalização de construções clandestinas

Artigo 48° - Objectivo e âmbito

1- A presente secção visa estabelecer os princípios regulamentares e as prescrições formais e técnicas especiais a que devem obedecer os procedimentos administrativos para a legalização das construções

clandestinas, erigidas e utilizadas sem as necessárias licenças administrativas, situadas em áreas sobre as quais impendem fortes condicionantes urbanísticas, mas edificadas em data anterior ao seu estabelecimento.

2- Não se enquadram no conceito de obras clandestinas as que foram objecto de comunicação por parte da fiscalização municipal de obras particulares nem as que foram realizadas em desconformidade com projectos aprovados pela Câmara Municipal de Penamacor.

3- Para efeitos da aplicação do presente artigo, consideram-se construções clandestinas:

- a. As edificações erigidas em espaço de REN e/ou RAN, antes da entrada em vigor destas condicionantes;
- b. As edificações erigidas de raiz, até ao ano de 1991, destinadas a fins habitacionais ou outros, não dotadas de licença de utilização.
- c. As obras de alterações e de ampliação realizadas sem licença de construção anterior ao ano de 1991, em edificações já dotadas de licença de utilização;
- d. Outras obras de construção, tais como garagens, anexos, piscinas, etc., realizadas sem licença de construção.

Artigo 49º - Instrução do pedido

1- As propostas de legalização das construções clandestinas serão apresentadas à Câmara Municipal sob a forma de "projecto de legalização", contendo os documentos exigíveis à regulamentar instrução do processo e necessários à tramitação administrativa e apreciação técnica, designadamente:

- a. Planta de localização, elaborada sobre planta topográfica oficial à escala 1/1000 ou 1/500, conforme a sua disponibilidade, indicando-se o limite do lote e a implantação da edificação projectada;
- b. Levantamento topográfico à escala 1/1000 de acordo com o nº 3, 5 e 8 do artigo 7º do presente Regulamento;
- c. É obrigatória a apresentação do projecto de arquitectura e de estabilidade exigida por lei, ao momento da sua construção, com o respectivo termo de responsabilidade. O projecto de estabilidade poderá ser substituído por termo de responsabilidade que a obra se encontra executada, com menção provável do ano de construção.

2- Pode ser dispensada a execução dos demais projectos de especialidades, desde que o técnico subscreva o termo de responsabilidade e garanta as condições de segurança e de salubridade da edificação, assim como o cumprimento das regras legais e regulamentares em vigor, nomeadamente, o REGEU e, eventualmente, as que não possam ser observadas.

3- Os projectos de especialidades referentes à segurança e salubridade dos edifícios, sempre que seja tecnicamente impossível a sua execução de acordo com a legislação vigente, terão obrigatoriamente de cumprir as disposições técnicas vigentes ao tempo da execução da obra, sendo acompanhados por termo de responsabilidade, onde conste a declaração de inexistência de qualquer risco para a segurança do público e ou utentes.

4- A legalização de construções clandestinas tem como destino regularizar a situação do Registo Predial, pelo que, na falta de certidão de registo, o requerente tem que comprovar a sua legitimidade de proprietário, assim como, que a construção em questão é anterior a 1991 ou 1994, conforme o caso, através de documentos, nomeadamente:

- i. Declaração da Junta de Freguesia territorialmente competente conforme tem conhecimento que a edificação em causa tem construção anterior ao ano 1991 ou 1994, conforme o caso
- ii. Caderneta predial actualizada e validada pela Repartição de Finanças;
- iii. Contrato de abastecimento de água ou de electricidade, ou, ainda, factura com data anterior a 1991 ou 1994, conforme o caso;
- iv. Sempre que documentos referidos na alínea suscitem dúvidas, deve o serviço de Água e Saneamento facultar informação sobre o registo cadastral referente ao abastecimento de água, em função da localização e nome do requerente, nomeadamente a data de celebração do contrato de abastecimento de água;
- v. Ou outro meio de prova credível.

5- A Câmara Municipal pode impor, para os efeitos tidos por convenientes:

- a. A execução de trabalhos de correcção;
- b. A apresentação de exames periciais e relatórios técnicos que demonstrem, inequivocamente, a existência de condições de segurança e salubridade;

- c. No caso de determinado equipamento, a apresentação de certificados de segurança emitidos pelo fornecedor (termoacumuladores e instalações de gás, entre outros).

Artigo 50° - Apreciação técnica

1- No processo de apreciação técnica será tida em particular atenção:

- a. A época de construção;
- b. O cumprimento do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, pelo que as edificações a legalizar deverão satisfazer as condições regulamentares mínimas. Porém, se forem identificados casos de acrescida dificuldade de solução, será tomado em consideração o disposto nos artigos 63.º e 64.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- c. O suporte infra-estrutural existente no local da edificação a legalizar, nomeadamente o abastecimento de água potável (conforme o artigo 101.º do RGEU) e o destino dos efluentes domésticos (conforme os artigos 94.º, 95.º e 96.º do RGEU);

Artigo 51° - Decisão final

1- Os projectos de legalização serão apreciados por quem tiver competência para o licenciamento ou admissão de comunicação prévia da operação urbanística em causa, depois de recolhidas as informações e pareceres necessários à decisão fundamentada, nelas se incluindo o auto de vistoria de acordo com o artigo 55º do presente Regulamento, devendo os prazos de pronúncia ser os consignados no Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi introduzida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro

2- As deliberações de deferimento referem, sempre, a especificidade do projecto submetido a apreciação municipal, devendo as deliberações de indeferimento ou de deferimento condicionado ser fundamentadas, mencionando as razões de recusa ou das condições a observar para a emissão da autorização de utilização ou licença de construção requeridas.

3- A legalização de obras clandestinas implicará sempre o pagamento das taxas devidas, como se de um normal processo de licenciamento se tratasse.

4- Os proprietários poderão recorrer da intenção de indeferimento ou do deferimento condicionado manifestados pela Câmara Municipal de acordo com os procedimentos legais vigentes (Código do Procedimento Administrativo), sendo, contudo, informados que será imediatamente demolida qualquer nova construção ou continuação de construção.

5- Em processo de legalização de obras, já concluídas e executadas, a emissão de alvará dispensa a apresentação dos seguintes elementos:

- a. Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;
- b. Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- c. Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I. P ou título de registo na actividade;
- d. Livro de obra previamente preenchido pelo dono de obra/técnico com menção do termo de abertura; Plano de segurança e saúde;
- e. Indicação do local de recepção dos entulhos decorrentes da obra.

SECÇÃO V - Autorização ou alteração de utilização

Artigo 52° - Autorização de utilização e de alteração de utilização

1- Nas obras de edificação, o pedido de emissão de autorização de utilização é instruído com telas finais do projecto de arquitectura, em suporte de papel de formato máximo A3 e formato digital, independentemente de não terem ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no Artigo 83.º do RJUE.

2- A Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de telas finais dos projectos de especialidades correspondentes à obra efectivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no Artigo 83.º do RJUE.

3- Nas obras de urbanização, o pedido de recepção provisória deverá ser instruído com planta das infra-estruturas executadas e ainda com levantamento topográfico do qual constarão obrigatoriamente os arruamentos, as áreas de cedências, os lotes e respectivas áreas.

4- No acto de levantamento da autorização de utilização será paga a taxa correspondente prevista no Regulamento Taxas Municipais.

Artigo 53° - Dispensa de avaliação acústica

1- É dispensada a apresentação de avaliação acústica no pedido de "Autorização de Utilização" de edifícios, desde que o requerente declare de que não serão instalados equipamentos susceptíveis de produzirem ruído ou poluição sonora.

2- A obrigatoriedade de apresentação de avaliação acústica será aplicável em cafés, restaurantes, salões de jogos, padarias, supermercados, mercearias, oficinas, confeitarias, bares, discotecas, lavandarias, indústrias e outros estabelecimentos que tenham equipamentos que possam provocar ruído ou em virtude de outros critérios técnicos devidamente fundamentados.

SECÇÃO VI - Execução por fases

Artigo 54° - Execução por fases

1- Em caso de deferimento do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do RJUE, a cada fase corresponderá um aditamento ao alvará, sendo devidas as taxas previstas no Regulamento de Taxas Municipais.

2- Na fixação das taxas ter-se-á em consideração a obra ou obras a que se refere a fase ou aditamento.

3- Os casos específicos, pela natureza ou dimensão, serão analisados em função das condicionantes específicas de cada situação.

SECÇÃO VII - Vistorias

Artigo 55° - Vistorias

1- A vistoria é regida pelo artigo 65.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

2- A realização de vistorias por motivo da realização de obras, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento de Taxas Municipais.

Capítulo V - Disposições técnicas relativas à edificação e urbanização

Artigo 56° - Condições gerais de edificação

- 1- Nas zonas urbanas e urbanizáveis os loteamentos e ou as novas edificações devem respeitar e integrar-se na malha urbana envolvente garantindo uma solução urbanística adequada ao local.
- 2- Todas as edificações, seja qual for a sua natureza, deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que lhes fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização e às funções educativas que devem exercer, tendo em conta a estrutura urbana existente, visando uma integração harmoniosa que valorize o conjunto edificado.
- 3- É permitida a abertura de novos arruamentos em operações de loteamento desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a. A nova via contribua claramente para a consolidação da malha urbana;
 - b. A proposta apresentada deve demonstrar que essa é a solução urbanística mais adequada para o local.
- 4- As operações urbanísticas a promover devem:
 - a. Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação de edifícios existentes;
 - b. Assegurar uma correcta integração urbana, física e paisagística;
 - c. Ser coesas com o tecido urbano envolvente.

Artigo 57° - Implantação das construções

- 1- A implantação das edificações deverá respeitar os alinhamentos definidos pelas fachadas principais das construções adjacentes e que se encontram implantadas nas parcelas contíguas.
- 2- Admitir-se-ão edificações com alinhamentos distintos do enunciado no ponto anterior, em casos devidamente justificados, designadamente na natureza da intervenção ou no carácter arquitectónico da proposta, ou quando as edificações confinantes sejam antigas e estejam implantadas à face da via.

Artigo 58° - 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 somente serão permitidos a partir da laje do tecto do 1.º andar.

Artigo 59° - Acessos de pessoas com mobilidade condicionada

- 1- Todos os edifícios e o espaço público devem ser projectados e executados de forma a garantir o acesso de pessoas com mobilidade condicionada.
- 2- No caso de obras de recuperação, ampliação ou alteração, a aplicação dos pressupostos inerentes à mobilidade condicionada poderá ser dispensada se os edifícios, que pelas suas características, inviabilizarem inequivocamente a implementação de medidas tendentes à melhoria das acessibilidades.

Artigo 60° - Anexos

- 1- Os anexos deverão enquadrar-se, de modo adequado, com a construção principal e no conjunto urbano onde se inserem, não podendo exceder um piso acima da cota de soleira.
- 2- Casos os anexos sejam implantados junto aos limites do lote, e tal como se encontra na figura 1, devem ser verificadas as seguintes condicionantes:
 - a. Não podem ter cobertura visitável;
 - b. A parede de meiação não pode exceder uma altura superior a 3,00 m, medido a partir da cota de terreno mais alto, caso existam desníveis entre terrenos contíguos;
 - c. As águas pluviais da cobertura devem ser encaminhadas para o logradouro.

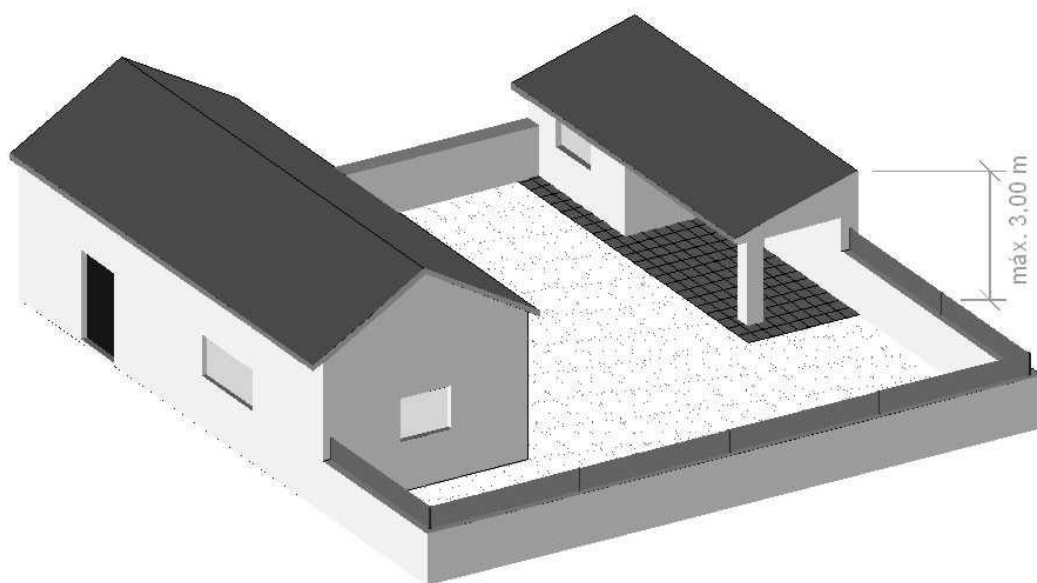


Figura 1

Artigo 61° - Muros

- 1- Sem prejuízo do previsto em legislação específica, bem como em disposições constantes de Planos Municipais de Ordenamento do Território ou em loteamentos aprovados, os muros de vedação confinantes com a via pública não devem, em regra, ter uma altura superior a 1,50 m em alvenaria, a contar da cota do passeio ou, caso este não exista, do arruamento. É permitido o complemento da vedação em sebes, grades ou redes de arame (que não farpado), até uma altura máxima 2,00 m.
- 2- Os muros não confinantes com a via pública e/ou muros de vedação entre proprietários não podem exceder a altura de 1,80 metros, a contar da cota natural mais elevada do terreno, e elevar-se até a altura de 2,50 m através da utilização de sebes, grades ou redes de arame (que não farpado), desde que salvaguardados os aspectos regulamentares relativos às edificações vizinhas.
- 3- Em situações devidamente justificadas, designadamente pela topografia do terreno ou relação com a envolvente, poderão ser aceites soluções diferentes das indicadas nos números anteriores.
- 4- Não é permitida a utilização de lanças, picos ou outros materiais cortantes ou perfurantes.
- 5- Os muros existentes em material natural (pedra) deverão ser mantidos, sempre que possível. Caso seja necessário proceder à sua

demolição, estes deverão ser reconstruídos no mesmo material e respeitando os afastamentos regulamentares.

6- Os muros em alvenaria de granito e outros adjacentes ao edifício, que delimitem ou se integrem no mesmo lote, com face para a via pública, deverão manter aparente e sem pintura a respectiva estrutura.

7- A construção de novas vedações obriga à libertação de uma faixa de terreno para domínio público, a partir do limite da propriedade.

8- Cumulativamente com o número anterior, os muros deverão respeitar a seguinte regra:

a. Em estradas municipais - 6,00 m ao eixo da via.

b. Em caminhos municipais - 4,00 m ao eixo da via.

c. Em caminhos vicinais - 3,00 m ao eixo da via.

9- Os afastamentos mínimos das vedações ao eixo da via serão

a. Em estradas municipais - 5,00 m ao eixo da via.

b. Em caminhos municipais - 4,00 m ao eixo da via.

c. Em caminhos vicinais - 2,5 m ao eixo da via.

10- Situações de excepção, o que diz respeito o número anterior, só poderão ser consideradas após fundamentação suficiente, atendendo ao valor patrimonial dos muros já existentes e às características das vias.

11- Quando haja interesse na defesa de valores paisagísticos, de interesse artístico ou turístico pode a Câmara Municipal impor a redução da altura dos muros e, inclusivamente, a supressão de sebes, gradeamentos ou redes ou, com a mesma justificação, autorizar muros de maior altura, quando a sua função de suporte de terras ou a função estética o aconselhe.

Artigo 62º - Marquises

1- Só será permitida a instalação de marquises em alçados de construções não considerados como principais, apenas se aceitando uma única tipologia construtiva no conjunto edificado, em termos de desenho arquitectónico e materiais utilizados.

2- O pedido de licenciamento referente à instalação de marquises em edifícios de habitação colectiva deverá ser instruído, além dos elementos exigidos por lei, com o documento comprovativo da autorização do condomínio.

Artigo 63° - Materiais de revestimento exterior

- 1- É proibida a aplicação de mosaicos vidrados, azulejos e tijoleiras nas fachadas dos edifícios, exceptuando -se pequenos painéis decorativos.
- 2- Não será autorizado nos edifícios em alvenaria de granito com juntas à vista, pintá-las a branco, negro ou qualquer outra cor.
- 3- Cada edifício ou conjunto edificado deverá apresentar uniformidade no revestimento das fachadas. Nos casos de elevação de cêrcea sobre fachadas existentes, os novos panos, não sendo possível a extensão do mesmo revestimento, deverão apresentar uma textura e cromatismo que o integrem e valorizem.
- 4- As fachadas e paredes devem ser pintadas em cores de tons leves, branco, cinza, ocre amarelo, ocre azul, ou ocre vermelho, verde garrafa, rosa velho, e outras a aprovar pela Câmara Municipal.
- 5- A Câmara Municipal pode solicitar a referência e amostra de materiais e cores a aplicar nas edificações, para uma melhor apreciação da operação urbanística.
- 6- Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá encarar-se a remoção dos revestimentos e elementos dissonantes.

Artigo 64° - Tubos de queda e caleiras

- 7- A instalação de tubos de queda deve obedecer às seguintes condições:
 - a. É proibida a utilização de material plástico, excepto das séries DIN, devendo neste caso o último troço, de altura relacionada com a altura das portas ou outro alinhamento relevante, ser metálico ou protegido por tubagem metálica devidamente fixada à parede.
 - b. Devem ficar ligados às sarjetas ou colectores, através de caixas de pavimento ou, no caso de não existir passeio, através de curva do tubo, que encaminhe as águas no sentido do escoamento.
 - c. A drenagem das varandas deve ser encaminhada para os tubos de queda do edifício.
 - d. Aos tubos de queda devem ser aplicadas preferencialmente cores tradicionais, tais como o branco, o cinza, o creme e outras tonalidades de ocres;

Artigo 65° - Chaminés e exaustão de fumos

- 1- Em edifícios e fracções destinadas a actividades económicas, a instalação de estabelecimento de restauração está condicionada à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos, a que se refere o capítulo VI do RGEU (legislação vigente).
- 2- Em casos em que seja autorizada a instalação de conduta de exaustão de fumos pelo exterior do edifício, será apresentado projecto de licenciamento/comunicação prévia para o efeito, ficando o parecer condicionado ao enquadramento estético e respectivo tratamento de atenuação do impacto visual.
- 3- A instalação de saídas de fumos e exaustores deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, e deverá ser executada com materiais de qualidade.

Artigo 66° - Estendais

- 1- Todos os edifícios de habitação colectiva devem acautelar, através de solução conjunta a todos os pisos, um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitectura e volumetria envolvente, que oculte a roupa estendida de modo que esta não seja visível a partir da via pública.
- 2- Os estendais devem ter luminosidade, funcionalidade e ventilação directa, e salvaguardar o encaminhamento das águas.

Artigo 67° - Armários e quadros técnicos

- 1- Sempre que seja necessário proceder à colocação na via pública de armários ou quadros técnicos, estes devem ser embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes.
- 2- Quando for necessário colocar armários e quadros técnicos em espaços verdes e ou em espaços públicos, devem ser apresentados, com o projecto, os elementos necessários para a apreciação destes e seus materiais, enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

Artigo 68° - Coberturas

- 1- É extensiva a todo o concelho a obrigatoriedade de aplicação de telha cerâmica nas coberturas das edificações para habitação e anexos, e de telha cerâmica tipo canudo nos beirados, quando balançados.

2- Apenas se isentam desta obrigação, as construções destinadas a armazéns ou indústrias, anexos de apoio à actividade agrícola ou arrumos, ou outras construções quando devidamente justificado do ponto de vista da solução arquitectónica, e da localização dos imóveis.

Artigo 69° - Vãos

1- É proibida a aplicação de caixilharias ou portas de alumínio, salvo se for termolacado em branco, ocre amarelo, ocre azul, ou ocre vermelho, verde garrafa, rosa velho, e outras a aprovar pela Câmara Municipal.

2- É interdita a utilização de estores com caixa exterior, ficando as existentes obrigadas à utilização de pintura a branco ou idêntico à caixilharia das portas e janelas dos edifícios. Com a função de obscurecimento, sugere -se a utilização das tradicionais portadas interiores.

3- Os portões de serventia serão em madeira maciça ou em metal, mas, em qualquer dos casos, respeitarão o cromatismo das restantes caixilharias.

4- Admite-se eventual transformação de vãos de janela em vãos de porta ou de montra, ressalvando-se, contudo, diferentes interpretações que sejam convenientes justificar e que se insiram no âmbito de um projecto global que envolva a totalidade do edifício ou conjunto edificado.

5- É interdita a projecção de montras salientes das paredes da fachada.

6- Fica interdito o envidraçado de sacadas ou varandas nas fachadas principais ou em outras viradas às vias públicas.

Artigo 70° - Colocação de equipamento amovíveis

1- Entende-se por colocação de equipamentos amovíveis os referentes a equipamentos de climatização (ar condicionado, painéis solares), bem como a colocação de antenas parabólicas e antenas de televisão.

2- Os equipamentos de climatização deverão ser colocados em locais não visíveis da via pública. Nas situações em que tal não se mostre possível deve-se prever uma solução arquitectónica que não afecte negativamente a estética do edifício e resguarde a visibilidade do equipamento da via pública.

3- A colocação de antenas parabólicas e antenas de televisão deve efectuar-se na cobertura da edificação e de modo a produzir o menor

impacte visual, quer em termos do edifício quer em termos da envolvente.

4- A Câmara Municipal poderá proibir a existência de antenas parabólicas já existentes no Cimo de Vila de Penamacor e perímetros de imóveis classificados, quando prejudiquem o bom aspecto destes conjuntos.

5- A instalação de painéis solares deve harmonizar-se com as características arquitectónicas do edifício e do conjunto edificado envolvente.

Artigo 71º - Conservação dos prédios

A todos os proprietários de prédios sitos no município incumbe a obrigação de preservar o seu estado de conservação, de forma a assegurar a sua estética e segurança e a impedir o seu desabamento. À conservação do edificado deverão aplicar-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 89.º e seguintes do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Artigo 72º - Localização de estabelecimentos de bebidas e de produtos perigosos

É proibida a instalação de estabelecimentos de venda de bebidas alcoólicas para consumo no próprio estabelecimento ou fora dele, e de outros estabelecimentos que vendam produtos que possam constituir perigo, num raio de 100 m a partir dos limites dos estabelecimentos de ensino básico e secundário.

Capítulo V - Da execução das operações urbanísticas

Artigo 73º - Termo de responsabilidade pela execução da obra

Sempre que ocorra a retirada ou a renúncia do responsável pela direcção técnica da obra, considera -se a respectiva licença ou admissão de comunicação prévia suspensa, devendo os trabalhos paralisar, isto, caso o dono de obra não apresente nova declaração do no prazo de 15 dias.

Artigo 74° - Certificado de titularidade de alvará industrial de construção civil

Sempre que ocorra a substituição do titular de registo ou do industrial cujo certificado permitiu o levantamento da licença ou admissão da comunicação prévia, deve ser entregue na Câmara Municipal, no prazo de 15 dias após aquele facto, declaração e comprovativo do novo título ou certificado, nos termos do número anterior.

Artigo 75° - Gestão e depósito de resíduos sólidos urbanos, de construção e demolição

1- A gestão de resíduos de construção e demolição (RCD) deverá respeitar as disposições legais em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março.

2- Sem prejuízo das disposições legais em vigor, em todas as operações urbanísticas deve prever-se a existência de um espaço destinado ao depósito e recolha de resíduos.

3- O espaço mencionado no número anterior deve garantir a acessibilidade dos veículos de recolha de resíduos e a adequada integração paisagística, de modo a não afectar a salubridade e estética do local.

4- O produtor dos resíduos de construção e demolição encontra-se obrigado a:

- a. Promover a reutilização de materiais e a incorporação de reciclados de resíduos de construção e demolição na obra;
- b. Assegurar a existência na obra de um sistema de acondicionamento adequado que permita a gestão selectiva dos resíduos de construção e demolição;
- c. Assegurar a aplicação em obra de uma metodologia de triagem de resíduos de construção e demolição ou, quando tal não seja possível, o seu encaminhamento para operador de gestão licenciado;
- d. Assegurar que os resíduos de construção e demolição são mantidos em obra o mínimo tempo possível, sendo que, no caso de resíduos perigosos, esse período não pode ser superior a três meses;
- e. Cumprir as demais normas técnicas respectivamente aplicáveis;
- f. Efectuar e manter, conjuntamente com o livro de obra, o registo de dados de resíduos de construção e demolição, de

acordo com o modelo constante do anexo II do Decreto -Lei n.º 46/2008, de 12 de Março.

5- A Câmara Municipal disponibilizará locais de depósito dos resíduos de construção e demolição, mediante o pagamento de taxas previstas no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 76º - Limpeza da área e reparação de estragos

1- Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, removendo os materiais, entulhos e demais detritos acumulados no decorrer da execução dos trabalhos, bem como à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que possam ter sido causados em infra-estruturas públicas ou noutros edifícios.

2- O não incumprimento do número anterior condicionará a emissão da autorização de utilização.

Artigo 77º - Conclusão de obras

1- Considera-se que uma obra está concluída quando se apresentarem executados todos os trabalhos relativos à edificação, aos muros de vedação e arranjo do(s) logradouro(s) e à remoção de todos os materiais de obra, bem como quando tenha sido efectuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, sempre que tal tenha sido exigido.

2- No prazo de 30 dias após a conclusão da obra (ou de uma das fases de execução aprovadas), deverá ser entregue no município o livro de obra, devidamente assinado pelo técnico responsável pela obra, e requerida a apreciação do projecto definitivo, decorrente de eventuais alterações ao projecto inicial (telas finais).

3- O alvará de autorização de utilização deverá ser levantado no prazo de 1 ano a contar da data de notificação ao requerente do deferimento da pretensão, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 76.º do RJUE.

4- A ficha técnica da habitação deverá ser apresentada para registo no prazo de 60 dias após levantamento da autorização de utilização.

Artigo 78° - Conservação e manutenção

- 1- Os proprietários de lotes urbanos não edificados são responsáveis pela sua limpeza, manutenção e vedação. A Câmara Municipal poderá determinar obras de conservação e limpeza necessárias à correção das más condições de salubridade e segurança.
- 2- Quando o proprietário, depois de notificado, não proceder às necessárias correções no prazo fixado, a Câmara Municipal executará as necessárias obras, ou limpezas, com débito posterior das despesas ao proprietário.

Capítulo VI - Utilização do espaço público

Artigo 79° - Regras gerais de ocupação do espaço público

- 1- A ocupação do espaço público implica a verificação das seguintes condições:
 - a. Deve ser sinalizada e restringir-se ao estritamente necessário, quanto à área e período de ocupação, de modo a não prejudicar o trânsito de veículos, bem como a circulação de peões;
 - b. Deve ser realizada a reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação;
 - c. Devem ser repostas as boas condições de utilização imediatamente após a execução das obras ou decorrido o prazo de validade da licença.
- 2- O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças relativas às obras a que se reportam.
- 3- No caso de obras não sujeitas a licenciamento, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.
- 4- A ocupação do espaço públicos por motivos de obras está sujeita ao pagamento de taxas fixadas no Regulamento de Taxas Municipais.

Artigo 80° - Recusa de pedido de ocupação da via pública

- 1- Nos termos do n.º 2 do Artigo 57.º do RJUE, a ocupação da via pública é recusada sempre que se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:

- a. Quando impossibilite ou cause graves prejuízos para o trânsito de pessoas ou de veículos;
 - b. Quando a obra a que respeite a ocupação esteja embargada.
- 2- Nos casos de recusa deverá a Câmara Municipal enunciar quais as condições em que poderá ser efectuada a ocupação da via pública.

Artigo 81° - Controlo administrativo da ocupação do espaço público

- 1- O pedido de ocupação do espaço público deverá ser realizado no momento:
- a. De pedido de alvará de construção, se se estiver na presença de um procedimento de licenciamento;
 - b. No momento de admissão de construção, se se estiver na presença de um procedimento de comunicação prévia;
 - c. No momento de apresentação da informação, no caso de se tratarem de obras de escassa relevância urbanística;
- 2- Do pedido apresentado deve constar a indicação da área que se pretende ocupar, bem como o prazo previsto para esta ocupação, que não deve exceder o prazo de execução da respectiva operação urbanística.
- 3- O pedido de ocupação da via pública deve ser instruído com uma planta de localização, à escala adequada, e onde conste a delimitação da área a ocupar e o tempo pretendido.

Artigo 82° - Prazo para ocupação da via pública

- 1- A ocupação da via pública só é permitida dentro do prazo aprovado para as obras a realizar.
- 2- A permissão de ocupação da via pública caduca com a conclusão da obra.
- 3- No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, desde que devidamente justificado, mas nunca por período superior a 60 dias, sendo fraccionado a pedido do requerente em períodos de 15 dias.

Artigo 83° - Tapumes

- 1- Nos casos em que a execução de uma obra implique a ocupação da via pública, é obrigatória a colocação de tapumes, envolvendo toda a área respectiva, ou resguardos que tornem inacessível aos transeuntes a área destinada aos trabalhos.

2- Os tapumes devem ser de material rígido, resistente e opaco, de cor uniforme, adequado ao local, e ter uma altura mínima de 2 metros, devendo, igualmente, prever a localização de uma porta de acesso ao exterior.

3- Na implementação de tapumes é proibida a utilização do espaço exterior.

4- Ter cabeceiras pintadas com faixas reflectoras alternadas de cor branca e vermelha e com sinalização nocturna luminosa;

5- Quando necessário, deve ser prevista a construção de passagem pedonal, com a largura mínima de 1,00 m, devidamente protegida com prumos e corrimão em tubo redondo metálico, com pintura a branco e vermelho, interligada com o passeio a fim de assegurar a continuidade do percurso e a utilização por pessoas de mobilidade condicionada, com altura mínima de 90 cm.

Artigo 84° - Amassadouros e depósitos de entulhos e materiais

1- Todas as máquinas, equipamentos, materiais, amassadouros e o depósito de entulhos deverão ser colocados no interior do tapume.

2- Os amassadouros não poderão assentar directamente sobre pavimentos construídos.

3- Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para contentor adequado ou para a sua viatura de transporte, devidamente regados de forma a evitar poeiras para a via pública e prédios circundantes.

4- Não é permitido vazar entulhos nos contentores de recolha de lixo, assim como em qualquer área não autorizada para esse fim.

5- O incumprimento dos números anteriores está sujeito às coimas previstas no presente Regulamento.

Artigo 85° - Protecção de árvores e mobiliário urbano

As árvores, candeeiros e mobiliário urbano que se encontrem junto à obra devem ser protegidos com resguardos que impeçam quaisquer danos.

Artigo 86° - Sinalização em obras

A ocupação da via pública por motivo de obras deverá ser sempre sinalizada, mediante sinalética diurna e nocturna, de acordo com as normas em vigor.

Capítulo VII - Fiscalização

Artigo 87° - Exercício da actividade de fiscalização

- 1- Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 94.º do RJUE, a actividade fiscalizadora compete ao Presidente da Câmara Municipal, o qual pode delegar em qualquer dos Vereadores, podendo ainda designar trabalhadores que o auxiliem nessa actividade, preparando e executando as suas decisões.
- 2- Além dos trabalhadores do serviço de fiscalização municipal, impende sobre os demais trabalhadores o dever de comunicarem as infracções de que tiverem conhecimento em matéria de normas legais e regulamentares.
- 3- O Presidente da Câmara Municipal pode recorrer a quaisquer autoridades administrativas ou policiais para que colaborem com os trabalhadores que exercem a actividade fiscalizadora de operações urbanísticas, contribuindo para o bom desempenho dessas funções.

Artigo 88° - Objecto

- 1- A fiscalização administrativa destina-se assegurar a conformidade da realização de qualquer operação urbanística com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua execução possam resultar.
- 2- Consideram-se, no âmbito da fiscalização administrativa de operações urbanísticas, os seguintes actos:
 - a. Esclarecer e divulgar, junto dos munícipes, os regulamentos municipais em vigor;
 - b. Zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos e execução coerciva dos actos administrativos em matéria urbanística;
 - c. Realizar vistorias, inspecções ou exames técnicos;
 - d. Realizar notificações pessoais;
 - e. Verificar a afixação do aviso a publicitar o pedido de licenciamento ou comunicação prévia;
 - f. Verificar a existência de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia e a afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
 - g. Verificar a afixação, no prédio, da placa identificadora do director técnico da obra e do projectista;

- h. Verificar a existência de livro da obra e a sua conformidade com as normas legais;
- i. Verificar as condições de segurança e higiene na obra;
- j. Verificar o alinhamento das edificações e as cotas de soleira;
- k. Verificar a conformidade da execução da obra com as normas legais e regulamentares e com o projecto aprovado;
- l. Verificar o cumprimento das normas legais e regulamentares da ocupação da via pública;
- m. Verificar o cumprimento do prazo de execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou na admissão de comunicação prévia;
- n. Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão e a reposição das infra-estruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e ou ocupação da via pública;
- o. Verificar se há ocupação de edifícios ou de suas fracções autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de autorização de utilização;
- p. Instruir processo de embargo administrativo de operações urbanísticas, quando estejam a ser efectuadas em desconformidade com normas legais e regulamentares em vigor;
- q. Proceder à notificação do embargo determinado pelo Presidente da Câmara e verificar a suspensão dos trabalhos;
- r. Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo Presidente da Câmara ao infractor, para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior.

Artigo 89º - Modo de actuação

1- Cada trabalhador com funções de fiscalização exerce a sua actividade na totalidade do território municipal com o objectivo de detectar infracções às normas legais e regulamentares aplicáveis.

2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, os trabalhadores da fiscalização municipal podem vir a actuar em zonas territoriais específicas e ou relativamente a âmbitos normativos específicos, se tal lhes for ordenado por conveniência de serviço.

3- No exercício da sua actividade, os referidos trabalhadores actuam individualmente ou em equipas constituídas por um mínimo de dois elementos.

Artigo 90° - Notícia da infracção

1- Todos os actos detectados pela fiscalização ou trazidos ao seu conhecimento através de denúncia particular, que constituam infracção aos regulamentos municipais e às disposições legais, devem ser comunicados através de informação escrita que identifique de forma clara, objectiva e pormenorizada o autor e características da infracção, a sua localização e eventual prova.

2- Para cada infracção, será lavrada uma participação que será remetida ao Presidente da Câmara Municipal para efeitos de instauração do procedimento administrativo adequado.

Artigo 91° - Incumbência da secção de apoio administrativo

A Secção de Obras Particulares deverá dar conhecimento diariamente à fiscalização municipal de todas as licenças emitidas e prestar toda a colaboração aos restantes trabalhadores afectos à área de licenciamento municipal, facultando a consulta de processos, sempre que solicitados por esses trabalhadores no âmbito da sua actividade.

Artigo 92° - Incompatibilidades

1- Os trabalhadores incumbidos da fiscalização das operações urbanísticas mencionadas no Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, não podem, por forma oculta ou pública, ter qualquer intervenção na elaboração de projectos, petições, requerimentos, ou quaisquer trabalhos relacionados com as obras, nem podem associar-se a técnicos construtores ou fornecedores de materiais, nem representar empresas em actividade na área do município.

2- É obrigação dos trabalhadores incumbidos da fiscalização municipal informar o presidente da Câmara de que não se encontram abrangidos por qualquer das incompatibilidades a que se refere o número anterior, ou outros legalmente previstos.

Artigo 93° - Responsabilidade disciplinar

- 1- O incumprimento do disposto no artigo 88°, bem como a prestação, pelos trabalhadores abrangidos pelo presente Regulamento, de informações falsas ou erradas sobre as infracções a disposições legais ou regulamentares relativas ao licenciamento municipal de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções, constitui infracção disciplinar, punível com pena de suspensão ou demissão.
- 2- Constitui igualmente infracção disciplinar punível com pena de suspensão o incumprimento do disposto no artigo 92°.

Artigo 94° - Deveres dos intervenientes na execução da obra

- 1- Os titulares da licença ou admissão de comunicação prévia e o técnico responsável pela direcção técnica da obra são obrigados a aceder aos Serviços de Fiscalização o acesso à obra e todas as informações e respectiva documentação.
- 2- É da responsabilidade do dono da obra e do técnico responsável pela direcção técnica da obra a existência, no local da obra, dos projectos aprovados e do livro da obra.
- 3- Durante a execução de obras de urbanização, nomeadamente de rede viária, de abastecimento de água, de saneamento e de águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença ou de admissão de comunicação prévia ou o director da obra devem solicitar a presença dos serviços da Câmara Municipal, a fim de estes verificarem os materiais a utilizar e fiscalizarem a sua aplicação.
- 4- Antes do fechamento das valas, toda a rede de abastecimento de água deve ser testada em carga na presença de trabalhador municipal com responsabilidades na área e mandatado para o efeito.
- 5- Qualquer indicação de correcção ou alteração assinalada dever ser registada pelo trabalhador municipal no livro de obra respectivo.

Artigo 95° - Queixas e denúncias particulares

- 1- Sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável, as queixas e denúncias particulares, com fundamento na violação das normas legais e regulamentares relativas ao regime jurídico da urbanização e da edificação, devem ser apresentadas por escrito e conter os seguintes elementos:
 - a. A identificação completa do queixoso ou denunciante, pela indicação do nome, do estado civil, da residência e dos

- números dos respectivos documentos de identificação pessoal e fiscal;
- b. A exposição dos factos denunciados de forma clara e sucinta;
 - c. A data e assinatura do queixoso ou denunciante.
- 2- As queixas e denúncias particulares devem ser acompanhadas de:
- a. Fotocópias dos documentos de identificação pessoal e fiscal do queixoso ou denunciante;
 - b. Fotografias, plantas de localização ou quaisquer outros documentos que demonstrem o alegado, assim como aqueles que o queixoso ou denunciante considere relevantes para a correcta compreensão da sua exposição.
- 3- Sem prejuízo do disposto na legislação específica aplicável, designadamente em sede de procedimento de contra-ordenação, com a queixa ou denúncia particular tem início o procedimento administrativo destinado ao apuramento dos factos nela expostos e à adopção das medidas adequadas à resolução da situação apresentada, e que tramitará através de um processo administrativo relativo à operação urbanística em causa.
- 4- O queixoso ou denunciante deve ser notificado da decisão tomada no âmbito do procedimento administrativo referido no número anterior.
- 5- Não são admitidas as denúncias anónimas nos termos do artigo 101.º - A do RJUE.

Capítulo VIII - Isenção e redução de taxas

Artigo 96º - Isenção e redução

- 1- Estão isentas do pagamento das taxas previstas no Regulamento de Taxas Municipais as entidades referidas no artigo 12º da Lei nº 2/2007, de 15 de Janeiro (Lei das Finanças Locais)
- 2- Estão isentas do pagamento de taxas outras pessoas colectivas de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção.
- 3- Estão ainda isentas do pagamento de taxas os jovens casais cuja soma de idades não exceda os 55 anos, ou individualmente com idades compreendidas entre os 18 e os 27 anos e a construção se destine a habitação própria e permanente e afixarem os seguintes rendimentos:
- Individualmente - dois salários mínimos nacionais;
 - Casal - quatro salários mínimos nacionais.

4- Às associações religiosas, culturais, desportivas, recreativas e às instituições particulares de solidariedade social, desde que legalmente constituídas, bem como às obras promovidas por pessoas colectivas de direito público ou de utilidade pública administrativa, por associações culturais, cooperativas ou profissionais, às entidades que na área do Município prosseguem fins de relevante interesse público e ainda às pessoas singulares a quem seja reconhecida insuficiência económica, são aplicáveis as taxas previstas no Regulamento de Taxas Municipais reduzidas até ao máximo de 50 %.

5- Para beneficiar da redução estabelecida no número anterior, deve o requerente juntar a documentação comprovativa do estado ou situação em que se encontre, fundamentando devidamente o pedido mediante entrega ou apresentação de qualquer dos documentos comprovativos a seguir indicados:

- a) Cópia das duas últimas declarações de rendimentos;
- b) Certidão de incapacidade para o trabalho, se for esse o caso;
- c) Certificado do subsídio de desemprego, se for o caso, emitido pelo centro regional de segurança social;
- d) Certificado do rendimento mínimo garantido, se for o caso, emitido pelo centro regional de segurança social.

6- A Câmara Municipal apreciará o pedido e a documentação entregue, decidindo em conformidade.

7- Aos requerentes com domicílio fiscal no concelho de Penamacor, são aplicáveis as taxas previstas no Regulamento Municipal reduzidas até ao máximo de 50%.

Capítulo IX - Taxas de realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas

Artigo 97º - TMU - âmbito de aplicação

1- A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de construção, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas.

2- Aquando da emissão do alvará relativo a obras de construção, não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou admissão de

comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e urbanização.

3- A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

Artigo 98º - Arredondamento nas medidas

Quando as taxas sejam cobradas em metros lineares, metros quadrados ou metros cúbicos, haverá sempre lugar ao arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Artigo 99º - Pagamento em prestações

Tratando-se de taxa pela realização de infra-estruturas urbanísticas, ou pela emissão do alvará de licença parcial prevista no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, poderá ser autorizado o pagamento fraccionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º do RJUE.

Artigo 100º - Taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios com impactes semelhantes a loteamentos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, de acordo com a seguinte fórmula:

$$1- \quad TMU = C \times K \times A \times F$$

Em que:

TMU (€) - é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;

2- No caso de construções em loteamentos exclusivamente destinados a moradias unifamiliares, os valores resultantes da aplicação do número anterior serão reduzidos para metade.

3- Em operações de loteamento em zonas já urbanizadas o custo das infra-estruturas a construir pelo promotor será descontado na taxa de urbanização até ao limite de 50% do seu valor.

Artigo 101° - Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, de acordo com a seguinte fórmula:

1- $TMU = C \times K \times A \times F$

Em que:

TMU (€) - é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;

C - é o custo de construção por metro quadrado correspondente ao preço de habitação por metro quadrado a que se refere a alínea c) do n.º 2 do art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril, fixado anualmente por Portaria do Ministro do Equipamento Social;

K - é um coeficiente ao qual se atribui um valor consoante a localização de acordo com o P.D.M:

Nível Hierárquico I - 0.020

Nível Hierárquico II e III - 0.015

Nível Hierárquico IV e V - 0.010

A - área bruta de construção;

F - variável em função das obras de urbanização em falta, cumuláveis:

Arruamentos Viários - 0.25;

Passeios - 0.10;

Estacionamentos - 0.06;

Rede de Abastecimento de Água - 0.12;

Rede de Águas Residuais Domésticas - 0.12;

Rede de Águas Pluviais - 0.12;

Rede de Electricidade - 0.20;

Rede de Telecomunicação - 0.03;

2- No caso de construção de moradias unifamiliares, os valores resultantes do número anterior serão reduzidos para metade.

3- Para as construções industriais o valor de "C" deverá ser substituído por " $2/3 \times C$ ".

Capítulo X - Compensações

Artigo 102° - Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 103° - Cedências

1- Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, de acordo com o estipulado na Portaria nº 216-B/2008 de 3 Março, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas urbanísticas, que, de acordo com a lei e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.

2- O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas com impactes semelhantes a operações de loteamento.

Artigo 104° - Compensação

1- Se o prédio em causa já estiver dotado de todas infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2- A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, a integrar valor o domínio privado da Câmara Municipal.

3- A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

Artigo 105° - Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

Para efeitos do disposto no n° 3 do artigo anterior, o valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VC = K \times (0.75 AP + 0.25 AC) \times C$$

em que:

VC - é o valor em Euros do montante total da compensação devida ao Município;

K - é o coeficiente a que se atribui os seguintes valores consoante a localização:

Nível Hierárquico I - 0.020
Nível Hierárquico II e III - 0.015
Nível Hierárquico IV e V - 0.010
Fora dos Espaços Urbanos - 0.008

AP - é a área máxima de pavimento que é possível construir;

AC - é a área que deveria ser cedida à Câmara Municipal, nos termos do disposto nos artigos 103° e 104° do presente Regulamento;

C - é o custo de construção por metro quadrado correspondente ao preço de habitação por metro quadrado a que se refere a alínea c) do n.° 2 do art.° 5.° do Decreto-Lei n.° 141/88, de 22 de Abril, fixado anualmente por Portaria do Ministério do Equipamento Social;

Artigo 106° - Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios com impactes semelhantes a operação de loteamentos

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, com as necessárias adaptações.

Artigo 107° - Compensação em espécie

1- Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

- a) A avaliação será efectuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
- b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

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

- a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo Município;

3- Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Capítulo XI - Disposições finais e complementares

Artigo 108° - Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º

5-A/2002, de 11 de Janeiro, com as alterações posteriormente introduzidas.

Artigo 109° - Alterações legislativas

No caso de existência de alterações às normas legais e regulamentares citadas no presente Regulamento, as remissões que para elas forem feitas consideram-se transferidas para a nova legislação em vigor.

Artigo 110° - Documentos urgentes

1- Sempre que o requerente solicite, por escrito, a emissão de certidões ou outros documentos com carácter de urgência, as taxas respectivas são acrescidas de 50 %.

2- Para efeitos do número anterior são considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de 3 dias úteis a contar da data da apresentação do requerimento. O(s) documento(s) emitido(s) no próprio dia a pedido do requerente, por escrito, com carácter de urgência, a(s) taxa(s) é acrescida(s) de 100%.

Artigo 111° - Erro na liquidação

3- Verificando-se que na liquidação das taxas se cometeram erros ou omissões imputáveis aos serviços, e dos quais tenha resultado prejuízo para o Município, o respectivo serviço liquidador promoverá de imediato a liquidação adicional se, sobre o facto tributário, não tiverem decorrido mais de oito anos.

4- Dessa liquidação adicional será o interessado notificado, para, no prazo de 15 dias úteis, pagar a diferença, sob pena de, não o fazendo, se proceder à cobrança através de processo de execução fiscal, nos termos do Código do Processo Tributário.

5- Da notificação deverão constar os fundamentos da liquidação adicional, o montante e prazo para pagamento e ainda a advertência de que o não pagamento no prazo fixado implica a cobrança coerciva através de processo de execução fiscal.

6- A notificação referida no número anterior deve ser acompanhada de um exemplar do documento de liquidação.

7- A notificação será efectuada através de carta registada com aviso de recepção, salvo se for conveniente a notificação pessoal.

8- Quando haja sido liquidada quantia superior à devida, deverão os serviços promover, mediante despacho do Presidente da Câmara, a restituição ao interessado da importância indevidamente cobrada.

9- O requerimento de revisão do acto de liquidação, por iniciativa do sujeito passivo, deverá ser instruído com os elementos necessários à sua procedência.

10- Não serão de fazer as liquidações adicionais de valor igual ou inferior a 2,50 euros.

11- A inexactidão ou falsidade dos elementos fornecidos pelos interessados, para liquidação das licenças ou taxas, que implique a cobrança de importâncias inferiores às efectivamente devidas, será punida com coima igual à importância cobrada a menos, mas nunca inferior a 50,00 euros.

Artigo 112° - Envio de documentos

1- Os documentos solicitados pelos interessados poderão ser-lhes remetidos por via postal, desde que estes tenham manifestado esta intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e estampilhado, e tenham procedido ao pagamento das competentes taxas, nos casos em que a liquidação se possa efectuar.

2- O eventual extravio da documentação enviada via CTT, nunca poderá ser imputada aos serviços municipais.

3- Se for manifestada a intenção do documento ser enviado por correio, com cobrança de taxas, as despesas correrão todas por conta do requerente.

4- Se o interessado desejar o envio sob registo postal com aviso de recepção, deverá juntar ao envelope referido no n.º 1 anterior os respectivos impressos postais devidamente preenchidos.

Artigo 113° - Buscas

1- Sempre que o interessado, numa certidão ou noutro documento, não indique o ano da emissão do documento original, ser-lhe-ão liquidadas as taxas por buscas por cada ano de pesquisa, excluindo o ano da apresentação da petição ou aquele que é indicado pelo requerente.

2- Não se aplicará o disposto nos números anteriores, sempre que os serviços estejam dotados de equipamentos informáticos que permitam a rápida detecção dos elementos a certificar ou do documento solicitado.

Artigo 114° - Sanções

A execução de quaisquer obras ou trabalhos em violação das disposições deste regulamento, constitui contra-ordenação punível com coima graduada de 249,40€, até ao máximo de 3.741,00 €, no caso de pessoa singular, ou até 44.892,00 €, no caso de pessoa colectiva.

Artigo 115° - Norma revogatória

São revogadas todas as disposições regulamentares anteriormente emanadas pela Câmara Municipal de Penamacor em Regulamento Municipal de Urbanização e da Edificação publicado na 2ªsérie do Diário da Republica, com o aviso nº 2383/2006-AP, de 27 de Julho.

Artigo 116° - Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte a sua publicação nos termos da Lei.

ANEXO I

TABELA ANEXA I

Layer	Cor	Designação	representação
ANEXO	1	limite de anexo	polígono
ARBUSTOS		arbustos	símbolo
ARVORE	3	árvores	símbolo
BANCO	35	banco	símbolo
BERMA	2	bermas	linha
BOCA_INCENDIO	1	boca de incêndio	símbolo
CALCADA	7	limite de calçada	polilinha
CAMINHO	white/black	limite de caminho	polilinha
CANTEIRO	2	canteiros	símbolo
CASA	1	limite de casa	polígono
CHAFARIZ	4	chafariz	símbolo
CONSTRUÇOES	1	limite de outras construções	polilinha
COTA_SOLEIRA	8	cota de soleira das caixas	texto
CURVA DE NÍVEL MESTRA		curva de nível de 5 em 5 metros	polilinha
CURVA DE NÍVEL SECUNDÁRIA		curva de nível de 1 em 1 metros	polilinha
CX_AGUA	4	cota de soleira de águas	símbolo
CX_CTT	3	caixa CTT	símbolo
CX_GAS	3	caixa de gás	símbolo
CX_PLUVIAIS	5	cota de águas pluviais	símbolo
CX_REGA	6	caixa de rega	símbolo
CX_SANEAMENTO	6	cota das caixas de saneamento	símbolo
EDIFICIO	1	edifício	polígono
EIRA	40	eira	polígono
ESCALA	7	escadas	linha
ESPAÇO_CULTO		igrejas, capelas	polígono
ESPACO_VERDE	72	limite das zonas ajardinadas	polígono

FONTE		fonte	linha
LANCIL	white/black	lancil	polilinha
LIMITE_BETUMINOSO	255	limite de estrada pavimentada com betuminoso	polilinha
LINHA_AGUA	140	linhas de águas de grande dimensão como valas	polilinha
MARCO_INCENDIO	1	marco de incêndio	símbolo
MURO_SUPOORTE		muro de suporte	polilinha
MURO_VEDACAO	13	muro de vedação	polilinha
OUTROS_SERVICOS	92	sinalização, placares publicitários, semáforos	símbolo
PASSEIOS	2	passeio	polilinha
PILAR	7	pilar	polígono
PISCINAS	4	piscina	polígono
POCO	4	poço	polígono
POSTE_ALTA_TENSAO	30	poste de alta tensão	símbolo
POSTE_CTT	144	poste de CTT	símbolo
POSTE_MEDIA_TENSAO	20	poste de média tensão	símbolo
POSTE_ILUMINACAO	40	poste de iluminação	símbolo
PTS_LEVANTAMENTP	white/black	ponto de levantamento	pontos
QUADRO_ELECTRICO	3	quadro eléctrico	símbolo
RAMPA	7	rampa	polígono
SEBE		sebe	símbolo
TALUDE	96	base e crista de talude	símbolo
TANQUE	4	tanque	polígono
TRAMAS	cor dos elementos	tramas	trama
VALETAS	132	linha de água de pequena dimensão	polilinha
VEDACAO	94	vedação	polilinha
IMPLANTACAO_OBRA	6	limite das construções a implantar	polígono

ANEXO II

DECLARAÇÃO

“ Nome ⁽¹⁾, contribuinte ⁽¹⁾, residente no lugar de ⁽¹⁾, da freguesia de ⁽¹⁾, concelho ⁽¹⁾, na qualidade de interessado(s) no negócio, declara(m) que da realização do negócio não resultará parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana.

Penamacor, ... de de 20...

O(s) interessados(s) (assinatura)”

⁽¹⁾ - Identificação de todos os titulares de direito sobre o prédio objecto do pedido bem como da(s) pessoa(s) interessada(s) na aquisição do prédio.