



Constância  
MUNICÍPIO

*Projeto de Regulamento Municipal*

URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO  
DO CONCELHO DE CONSTÂNCIA

*Aprovado em Reunião de Câmara a dd.mm.aaaa  
Aprovado em Assembleia Municipal a dd.mm.aaaa*

## PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DE CONSTÂNCIA

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância, em vigor, doravante RMUECC, publicado no Diário da República nº18, II Série, em 27/01/2010, foi aprovado pela Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária do dia 28/12/2009, sob proposta da Câmara Municipal, com vista a dar cumprimento às alterações decorrentes da Lei 60/2007, de 4 de setembro, que procedeu à sexta alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Posteriormente, sucederam-se diversas publicações de diplomas legais na área do planeamento e da gestão urbanística, nomeadamente, a Lei 31/2014, de 30 de maio, a Lei de Bases da Política de Solos, do Ordenamento de Território e de Urbanismo, o DL 136/2014, de 09/09, que introduziu novamente alterações ao RJUE e, ainda, o DL 80/2015, de 14 de maio, que introduziu um novo regime jurídico em matéria de instrumentos de gestão territorial.

Perante as alterações ocorridas em matéria de ordenamento do território e gestão urbanística, impõe-se a revisão do RMUECC em vigor, no sentido de o conformar com as alterações introduzidas, em especial, por força da publicação e entrada em vigor do DL 136/2014, de 9 de setembro.

Com as alterações efetuadas àquele regime jurídico, pretendeu-se atingir o equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio das operações urbanísticas e o aumento da responsabilidade dos particulares, intensificando o controlo público sucessivo das operações urbanísticas e o esforço de simplificação dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas reguladas no diploma, inserindo um novo procedimento de comunicação prévia, que, devidamente instruído, dispensa a prática, pela administração municipal, de qualquer ato permissivo.

O RMUECC que está em vigor, não foi, até à data, objeto de qualquer alteração relativamente às matérias aí contidas.

Neste contexto, pretende-se proceder à atualização do RMUECC, com base nas novas exigências técnicas, administrativas e funcionais, decorrentes da reforma legislativa anteriormente referida, bem como, proceder aos ajustamentos necessários, constatados pela experiência adquirida.

Com as referidas alterações, visa-se uniformizar os conceitos urbanísticos, nomeadamente os conceitos técnicos atualizados, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, definidos no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27/09.

Visa-se também ajustar o referido Regulamento ao conjunto de soluções, de índole procedimental, técnica e administrativa, consagradas no DL 136/2014, de 09/09, nomeadamente, em matéria de legalização das operações urbanísticas, definição da responsabilidade dos intervenientes na aprovação e acompanhamento das operações urbanísticas, bem como, no que diz respeito à comunicação prévia.

Pretende-se, igualmente, introduzir para a mesma edificação ou fração, um conjunto de usos urbanísticos dominantes/ usos acessórios ou complementares- habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem-, sem prévia alteração do regime de utilização.

Pretende-se também promover a articulação do RJUE com o Sistema da Indústria Responsável (SIR), relativamente à instalação de alguns tipos de indústrias em espaços com usos de armazém, serviços, comércio e habitação, bem como a obtenção de declaração de compatibilidade com aqueles usos, emitida pela câmara municipal.

Por último, pretende-se introduzir um conjunto de preceitos, fundamentais para a adequada operacionalização dos procedimentos administrativos relativos ao regime jurídico da intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição, acolhendo as novidades introduzidas pelo DL 66/2019, de 21 de maio, recentemente publicado e em vigor.

Conjuntamente com as alterações propostas, pretende-se, ainda, preencher lacunas detetadas, transpondo para o Regulamento, a prática e ajuste das soluções à realidade do Município de Constância, que decorrem da experiência de vários anos de aplicação do atual RMUECC.

Considerando o disposto no artigo 99º do CPA, a nota justificativa do projeto de Regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

No cumprimento desta exigência, verifica-se que parte significativa das medidas aqui propostas, resultam das alterações legislativas introduzidas ao RJUE, a concretização das matérias que se encontram previstas naquele diploma, garantindo-se, quer a sua boa aplicação quer a simplificação administrativa e a aproximação da Administração aos cidadãos e às empresas.

No que respeita a encargos, o presente Regulamento não implica despesas de relevância acrescida para o Município,



Constância

..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

na medida em que os novos procedimentos que se fixam não envolvem custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos, no âmbito da aprovação e execução das operações urbanísticas.

Assim, ao abrigo das disposições combinadas previstas no artigo 241º da CRP, na alínea g), do nº1, do artigo 25º e alínea k), do nº1, do artigo 33º, todos do anexo I, da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, do disposto no nº 3, do artigo 3º do RJUE na sua redação atual, e do artigo 101º do Código do Procedimento Administrativo, procedeu-se à elaboração do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância, que, agora de propõe à aprovação do órgão executivo municipal e, sequencialmente, após consulta pública, será submetido ao sancionamento do órgão deliberativo municipal.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei Habilitante**

O presente regulamento foi aprovado ao abrigo do poder regulamentar próprio conferido pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e ao abrigo do disposto no nº1, na alínea n) do nº2 do artigo 23º, da alínea g) do nº1 do artigo 25º e da alínea k), do nº1, do artigo 33º, todos do Anexo I, da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e do artigo 3º do DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objecto e Âmbito de Aplicação**

O presente regulamento estabelece os princípios e fixa as regras aplicáveis à Urbanização e Edificação, e os critérios referentes às taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como ao cálculo das compensações e à prestação de caução, no Município de Constância, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, instrumentos de gestão territorial plenamente eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

#### **Artigo 3.º**

##### **Abreviaturas**

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

**CMC** - Câmara Municipal de Constância;

**CPA** - Código do Procedimento Administrativo;

**DMST** - Divisão Municipal de Serviços Técnicos;

**IMPIC, I.P.** - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P.;

**ITED** - Infra-estruturas de Telecomunicações em Edifícios;

**ITUR** - Infra-estruturas de Telecomunicações em loteamentos, Urbanizações e Conjunto de Edifícios;

**PDM** - Plano Director Municipal;

**PMOT** - Plano Municipal de Ordenamento do Território;

**PPSV** - Plano de Pormenor, Salvaguarda e Valorização;

**RCD** - Resíduos de Construção e Demolição;

**RJUE** - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;

**RSU** - Resíduos Sólidos Urbanos.

#### **Artigo 4.º**

##### **Definições**

- Os conceitos urbanísticos utilizados no presente Regulamento têm o significado que lhes é atribuído pelo artigo 2.º do RJUE, nos Regulamentos dos PMOT em vigor, demais legislação aplicável e, subsidiariamente, o constante no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial.
- Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE considera-se geradora de um impacte semelhante a uma operação de loteamento toda e qualquer construção não inserida numa operação de loteamento que preencha, pelo menos, um dos seguintes requisitos:
  - Dispor de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;
  - Dispor de mais de duas unidades de ocupação com acesso directo a partir do espaço exterior;
  - Envolver uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e, ou, ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, e outros, análogos.
- Considera-se equipamento lúdico ou de lazer para efeitos da alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, a colocação de baloiços, balizas e demais equipamentos de natureza desportiva, bem como a criação de espaços ao ar livre para repouso ou prática de actividades lúdicas, com exclusão de estruturas cobertas.

### **Artigo 5.**

#### **Atendimento ao Público**

1. O atendimento geral ao público assegurado pelo apoio técnico administrativo faz-se todos os dias úteis, entre as 9.00h e as 16.00h.
2. O atendimento pelos técnicos habilitados em gestão urbanística faz-se por marcação prévia, para apresentação de eventuais pedidos de esclarecimento ou de informação ou reclamações.
3. Por cada atendimento técnico efetuado será lavrada ata de ocorrência, registando a mesma, para memória futura, tudo o que de essencial tenha ocorrido no episódio de atendimento.
4. O procedimento previsto no número anterior poderá ser dispensado, tendo em conta a complexidade reduzida do assunto objeto de atendimento.

## **CAPÍTULO II DA EDIFICABILIDADE E DO DESENHO URBANO**

### **SECÇÃO I - PRINCÍPIOS**

#### **Artigo 6.º**

#### **Condições gerais de edificabilidade e desenho urbano**

As operações urbanísticas devem:

- a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;
- b) Assegurar uma correcta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista;
- c) Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e a estruturas verdes;
- d) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados;
- e) Promover soluções ambientalmente correctas no âmbito da utilização racional da energia, das energias renováveis e do ciclo da água;
- f) Respeitar todas as servidões constantes da legislação em vigor e dos planos especiais e municipais de ordenamento do território.

#### **Artigo 7.º**

#### **Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais**

1. A Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento, à implantação e à volumetria ou ao

exterior das construções e, ainda, à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que, justificadamente, tais condicionamentos se destinem a preservar ou promover os valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais, assim como a qualidade urbana da zona onde se vão implantar as referidas edificações.

2. Em casos devidamente fundamentados, designadamente nos casos em que se sobreponham razões de índole arqueológica, patrimonial ou ambiental, a Câmara Municipal poderá impedir a demolição total ou parcial de qualquer construção, bem como a destruição de espécies vegetais, arbóreas ou arbustivas.

#### **Artigo 8.º**

#### **Suspensão da licença ou do título de admissão de comunicação prévia de construção**

1. A Câmara Municipal pode suspender quaisquer obras sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos, facto que é obrigatória e formalmente comunicado pelo técnico responsável pela obra à Câmara Municipal, no prazo de vinte e quatro horas, através do meio mais expedito para o efeito.
2. Para efeitos do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, o prosseguimento da obra depende da prévia realização dos trabalhos arqueológicos, sendo os mesmos obrigatoriamente dirigidos e acompanhados por arqueólogo contratado pelo dono da obra, o qual elaborará um relatório final cujas conclusões, acompanhadas de parecer da CMC, determinarão o eventual levantamento da suspensão da obra.
3. Durante o período de tempo que medeia entre a descoberta dos elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos e o levantamento da suspensão da obra, o titular do alvará é responsável pela preservação dos mesmos, devendo abster-se de executar quaisquer trabalhos que os possam danificar ou pôr em causa.
4. A suspensão da obra nos termos dos números anteriores determina a suspensão da contagem dos prazos estabelecidos na licença ou título de admissão de comunicação prévia respetivo.

### **SECÇÃO II – DOS EDIFÍCIOS**

#### **Artigo 9.º**

#### **Construção de caves**

1. A construção de caves em moradias fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) O desnível existente no terreno deverá ser no mínimo de 1,10m;
  - b) As caves deverão ter utilização para garagem ou arrumos;
  - c) A cota de soleira do r/c não deverá ser superior a 0,75m em relação ao lancil do passeio ou à via pública;
  - d) Exceptuam-se dos números anteriores as situações de terrenos com declives acentuados ou irregulares face ao arruamento, que serão vistos caso a caso.
2. A construção de caves em edifícios multifamiliares fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
- a) As caves deverão ser utilizadas exclusivamente para estacionamento ou arrumos afectos às fracções do edifício;
  - b) As rampas necessárias à utilização dos estacionamentos serão efectuadas no interior do edifício;
  - c) As rampas poderão ser efectuadas exteriormente ao edifício, desde que dentro do perímetro do lote;
  - d) A cota de soleira do r/chão não deverá ser superior a 0,75m em relação ao lancil do passeio ou à via pública.

### **Artigo 10.º** **Construção de sótãos**

1. A construção de sótãos em moradias fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
  - a) Só será autorizado o aproveitamento do sótão da moradia, se esta não possuir cave;
  - b) Só será autorizado o aproveitamento do sótão da moradia, desde que a cobertura não seja sobrelevada.
2. A construção de sótãos em edifícios multifamiliares fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
  - a) Os sótãos só poderão ser utilizados para arrecadações afectas às fracções do edifício;
  - b) Só será autorizado o aproveitamento do sótão do edifício, desde que a cobertura não seja sobrelevada;
  - c) A altura do beirado, junto ao plano vertical das fachadas, no sentido do escoamento, não deverá exceder 0,50m, relativamente ao piso de esteira.

### **Artigo 11.º** **Salas de condomínio**

Todas as construções com possibilidade de virem a constituir-se em regime de propriedade horizontal devem possuir espaços, construtiva e funcionalmente dotados de condições que possibilitem a realização das respectivas assembleias de condóminos, bem como servir de apoio à manutenção e gestão corrente das partes comuns.

### **Artigo 12.º** **Guardas**

1. Os componentes das guardas devem respeitar uma altura mínima de 0,90 metros.
2. No caso de as guardas possuírem componentes que permitam a queda de objectos ou a possibilidade de serem escaladas, deverá prever-se a utilização de elementos que salvaguardem a segurança dos seus utilizadores ou transeuntes da via pública, podendo para o efeito recorrer-se a material translúcido, ou outro mais adequado, de forma a manter a harmonia e estética da fachada.

### **Artigo 13.º** **Estendais**

1. Os projetos de habitação devem prever um espaço de estendal por fogo.
2. Em construção nova, não é permitida a colocação de estendais no exterior dos edifícios, qualquer que seja a sua fachada, admitindo-se, contudo, que se instalem no interior das varandas e nos terraços, desde que devidamente resguardados da visibilidade exterior.

### **Artigo 14.º** **Alterações de fachada**

1. Não será permitida a instalação de condensadores ou aparelhos de ar condicionado nas fachadas de edifícios, com excepção dos casos em que sejam previstos gradeamentos ou outros sistemas de protecção visual devidamente inseridos no contexto arquitectónico do edifício, devendo o respetivo projeto **ter previamente parecer positivo da DMST.**
2. Não será permitida a instalação de antenas parabólicas nas fachadas dos edifícios, quando visíveis da via pública.
3. Não será permitida a colocação de painéis solares ou de termoacumuladores nas fachadas dos edifícios, devendo os mesmos ser colocados nas respectivas coberturas, no local menos visível da via pública.
4. Não será permitida a colocação de telas isolantes exteriores com acabamento de alumínio em empenas ou



quaisquer outras partes exteriores dos edifícios.

### Artigo 15º

#### Condições gerais de edificabilidade

1. É proibida a instalação de estabelecimentos de bebidas, bem como a atividade de venda de bebidas alcoólicas, para consumo no local ou fora dele, a menos de 50 m das escolas do ensino básico e secundário localizadas nos aglomerados urbanos do concelho.
2. É proibida a instalação de estabelecimentos destinados, exclusivamente ou não, à exploração de máquinas de diversão a menos de 250 m das escolas do ensino básico e secundário.
3. A distância estabelecida nos números anteriores é contabilizada por referência à distância percorrida pelo caminho pedonal mais curto.

### Artigo 16º

#### Condições para a compatibilização de usos

1. Pode ser autorizado o desenvolvimento de usos mistos, numa relação de usos dominantes — habitação, comércio ou serviços —, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização previsto no artigo 62.º do RJUE, desde que sejam verificados, cumulativamente, os seguintes requisitos:
  - a) Efetiva compatibilidade, conetividade ou afinidade entre o uso dominante e o uso acessório ou complementar pretendido;
  - b) O uso acessório ou complementar não ocupe uma área de utilização superior a 25 % da área do edifício ou fração destinada ao uso dominante;
  - c) O uso dominante deverá ser, obrigatoriamente, compatível com o regime jurídico do Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território e, bem assim, com o regime do loteamento;
  - d) O exercício das atividades económicas compreendidas, no âmbito do regime de usos mistos acima previsto, deverá cumprir todas as regras de instalação legalmente aplicáveis e em vigor no momento da decisão correspondente à prática do ato de instalação;
  - e) As atividades a desenvolver no âmbito do presente regime de usos mistos não provoquem impacto relevante no equilíbrio urbanístico e ambiental, não agravando as condições do uso dominante autorizado, designadamente nos seguintes âmbitos:
    - i) Não originem a produção de fumos, cheiros ou

resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;

- ii) Não perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;
  - iii) Não acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deverá apresentar requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, identificando o título de utilização, tendo em vista o reconhecimento, pela Câmara Municipal, que os usos pretendidos (uso dominante e uso acessório ou complementar) reúnem os requisitos aí referidos.
  3. O requerimento previsto no número anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:
    - a) Título comprovativo de legitimidade;
    - b) Memória descritiva onde seja referido o cumprimento dos requisitos constantes nos n.os 1 do presente artigo;
    - c) Plantas da fração ou da área objeto do pedido, à escala de 1:100 ou superior, contendo as dimensões, áreas e usos dos compartimentos, e outros elementos considerados relevantes para a sua apreciação;
    - d) Declaração do interessado de que tomou conhecimento das condições legais exigíveis ao uso complementar solicitado, designadamente os requisitos constantes no n.º 1 do presente artigo.
  4. O presidente da câmara despacha o pedido de autorização no prazo máximo de 30 dias contados da receção do pedido ou dos elementos solicitados no número anterior, sob pena de deferimento tácito da pretensão apresentada.

### Artigo 17º

#### Conservação do edificado

1. As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético, de acordo com o disposto no artigo 89º do RJUE.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o proprietário está obrigado, pelo menos, de oito em oito anos, a reparar, pintar ou lavar as fachadas frontais, posteriores, laterais, as empenas, os telhados ou coberturas das edificações, bem como os muros de vedação



..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

de qualquer natureza, incluindo alpendres, telheiros e outras edificações anexas.

3. Simultaneamente, com as reparações e beneficiações a que se refere o presente artigo, serão reparadas as canalizações, tanto interiores como exteriores, de abastecimento de água, de esgotos e drenagem de águas pluviais, as escadas e todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios, pintadas as portas, caixilhos, persianas, portadas, bem como os respetivos aros e gradeamentos, tanto das fachadas como dos muros de vedação, e, bem assim, serão feitas as reparações e beneficiações interiores necessárias para manter as edificações em boas condições de utilização.
4. Em todos os edifícios é obrigatório proceder a limpezas periódicas nos fornos e chaminés, em vista a evitar o risco de incêndio.

#### **Artigo 18º**

##### **Intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição**

1. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético.
2. A Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameaçam ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública ou segurança das pessoas.

#### **Artigo 19º**

##### **Instrução do regime de intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição**

1. A notificação dos atos referidos no artigo anterior é acompanhada de Auto de Vistoria ou Informação Técnica identificando as obras e os elementos instrutórios necessários para a execução das mesmas, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 89.º do RJUE, com as alterações introduzidas pelo DL 66/2019, de 21 de maio.
2. A entrega dos elementos referidos no número anterior vale como comunicação prévia.
3. Nos termos do disposto no n.º 4, do artigo 89º, do RJUE, com as alterações introduzidas pelo DL 66/2019, de 21 de maio, sempre que disposição contrária ou elementos adicionais não sejam indicados no documento referido no n.º 1, a comunicação prévia a apresentar

no âmbito deste artigo deverá ser acompanhada, no mínimo, com os seguintes documentos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - b) Código de acesso à Certidão Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos;
  - c) Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PMOT em vigor ;
  - d) Planta de localização e enquadramento à escala 1:2.000;
  - e) Memória descritiva e justificativa adequada à tipologia da obra;
  - f) Estimativa do custo total da obra;
  - g) Calendarização da execução da obra;
  - h) Termo de responsabilidade, nos termos e para os efeitos do artigo 10º do RJUE.
  - i) Livro de obra, com menção do termo de abertura;
  - j) Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P, que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
4. Em função da dimensão, natureza e localização das obras de manutenção, reabilitação ou demolição objeto do regime de intimação, em vista à sua execução, pelo interessado, a instrução da comunicação prévia pode ser dispensada, à luz do princípio da proporcionalidade, do dever de apresentação de todos os documentos instrutórios mencionados no número 3, designadamente, nas situações em que, tais obras, possam ser, legalmente enquadráveis, no regime de isenção objetivo do controlo prévio, previsto no artigo 6º do RJUE
  5. Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89º do RJUE, não apresentar os documentos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objeto de rejeição, ou não concluir aquelas obras dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, bem como determinar o apuramento de responsabilidade criminal, nos termos do disposto nos artigos 91º e 100º, do RJUE, respetivamente

### **SECÇÃO III – DOS ACABAMENTOS EM EDIFÍCIOS**

#### **Artigo 20.º** **Acabamentos em edifícios**

1. A realização de construções, reconstruções, ampliações, alterações, edificações ligeiras, ou de quaisquer outras obras, incluindo as de conservação, fica sujeita ao disposto na presente secção, no que respeita aos acabamentos, de acordo com a sua localização, em conformidade com a classificação patente nos números seguintes.
2. Para o aglomerado correspondente à Vila de Constância consideram-se duas áreas:
  - a) Núcleo Histórico e Espaços Centrais de Constância - Nesta área deverá ser considerado o disposto no Regulamento do PPSV para o Núcleo Histórico da Vila de Constância, em vigor.
  - b) Restante solo urbano - Nestes espaços admite-se o uso de cor na caiação ou pintura das fachadas dos edifícios permitindo-se o uso de cor diversa nos socos, cunhais e cornijas. Deverá adotar-se preferencialmente a utilização de caixilharias em madeira, pintadas a tinta de óleo branca, com aros de cores dentro da gama tradicional (castanho, verde-garrafa, azul, grená, vermelho) podendo também ser utilizado o alumínio termo lacado ou o PVC, nas mesmas cores. Em coberturas, para além do uso de telha cerâmica, são admissíveis igualmente soluções mistas de telha cerâmica e laje (terraço), ou apenas laje e, outros materiais de revestimento que se considerem válidos. Poderão ser admitidas outras soluções arquitetónicas de qualidade e devidamente enquadradas na envolvente e, em função da tipologia do imóvel.
3. Nas freguesias de Montalvo e de Santa Margarida da Coutada o uso de cor na caiação ou pintura dos edifícios deverá ser comunicado previamente à Câmara Municipal emitindo a mesma parecer vinculativo obrigatório acerca da mesma.
4. Nos Aglomerados Rurais, Espaços Destinados a Núcleos Edificados de Quintas e, nas áreas de edificação em Espaço Agrícola ou Florestal, deverá igualmente ser considerado o disposto no Regulamento do PPSV para o Núcleo Histórico da Vila de Constância, em vigor.
5. É interdita a remoção de azulejos de fachada de qualquer edificação ou a demolição de fachadas revestidas a azulejos, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante destes.
6. A inscrição de grafitos, a picotagem ou a afixação, encontra-se sujeita a licenciamento por parte da câmara municipal, mediante a apresentação de um projeto e da autorização expressa e documentada do proprietá-

rio da superfície ou do seu representante legal, quando este exista, nos termos do disposto na Lei n.º 61/2013, de 23 de agosto. Tal como é referido na Lei, não são suscetíveis de licenciamento as intervenções que descaracterizem, alterem, conspurquem ou manchem a aparência exterior e ou interior de monumentos, edifícios públicos, religiosos, de interesse público e de valor histórico ou artístico ou de sinalização destinada à informação legal, à segurança, à higiene, ao conforto, à regulação da disciplina da circulação de veículos e pessoas, e à exploração adequada dos meios de transporte público, ou que com estas contendam.

### **Artigo 21.º** **Outros Acabamentos em edifícios**

Caso se integrem na envolvente, poderá igualmente recorrer-se à construção ou revestimento das fachadas em madeira ou, em pedra da região, ou a outros materiais de revestimento de qualidade, em função da tipologia do imóvel.

## **SECÇÃO IV – DA ENVOLVENTE DO EDIFÍCIO**

### **Artigo 22.º** **Muros de vedação**

1. Os muros de vedação confinantes com a via pública não poderão exceder na parte de alvenaria, 1,20m de altura, podendo ser encimados por gradeamento até 1,80m.
2. Os muros de vedação entre proprietários não poderão ter uma altura superior a 2,50m contados a partir do terreno natural, ou no caso de existir desnível entre os terrenos confinantes, contados a partir do nível do terreno de cota mais elevada; em qualquer dos casos, não podendo exceder, na parte de alvenaria, 1,80m de altura.
3. Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, as alturas máximas admitidas no número anterior são contadas a partir do terreno de cota mais elevada.
4. Sempre que não se encontre definido qualquer plano de alinhamentos para a zona, os muros de vedação confinantes com a via pública deverão respeitar as larguras definidas na legislação em vigor sobre a matéria para as faixas de protecção a contar do eixo dos arruamentos.

### **Artigo 23.º** **Rampas**

1. As rampas de acesso a estacionamento no interior das



construções ou dos lotes não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento nas vias, passeios e nos espaços públicos.

2. As rampas referidas no número anterior devem ter uma inclinação máxima de 10%, podendo atingir, excepcionalmente, face à exiguidade do espaço disponível ou à configuração da construção, a inclinação de 15%, caso em que deverão ser revestidas com pavimento antiderrapante.
3. Entre as rampas e o espaço público deve existir um troço horizontal, no interior da construção ou do lote, com uma extensão não inferior a 3,50m.

## **SECÇÃO V – DO ESPAÇO PÚBLICO**

### **Artigo 24.º**

#### **Espaços verdes e de utilização colectiva**

1. As áreas de cedência para equipamentos de utilização colectiva devem localizar-se:
  - a) Em áreas estratégicas da malha urbana;
  - b) Em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização, designadamente em áreas que não possuam topografia acidentada ou acentuada, ou em servidões ou restrições de utilização pública.
2. Os espaços verdes resultantes de licença ou comunicação prévia de loteamento ou de construção de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si com impactes semelhantes a loteamento, que de acordo com a lei devam integrar o domínio público ou privado municipal, deverão ser objeto de projeto específico de espaços exteriores e paisagismo.
3. As áreas globais afectas a espaços verdes deverão, sempre que possível, ser concentradas e em pequeno número, em detrimento de muitos espaços verdes dispersos e de reduzida dimensão. Na determinação da área cedida para espaços verdes que deva integrar o domínio privado municipal apenas serão considerados os espaços com área igual ou superior a 100m<sup>2</sup>.
4. Quando as áreas para espaços verdes e de utilização colectiva forem atravessadas por linhas de água ou confinarem com estas, o projeto dos arranjos exteriores deve prever a sua integração, com vista à valorização paisagística.

### **Artigo 25.º**

#### **Cobertura vegetal**

1. Na selecção das espécies arbóreas e arbustivas a utilizar, deverão ser escolhidas espécies da flora regional com mais possibilidades de sucesso e menor necessi-

dade de manutenção, devidamente adaptadas às condições locais.

2. Sempre que as dimensões dos passeios e a implantação dos edifícios e fachadas o permitam, deverão ser plantadas árvores em caldeiras com a amplitude mínima de 1,20m, ao longo dos passeios e nos locais de estacionamento, recorrendo a espécies próprias para este fim.
3. Nas caldeiras das árvores deverão ser aplicados tubos de geodreno de diâmetro de 0,10m, com seixo, que garantam a respiração radicular e simultaneamente a rega manual, se necessário, e ainda uma camada com 0,10m de espessura, de casca de pinheiro esterilizada.
4. As árvores deverão ter um PAP mínimo de 14/16 e, respeitar as características de cada espécie, e ainda, de 0,80m/1,0m, para arbustos de folha caduca, de 0,40m/0,60m, para os arbustos de folha persistente, e de 2,0m/2,5m de tronco limpo para as palmáceas;
5. Na Memória Descritiva do projeto de paisagismo deverão ser indicados os compassos de plantação das plantas de época e das herbáceas vivazes, que não deverão ser inferiores respectivamente a 15un/m<sup>2</sup> e a 10un/m<sup>2</sup>, devendo ainda as primeiras ser sempre envasadas.
6. Deverá ser contemplada a aplicação de casca de pinheiro esterilizada com 0,10m de espessura, ou outro material inerte e permeável, nas caldeiras para árvores e canteiros com arbustos, subarbustos, herbáceas vivazes e plantas da época.

### **Artigo 26.º**

#### **Rega**

1. A rede de rega deverá ser independente da rede de abastecimento de água da urbanização.
2. Deverão ser reduzidas ao mínimo indispensável as tomadas de água para a rede de rega.
3. Deverão ser contemplados sistemas de rega automática, com equipamento anti-vandalismo, nas seguintes situações:
  - a) Por aspersão ou pulverização nas zonas relvadas e de sementeira de prado;
  - b) Por gota-a-gota nas caldeiras dos passeios e canteiros com herbáceas vivazes e plantas de época;
  - c) Por aspersão ou pulverização e gota-a-gota nas zonas de arbustos e subarbustos.
4. O programador de rega deverá ser colocado em armário integrado no projeto.
5. Deverá ser colocado um contador medidor de con-



..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

sumos, que deverá ser requerido do Posto de Atendimento Municipal, por cada tomada de água.

6. Deverão ser colocadas bocas de rega, distanciadas cerca de 30,0m

### **Artigo 27.º**

#### **Implantação de Equipamentos de utilização colectiva**

1. Nas áreas para espaços verdes e de utilização colectiva deve prever-se a instalação de mobiliário urbano e de artefactos desmontáveis ou fixos, designadamente, floreiras, papeleiras, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, etc.
2. Nos parques infantis e juvenis, as zonas de segurança deverão ser em piso sintético, no mínimo com 40mm, podendo a restante área ter outro tipo de pavimento (excluindo a areia, ou outro material similar). Nestas zonas deverão contemplar-se bancos em número proporcional à área geral, no mínimo um bebedouro e arborização.

### **Artigo 28.º**

#### **Resíduos sólidos urbanos**

1. Nas operações de loteamento ou com impacte semelhante à operação de loteamento é da competência do dono de obra o fornecimento e a instalação, em número necessário e forma adequada, de sistemas colectivos de deposição de RSU, colocados na via pública, à superfície ou em profundidade, junto à faixa de rodagem dos arruamentos, em locais de fácil acesso e manobra para os veículos de recolha, e de acordo com parecer dos serviços municipais competentes, sem prejuízo da construção de compartimentos destinados a esse fim no próprio edifício.
2. Os sistemas colectivos de deposição de resíduos sólidos urbanos a instalar pelo dono de obra nos termos do número anterior devem, sempre que possível, garantir a recolha selectiva.

### **Artigo 29.º**

#### **Armários e quadros técnicos**

1. Sempre que seja necessário instalar armários ou quadros técnicos na via pública, estes equipamentos não podem constituir obstáculo ao uso pleno do espaço, devendo ser, preferencialmente, embutidos nos pavimentos, nos muros ou nas paredes adjacentes, com acabamento exterior idêntico ao existente no local, sendo obrigatória a manutenção de um corredor livre de obstáculos com a largura mínima de 1,20 metros.

2. Nas situações em que a instalação se verifique em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio municipal com interesse patrimonial, ambiental ou paisagístico, deverá ser assegurado o devido enquadramento urbanístico dos equipamentos em causa.

### **Artigo 30.º**

#### **Estacionamento**

Os projetos das operações de loteamento, obras de construção nova, obras de alteração ou obras de ampliação deverão prever os lugares de estacionamento exigíveis de acordo com os PMOT em vigor.

### **Artigo 31.º**

#### **Indicação da toponímia**

1. Com a execução das obras de urbanização em operações de loteamento, deverão ser colocadas pelos loteadores, as placas de toponímia dos novos arruamentos, até à recepção definitiva das obras de urbanização, cujos nomes terão que ser previamente atribuídos pela CMC, em conformidade com o disposto no artigo 8.º do Regulamento Municipal de Toponímia e Numeração de Polícia do Concelho de Constância.
2. A forma de colocação e as características das placas toponímicas a instalar nos novos arruamentos, deverá ser submetida a prévia aprovação da CMC, em conformidade com o disposto no artigo 8.º do Regulamento Municipal de Toponímia e Numeração de Polícia do concelho de Constância.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS TÉCNICOS**

### **Artigo 32.º**

#### **Subscrição de projetos, fiscalização e direção de obras**

Para efeitos de autoria de projetos, fiscalização ou direção de obras relativas às operações urbanísticas referidas no RJUE, os técnicos devem apresentar prova da validade da sua inscrição em Associação Pública de Natureza Profissional.

### **Artigo 33.º**

#### **Termos de responsabilidade**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior os técnicos autores de projetos e/ou responsáveis pela fiscalização e direção de obra devem subscrever termos de responsabilidade, em conformidade com o previsto no artigo 10.º do RJUE, e de acordo com as minutas pu-

blicadas nas Portarias complementares ao RJUE.

2. O coordenador de projeto deve instruir e apresentar o processo relativo à constituição da equipa de projeto, o qual deverá incluir, para além do termo de responsabilidade que ateste a compatibilidade entre as diferentes especialidades, conforme o estipulado no n.º 1 do artigo 10.º do RJUE, e demais elementos relativos ao coordenador de projeto, os seguintes elementos:
  - a) A identificação completa de todos os técnicos que constituem a equipa de projeto;
  - b) Cópia dos contratos celebrados para a elaboração do projeto;
  - c) Cópia dos termos de responsabilidade pela elaboração do projeto;
  - d) Cópia dos comprovativos da contratação de seguro de responsabilidade civil nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

### **Artigo 34.º**

#### **Técnicos autores dos projetos**

1. No âmbito do licenciamento ou admissão de comunicação prévia de operações de loteamento e obras de urbanização é obrigatório serem elaborados por arquitetos paisagistas os projetos de áreas de espaços verdes e de utilização coletiva.
2. É obrigatório serem elaborados por arquitetos os projetos de arquitetura que tenham por objeto:
  - a) O Núcleo Histórico de Constância (na área abrangida pelo PPSV para o Núcleo Histórico da Vila de Constância, em vigor);
  - b) Imóveis classificados, e edificações previstas nas suas zonas de proteção;
  - c) Edifícios públicos e imóveis destinados a equipamentos coletivos e de utilização pública;
  - d) Empreendimentos turísticos, nos termos da legislação em vigor.
3. Podem ser projetistas ITUR os engenheiros e os engenheiros técnicos inscritos nas respetivas associações públicas de natureza profissional no seguimento do procedimento constante do artigo 47.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pela Lei n.º 41/2012, de 28 de agosto, por reconhecimento de qualificações equivalentes às referidas na alínea a) do artigo 37º do DL 123/2009, de 21 de maio, na sua atual redação;
4. Podem ser projetistas ITED os engenheiros e os engenheiros técnicos inscritos nas respetivas associa-

ções públicas de natureza profissional no seguimento do procedimento constante do artigo 47.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pela Lei n.º 41/2012, de 28 de agosto, por reconhecimento de qualificações equivalentes às referidas na alínea a) do n.º1, do artigo 67º do Decreto-Lei nº 123/2009, de 21 de maio, na sua atual redação.

5. Os projetos referentes a áreas de abastecimento de combustíveis e instalação de antenas emisoras de radiações electromagnéticas devem ser subscritos por projetista inscrito na Direção Geral da Energia e Geologia.

### **Artigo 35.º**

#### **Obrigações dos técnicos autores e coordenadores de projeto**

1. Sem prejuízo de outras obrigações resultantes da legislação em vigor, particularmente da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua atual redação, os técnicos responsáveis autores de projetos e coordenadores de projeto devem cumprir a legislação em vigor, os PMOT e os planos regionais de ordenamento do território plenamente eficazes e, os regulamentos municipais aplicáveis aos projetos, apresentando os processos devidamente instruídos e sem erros ou omissões.
2. Constituem obrigações do projectista ITUR e do projectista ITED as constantes do artigo 38.º e, do n.º 1 do artigo 69.º, respetivamente, do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, na sua atual redação, salientando-se a obrigatoriedade de confirmação final, no respetivo livro de obra, de que a instalação se encontra de acordo com o projeto.

### **Artigo 36.º**

#### **Obrigações dos técnicos diretores de obra e diretores de fiscalização de obra**

1. Sem prejuízo de outras obrigações resultantes da legislação em vigor, particularmente da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua atual redação, os técnicos diretores de obra devem:
  - a) Cumprir e fazer cumprir nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os projetos aprovados, normas de execução, disposições legais e regulamentares aplicáveis e notificações que sejam levadas a cabo pela Câmara Municipal;
  - b) Dirigir tecnicamente e acompanhar de forma efectiva as obras sob a sua direção e responsabilidade, registando em livro de obra as suas presenças na mesma e, o andamento dos trabalhos e a sua boa

execução, e ou qualquer anomalia ou desconformidade com o projeto, mencionando, nessa eventualidade, se se trata de uma alteração efectuada ao abrigo das disposições legais e regulamentares em vigor ou de uma alteração aprovada, e outros factos dignos de registo, que considere relevantes para o bom andamento dos trabalhos.

2. Sem prejuízo de outras obrigações resultantes da legislação em vigor, particularmente da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, **na sua redação atual**, os técnicos diretores de fiscalização de obra devem:

- a) Assegurar que o livro de obra se mantém no local durante os trabalhos, e que será apresentado na Câmara Municipal, após a conclusão das obras;
- b) Assegurar que os serviços municipais são avisados se houver suspensão dos trabalhos, e indicar os fundamentos de tal decisão;
- c) Assegurar a verificação da execução da obra em conformidade com o projeto aprovado e, participar nas visitas programadas às obras dos técnicos municipais e dos agentes de fiscalização, nomeadamente na marcação das obras, nas vistorias finais ou intercalares e sempre que as circunstâncias o exijam, devendo ficar cientes de que a falta de comparência não os iliba de responsabilidade nas eventuais decisões ou sanções que vierem a ser tomadas pela Câmara Municipal.

### **Artigo 37.º** **Responsabilidade civil e penal dos técnicos intervenientes**

1. São da inteira responsabilidade dos autores dos projetos:

- a) Os erros de elaboração e representação dos projetos, bem como o incumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis;
- b) As falsas declarações ou informações enganosas prestadas nos termos de responsabilidade, nas peças escritas e desenhadas que compõem os projetos e nos livros da obra;
- c) A não observância dos direitos de autor previstos no Decreto-Lei n.º 63/85, de 14 de março, **na sua atual redação**;
- d) A promoção ou aceitação de alterações efetuadas em obra em desconformidade com os projetos aprovados;
- e) Os danos causados a terceiros devido a erros, acções ou omissões decorrentes dos projetos ou de

alterações efetuadas à revelia dos mesmos ou com o seu consentimento.

2. São da inteira responsabilidade dos diretores de obra e de fiscalização de obra:

- a) O desrespeito pelos projetos aprovados e a aplicação de materiais e cores não programadas durante as obras respetivas;
- b) As falsas declarações ou informações enganosas prestadas nos termos de responsabilidade e nos livros da obra;
- c) O desrespeito pelos alinhamentos e cotas de soleira fornecidos pelos serviços municipais;
- d) A falta de visitas frequentes às obras, e a falta de registo no livro dessas visitas ou de factos que inibam a boa execução dos trabalhos;
- e) O desrespeito pelos atos administrativos que determinem o embargo das obras;
- f) Os danos causados a terceiros devido a erros, acções ou omissões decorrentes da execução das obras.

### **Artigo 38.º** **Penalidades aos técnicos autores dos projetos e diretores de obra e de fiscalização de obra**

1. Sem prejuízo do regime sancionatório previsto nos artigos 98.º a 101.º do RJUE, da responsabilidade civil, penal e disciplinar e, do previsto no n.º 6 do artigo 10.º do RJUE, após notificação do técnico, pela Câmara Municipal, de que este não se encontra a dar cumprimento às obrigações estabelecidas neste Regulamento e/ou na legislação em vigor, é efetuada participação do facto à respectiva Ordem ou Associação Pública de Natureza Profissional.

2. A prestação de falsas declarações nos termos de responsabilidade apresentados ao abrigo do artigo 10º do RJUE, determina a participação ao Ministério Público e à respectiva Ordem ou Associação Pública de Natureza Profissional, sem prejuízo da responsabilidade civil que ao caso couber.

## **CAPÍTULO IV** **DA INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS** **E DOS PROCEDIMENTOS**

### **SECÇÃO I – INSTRUÇÃO DE PROCESSOS**

#### **Artigo 39.º** **Dos modelos de requerimento**

1. Os pedidos de licenciamento, admissão de comunicação prévia, de autorização de utilização e os restantes previstos no presente Regulamento e, para os quais o RJUE preveja expressamente essa forma de tramitação, devem ser apresentados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito, em conformidade com o previsto na Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de março.
2. Até à implementação do sistema de receção de processos a que se faz referência no número anterior, a apresentação efetua-se em suporte de papel, através de formulário próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal. O número mínimo de cópias dos elementos em suporte de papel que devem instruir cada processo é de dois, para além dos elementos necessários às consultas das entidades exteriores ao Município que, nos termos da legislação em vigor, tenham de ser promovidas diretamente pela Câmara Municipal, por não se inserirem na competência da CCDRLVT prevista nos artigos 13.º a 13.º-B do RJUE, isto sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo seguinte.
3. Os formulários a que se faz menção no número anterior são facultados gratuitamente na Câmara Municipal e através da internet no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt).
4. Só serão aceites plantas de localização e extratos dos PMOT gerados na respetiva plataforma disponível para o efeito na internet, no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt)
5. Os elementos escritos e desenhados deverão encontrar-se devidamente identificados, devendo a 1.ª página ser uma folha de índice identificando todas as peças escritas e desenhadas que compõem cada projeto. Não deverão ser utilizadas espirais para acondicionar os projetos.
3. Para além do previsto no artigo anterior, deve ser apresentado um exemplar adicional em suporte digital não editável, de todos os elementos constituintes do processo, em formato “dwf”, para as peças desenhadas e em “pdf”, para as peças escritas, gravado em CD-ROM ou DVD.
4. Os ficheiros em “dwf” deverão conter as seguintes especificações:
  - a) A primeira página deverá ser uma folha de índice identificando todas as páginas que compõem o ficheiro;
  - b) O ficheiro deverá ser devidamente identificado, tendo em consideração as folhas relativas a esse processo que o mesmo contém (ex: Plantas/Existente – Deverá conter todas as plantas da situação existente; Alçados/Proposta - Deverá conter todos os alçados propostos para a edificação); o nome do ficheiro deverá ainda incluir um n.º de Versão;
  - c) A substituição de elementos por iniciativa do promotor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro identificando no índice todas as peças alteradas;
  - d) Todas as folhas contidas nos ficheiros “dwf” deverão ser criadas com o formato/dimensão igual ao da impressão (ex: um desenho que seria impresso em A2 deverá passar a “dwf” com o mesmo formato);
  - e) A unidade deverá ser sempre o metro;
  - f) Os desenhos deverão ser apresentados com a relação “uma unidade/um metro”. A configuração da impressão deverá garantir que a componente vectorial do ficheiro tenha a precisão ao milímetro;
  - g) Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos “layers”;
  - h) Os “layers”, independentemente dos nomes, deverão permitir separar os seguintes elementos do desenho: paredes, portas e janelas, tramas ou grises, elementos decorativos ou mobiliários, arranjos exteriores, legenda e esquadria, cotas, textos relativos a áreas e à identificação dos espaços, quadros e mapas, imagens. Qualquer uma destas categorias deverá estar contida num “layer” isolado.
5. Os ficheiros em “pdf” deverão conter as seguintes especificações:
  - a) A primeira página deverá ser uma folha de índice identificando todas as páginas que compõem o ficheiro;

## Artigo 40.º

### Instrução do procedimento

1. Todos os procedimentos tendo em vista a realização de operações urbanísticas deverão ser instruídos com os elementos escritos e desenhados discriminados nas Portarias complementares ao RJUE, para além dos documentos especialmente referidos em legislação especial aplicável, de entre os quais, os mencionados no artigo 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, **na sua redação atual.**
2. Complementarmente poderão ser solicitados outros elementos escritos ou desenhados, que se tornem necessários à boa compreensão do pedido.



- b) O ficheiro deverá ser devidamente identificado, tendo em consideração as folhas relativas a esse processo que o mesmo contém (ex: Memória Descritiva; Calendarização; Termos de Responsabilidade, etc.);
- c) A substituição de elementos por iniciativa do promotor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro identificando no índice todas as peças alteradas.
6. O suporte dos ficheiros, quando estes forem entregues em CD-ROM ou DVD, deverá sempre vir identificado com o nome do Requerente, a designação do Projeto e a sua Localização. A responsabilidade pela preparação dos ficheiros é inteiramente de quem os cria e possui os originais digitais, sejam textos ou desenhos. A informação contida nos ficheiros deverá ser validada através de assinatura digital.
7. Em qualquer das situações mencionadas nos números anteriores, os pedidos referentes a operações de loteamento e obras de urbanização, assim como os referentes a obras de edificação que envolvam alterações na implantação dos edifícios ou, construções novas, devem vir acompanhados por planta de implantação ou planta síntese, consoante se trate de edificação ou loteamento/urbanização, desenhada sobre levantamento topográfico com, no mínimo, o pormenor de escala 1/200 e 1/500, respectivamente, nos sistemas de coordenadas que seguidamente se identificam. Estas plantas deverão ser entregues em suporte analógico e digital vectorial, “dwg” ou “dgn”, em CD-ROM ou DVD, para posterior edição pelo Município, devendo ter a inscrição das coordenadas (M,P) nos cantos marginais das mesmas nos sistemas de coordenadas utilizados pela CMC.
8. A informação geográfica do Município de Constância terá por base a cobertura cartográfica à escala 1/10.000 da Série Cartográfica Nacional da Direção-Geral do Território, georreferenciada no sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89 - *European Terrestrial Reference System 1989*.
9. Nas operações de loteamento deverá ser apresentada em suporte digital editável (Excel), folha de cálculo com os quadros síntese da identificação dos lotes, das parcelas a lotear e dos parâmetros urbanísticos.
10. As disposições para a entrega e instrução dos procedimentos de operações urbanísticas em formato digital constantes neste artigo podem ser alteradas por Despacho do Presidente da Câmara e divulgadas pelos meios legais habituais.

### **Artigo 41.º** **Pedido referente a vários tipos de operações urbanísticas**

Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do RJUE, quando o pedido diga respeito a vários tipos de operações urbanísticas deve ser instruído com os elementos previstos na Portaria referida no n.º 4 do mesmo artigo, para cada uma das operações constantes da pretensão, salvo quanto aos elementos comuns a todas elas.

### **Artigo 42.º** **Normas de apresentação**

1. As peças escritas e desenhadas que instruem os processos, devem incluir todos os elementos necessários a uma definição clara e completa da operação urbanística visada, devendo obedecer às seguintes regras:
- Todas as peças escritas deverão ser redigidas em língua portuguesa e ser apresentadas em formato A4, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos, que deverão ser assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;
  - Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas, devidamente dobradas em formato A4, possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas e assinadas pelo autor do projeto;
  - Todas as peças escritas ou desenhadas só poderão ser aceites se tiverem uma data sobre a qual não tenha ainda decorrido um prazo de seis meses ou outro fixado em legislação específica;
  - As escalas indicadas nas peças desenhadas não dispensam a apresentação das cotas de trabalho, nomeadamente as definidoras de vãos, espessuras de paredes, pés direito, alturas dos beirados e cumeeiras.
  - Os levantamentos topográficos a apresentar deverão considerar e registar as características planimétricas e altimétricas do terreno, os elementos naturais e construídos, bem como qualquer outra informação, como por exemplo, de espécies arbóreas protegidas, de marcos geodésicos, de linhas de água, de infra-estruturas, de caminhos de serventias, de património arquitectónico, arqueológico e natural entre outros, devendo ainda assinalar todas as confrontações. Os levantamentos topográficos devem conter a indicação dos limites do prédio, ou da parcela onde se pretende intervir.

Sempre que o prédio se localize nos limites de freguesia ou concelho, deverá esse limite constar do levantamento topográfico. Quando se trate de prédios de grandes dimensões (com área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>) admite-se que o levantamento respeite apenas à área onde irá ser realizada a intervenção e, à respetiva envolvente próxima. Os levantamentos topográficos e as plantas de implantação deverão cumprir o disposto nos n.ºs 3 e 4, respetivamente, do I (Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio) do Anexo I à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e, estar devidamente cotados, identificando a área do prédio ou prédios em causa, das edificações existentes e projetadas e, das superfícies impermeabilizadas, indicando os respetivos materiais.

2. Os projetos sujeitos a parecer de entidades exteriores à Câmara Municipal deverão ainda obedecer às orientações impostas por essas entidades.
3. Os projetos relativos a obras de reconstrução, alteração, ampliação, demolição e legalização, deverão conter peças desenhadas de sobreposição (plantas, alçados e cortes) com as cores convencionais:

A preto: os elementos licenciados e a conservar;

A vermelho: os elementos a construir;

A amarelo: os elementos a demolir;

A azul: os elementos existentes a legalizar.

### Artigo 43.º

#### Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, para efeitos da emissão de parecer previsto no n.º 2 do Artigo 7.º do RJUE, deverão ter a mesma instrução e formatação desmaterializada das operações urbanísticas que são promovidas pelos particulares, devendo as respetivas entidades promotoras entregar, na Câmara Municipal, um exemplar de todos os elementos que caracterizem claramente a operação pretendida em formato analógico e um CD.

## SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

### Artigo 44.º

#### Estimativa orçamental das obras de edificação

1. Para efeitos da estimativa orçamental das obras de edificação, integrante do respetivo projeto, deve ter-se como valor mínimo de referência resultante da aplicação dos valores que se encontram definidos para as di-

ferentes operações de edificação, em Edital da Câmara Municipal de Constância, a divulgar no início de cada ano civil. No caso das obras de reabilitação, devem ser considerados os custos padrão fixados na Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro.

2. As estimativas orçamentais das obras de edificação devem ser elaboradas de forma parcelar, com as áreas correctamente medidas e respectivo custo unitário nos termos do Edital suprarreferido; não sendo admitidos valores globais.
3. Para as obras de urbanização a estimativa orçamental a indicar pelo requerente, considerando as infra-estruturas constantes na alínea h) do artigo 2.º do RJUE, será o somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, por especialidades, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que serão aplicados os preços unitários correntes na região, que poderão ser eventualmente corrigidos pela Câmara Municipal e a que poderá ser acrescido um montante de 5% sobre o valor final, em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 54.º do RJUE, destinado a remunerar encargos de administração, caso se mostre necessária a execução das obras pela Câmara Municipal ou por terceiros.
4. A aceitação de valores inferiores, só poderá ser efectuada desde que os mesmos se encontrem devidamente fundamentados e justificados.

### Artigo 45.º

#### Apresentação dos projetos de especialidade

1. A apresentação dos projetos das especialidades deve ser efectuada on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema de recepção de processos a que se faz referência no número anterior, a apresentação dos projetos das especialidades é efectuada mediante a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e é instruída com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - a) Prova da validade da sua inscrição em Associação Pública de Natureza Profissional e certificação das qualificações específicas e da experiência profissional dos técnicos, emitida pela respectiva Ordem ou Associação Profissional;
  - b) Termos de responsabilidade subscritos pelos au-



Constância

..... CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA .....

Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância

tores dos projetos, quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) Projetos das diferentes especialidades que integram a obra, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada:

- i) Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica e a caracterização sumária dos terrenos;
- ii) Projeto de alimentação e distribuição de energia eléctrica;
- iii) Projeto de instalação de gás, quando exigível, nos termos da lei;
- iv) Projeto de redes prediais de água e drenagem de águas residuais e pluviais (incluindo: memórias descritivas da rede de água e de esgotos, separadas, planta de implantação do lote com a representação das canalizações exteriores de água e esgotos, com indicação das cotas de ligação à rede, peças desenhadas com corte vertical, esquema da fossa séptica com o respectivo órgão de tratamento complementar, caso não exista na local rede de saneamento);
- v) Projeto de intervenção paisagística;
- vi) Projeto de ITED (Infraestruturas de Telecomunicações em Edifícios);
- vii) Projeto de comportamento térmico do edifício, nos termos do RCCTE;
- viii) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e/ou de mercadorias;
- ix) Projeto de segurança contra incêndios;
- x) Projeto de condicionamento acústico;
- xi) Projeto de climatização, aquecimento, ventilação e exaustão de fumos ou de gases de combustão e ar condicionado (AVAC);
- xii) Estudo de avaliação geológica e geotécnica, se aplicável.

3. Sempre que estiver em causa a apresentação de projetos de edifícios da 1.ª Categoria de Risco, a Ficha de Segurança Contra Incêndio e respectivo termo de responsabilidade deverão ser entregues anexados ao Projeto de Arquitetura. Nas situações em que a aprovação do projeto de arquitetura por parte da câmara municipal esteja dependente da aprovação do projeto de segurança contra incêndios, este deverá igualmente acompanhar o projeto de arquitetura.

### Artigo 46.º

#### Isenção de apresentação do projeto

1. Sempre que se verifique enquadramento previsto na legislação específica para a isenção de apresentação dos Projetos de algumas das especialidades aplicáveis deverão ser apresentados Termos de responsabilidade pela isenção dos respetivos projetos, subscritos por técnicos devidamente qualificados e, inscritos em Associação Pública de Natureza Profissional, identificando o respetivo enquadramento legal e/ou fundamentando tecnicamente as razões da sua não apresentação.

### Artigo 47.º

#### Planos de segurança

1. É obrigatória a existência em obra de plano de segurança e saúde.
2. Exceptuam-se da obrigatoriedade prevista no número anterior as obras que, de acordo com a lei ou o presente Regulamento, sejam consideradas de escassa relevância urbanística e as que, pela sua natureza e dimensão, correspondem a estimativas orçamentais calculadas em função dos valores mínimos definidos pela CMC para as obras de edificação, de valor inferior a 10% do limite fixado para a Classe 1, na Portaria publicada pelo membro do Governo responsável pela área da construção, exceto as que imponham a colocação de andaimes ou estrutura semelhante.
3. Na execução das obras, seja qual for a sua natureza, são obrigatoriamente adoptadas todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários e dos utentes da via pública e evitar danos materiais em bens do domínio público ou particular.

### Artigo 48.º

#### Início da obra

1. O promotor da obra deve participar previamente à Câmara Municipal o seu início com uma antecedência mínima de cinco dias, mediante a apresentação do formulário facultado gratuitamente para o efeito no posto de atendimento da Câmara Municipal e através da internet no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt).
2. Para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 93.º do RJUE os proprietários de obras isentas de controlo prévio devem também, no prazo referido no número anterior, comunicar à CMC o seu início.

### Artigo 49.º

#### Avisos publicitários

1. Os avisos publicitários obrigatórios devem ser preenchidos com letra legível, de acordo com a regulamentação em vigor, em suportes rígidos, protegidos com material impermeável e transparente, para que se mantenham em bom estado de conservação, devendo ser colocados a uma altura não superior a 4 metros, no plano limite de confrontação com o espaço público e junto ao acesso principal à construção.
2. No caso de não ser possível a observância da parte final do número anterior a colocação alternativa deve garantir condições de visibilidade a partir do espaço público.

#### **Artigo 50.º**

##### **Entrega de projeto de execução**

1. A entrega de projeto de execução de arquitectura e engenharia das especialidades, quanto às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, deve efectuar-se on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito, em conformidade com o previsto na Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de março, até 60 dias a contar do início dos trabalhos.
2. Até à implementação do sistema de recepção de processos a que se faz referência no número anterior, a apresentação de uma cópia dos projetos de execução em causa efectua-se em suporte de papel, directamente na CMC.
3. O conteúdo dos projetos de execução de arquitectura e engenharia das especialidades é da responsabilidade dos técnicos autores dos projetos, devendo contudo ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa.

#### **Artigo 51.º**

##### **Telas finais dos projetos de arquitectura e de especialidades**

1. O requerimento de autorização de utilização deve ser sempre instruído com as telas finais do projeto de arquitectura e, com as dos projetos de especialidades, caso se tenham verificado eventuais alterações efectuadas durante a execução da obra que não tenham sido objecto de comunicação prévia ou licenciamento nos termos do n.º 2 do artigo 83.º do RJUE.
2. As telas finais deverão ser apresentadas em formato digital, de acordo com as condições definidas no artigo 35.º do presente regulamento e, também em suporte de papel, até à implementação do sistema informático de recepção de processos.

3. As telas finais do projeto de arquitectura devem ser acompanhadas de memória descritiva das alterações eventualmente realizadas durante a execução da obra, que não estejam sujeitas a qualquer procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, e devem corresponder exactamente à obra executada.

#### **Artigo 52.º**

##### **Depósito e Obtenção de Segunda Via de Ficha Técnica de Habitação**

1. O depósito da ficha técnica de habitação é efectuado junto da Câmara Municipal, mediante o pagamento da respectiva taxa e a apresentação de requerimento acompanhado de documentos autênticos ou autenticados comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação.
2. O pedido de segunda via da ficha técnica de habitação é efectuado junto da CMC, mediante a apresentação de requerimento ao qual o proprietário deve juntar Certidão actualizada da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória de Registo Predial, ou sua fotocópia autenticada, referente à construção ou sua fracção. Este pedido encontra-se sujeito ao pagamento da respectiva taxa fixada no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância

#### **Artigo 53º**

##### **Prazos de execução**

1. Os prazos de execução das obras de edificação ou de cada uma das suas fases, nos termos do n.º 2 do Artigo 58.º do RJUE, devem ter os seguintes limites máximos:
  - a) Área de construção igual ou inferior a 300 m<sup>2</sup>: 2 (dois) anos;
  - b) Área de construção superior a 300 m<sup>2</sup>: 3 (três) anos.
2. O prazo máximo de execução para obras de urbanização ou para cada uma das suas fases, previstas no n.º 2 do Artigo 53.º do RJUE, é de 2 (dois) anos.

### **SECÇÃO III – SITUAÇÕES ESPECIAIS**

#### **Artigo 54.º**

##### **Discussão pública**

1. A aprovação ou admissão, pela Câmara Municipal, das operações de loteamento e outras operações urbanísticas consideradas com significativa relevância urbanis-



tica, é precedida de um período de discussão pública, qualquer que seja o uso predominante previsto para as construções a edificar, sempre que se verifique uma das seguintes condições:

- a) Dimensão superior a 4 hectares;
  - b) O número de fogos resultantes da operação seja superior a 30, quando estiver em causa uma operação de loteamento para fins exclusivamente habitacionais;
  - c) Número de habitantes superior a 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão, tendo por referência os dados oficiais do último censo geral da população.
2. O procedimento de consulta pública aplica-se, com as devidas adaptações, às solicitações de alterações.
  3. Mostrando-se o pedido devidamente instruído e inexistindo fundamentos para rejeição liminar, a consulta pública, é anunciada com uma antecedência mínima de 8 dias, a contar da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações, emitidos pelas entidades externas ao Município, ou do termo do prazo para a sua emissão, não podendo a sua duração ser inferior a 15 dias.
  4. O anúncio referido no n.º anterior deverá ser publicado através de Edital, num jornal de âmbito local, e em Diário da República, no Boletim Municipal e no sítio da Câmara Municipal.
  5. Os custos da publicitação respeitantes à comunicação social e ao Diário da República serão suportados pelo promotor da operação, em função das respectivas taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.

### **Artigo 55.º**

#### **Alterações à licença ou comunicação prévia**

1. O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos proprietários dos lotes, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo para o efeito o requerente identificar os proprietários dos lotes através de certidão da Conservatória do Registo Predial, sendo a notificação dispensada no caso dos interessados, através de qualquer intervenção no procedimento, revelarem perfeito conhecimento dos termos da alteração pretendida.
2. Quando o número de lotes seja igual ou superior a 10,

ou nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados, a notificação será feita via Edital a afixar na Junta de Freguesia respectiva, no edifício dos Paços do Concelho e, a divulgar no Boletim Municipal e no sítio da Câmara Municipal.

3. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 1 recairá sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar acta da assembleia de condóminos que contenha decisão sobre a oposição escrita prevista na lei.

### **Artigo 56.º**

#### **Licença administrativa de obras abrangidas por operações de loteamento**

1. Não podem estar sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, ficando sujeitas ao procedimento de licenciamento, as obras de construção, alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento onde não estejam presentes os seguintes parâmetros nas especificações do respetivo alvará:
  - a) Alinhamentos;
  - b) Afastamentos;
  - c) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
  - d) Utilizações admissíveis;
  - e) Áreas de construção;
  - f) Áreas de implantação.
2. No âmbito do pedido de licenciamento abrangido pelo número anterior, os parâmetros urbanísticos a utilizar devem dar cumprimento às especificações previstas no alvará de loteamento e, supletivamente, às regras do PDM ou do Plano Urbanístico aplicável na área de intervenção.
3. Nas situações em que as obras de construção, de alteração ou de ampliação consubstanciem alterações à licença de loteamento que se enquadrem no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE, o procedimento a adoptar deverá ser o de licença administrativa.

### **Artigo 57.º**

#### **Pedidos de prorrogações de prazo**

1. Os pedidos de prorrogação de prazo são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, o requerimento efectua-se



em suporte de papel, através de formulário próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal, mediante a exibição do cartão de cidadão, e são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

- a) Para o pedido de prorrogação para apresentação das especialidades e para solicitar a emissão de alvará não é necessário apresentar mais documentos, devendo no entanto ser devidamente esclarecido o motivo que origina o pedido de prorrogação.
  - b) Para o pedido de prorrogação referente à conclusão das obras:
    - i) Apólice de seguro de construção, quando exigível;
    - ii) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 04 de setembro;
    - iii) Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
  - c) Para o pedido de prorrogação referente à conclusão das obras, em fase de acabamentos:
    - i) Relatório do estado das obras até então executadas, a apresentar pelo técnico responsável pela obra, ou fotocópia do livro de obra atualizado;
    - ii) Apólice de seguro de construção, quando exigível;
    - iii) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 04 de setembro;
    - iv) Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
3. Os pedidos de prorrogação de prazos estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 58.º**

#### **Execução por fases**

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 ou com-

provativo de admissão de comunicação prévia, sendo devidas as taxas previstas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 59.º**

#### **Licença parcial para construção de estrutura**

1. Os pedidos de licença parcial para construção de estrutura são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, o pedido de licença parcial para construção de estrutura é efectuado mediante a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e é instruído com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - a) Documento autêntico ou autenticado comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - b) Projeto de especialidade;
  - c) Orçamento para demolição até ao piso de menor cota;
  - d) Caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota, em caso de indeferimento.
  - e) Apólice de seguro de construção, quando exigível;
  - f) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 04 de setembro;
  - g) Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
  - h) Livro de obra.
3. A caução para eventual demolição da estrutura deve ser de valor idêntico ao da estimativa orçamental apresentada pelo técnico responsável para o efeito.
4. Os pedidos de licença parcial para construção de estrutura estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 60.º**



## Renovação

- Os pedidos de renovação do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia, são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
- Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, o pedido de renovação, é efectuado mediante a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e é instruído com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - Documento autêntico ou autenticado comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - Termo de responsabilidade do director técnico da obra e do director de fiscalização de obra, quando aplicável;
  - Prova da validade da sua inscrição em Associação Pública de Natureza Profissional e certificação das qualificações específicas e da experiência profissional do técnico, emitida pela respectiva Ordem ou Associação Profissional;
  - Calendarização para conclusão de obra;
  - Estimativa de custo dos trabalhos necessários à conclusão da obra;
  - Código de acesso à Certidão Predial;
  - Apólice de seguro de construção, quando exigível;
  - Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 04 de setembro;
  - Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
  - Livro de obra.
- A emissão do título resultante de renovação da licença ou da admissão de comunicação prévia está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor. A taxa prevista para o prazo deverá ser calculada com base nos valores em vigor aquando da entrada do pedido de renovação e, em função do prazo indicado no respectivo requerimento.

## Artigo 61.º

## Licença especial para obras inacabadas

- Os pedidos de licença especial para obras inacabadas ou comunicação prévia para o mesmo efeito, são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
- Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, o pedido para a concessão de licença especial para obras inacabadas ou de admissão de comunicação prévia para o mesmo efeito, é efectuado mediante a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e é instruído com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - Documento autêntico ou autenticado comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - Termos de responsabilidade do director técnico da obra e do director de fiscalização de obra, quando aplicável;
  - Prova da validade da sua inscrição em Associação Pública de Natureza Profissional e certificação das qualificações específicas e da experiência profissional dos técnicos, emitida pela respectiva Ordem ou Associação Profissional;
  - Calendarização para conclusão de obra;
  - Estimativa de custo dos trabalhos necessários à conclusão da obra;
  - Código de acesso à Certidão Predial;
  - Apólice de seguro de construção, quando exigível;
  - Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 04 de setembro;
  - Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.
  - Livro de obra;
  - Levantamento fotográfico do estado atual da obra.
- Os pedidos de licença especial para obras inacabadas ou comunicação prévia para o mesmo efeito, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.
- Considera-se que as obras de edificação estão em estado avançado de execução, nos termos do n.º 1 do



..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

artigo 88.º do RJUE, quando tiverem a estrutura concluída.

5. As obras de urbanização são consideradas em avançado estado de execução, nos termos do n.º 1 do artigo 88.º do RJUE, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.

### **Artigo 62.º**

#### **Alterações aos projetos aprovados**

1. No decorrer do processo de licenciamento ou durante a execução das obras, podem ser apresentadas alterações aos projetos inicialmente aprovados, mediante o pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor. Nestas situações, as peças desenhadas devem respeitar o disposto no n.º 3 do artigo 37.º do presente Regulamento.
2. Durante a execução das obras, o procedimento de controlo administrativo a adoptar será o decorrente da aplicação do disposto no artigo 83.º do RJUE.

### **Artigo 63.º**

#### **Antenas emissoras de radiações electromagnéticas**

1. A instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações electromagnéticas, designadamente aquelas que dizem respeito à rede de comunicações móveis e a construção de estruturas que lhe servem de suporte físico carecem de autorização administrativa, devendo obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, às seguintes condições:
  - a) Respeitar o afastamento mínimo de 200 metros de edifícios destinados a equipamentos de utilização pública, nomeadamente, a estabelecimentos escolares, creches, centros de dia, lares, centros de saúde, hospitais, clínicas e outras unidades de saúde, museus, teatros, cinemas, superfícies comerciais e instalações desportivas, de forma a garantir que o feixe de maior intensidade de radiação emitido não recaia sobre esses locais;
  - b) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 metros de qualquer outra instalação de radio-telecomunicações;
  - c) Respeitar um afastamento mínimo de 7 metros do

limite frontal e lateral do imóvel, quando instaladas nas coberturas de construções;

- d) Não prejudicar, do ponto de vista estético e de segurança, a construção, a paisagem e o ambiente envolventes, devendo garantir, sempre que se justificar, a dissimulação dos equipamentos, o tratamento paisagístico e a iluminação pública dos espaços adjacentes aos mesmos;
  - e) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, visando minimizar os impactos visuais;
  - f) Identificar inequivocamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico, nome do responsável técnico e número da licença municipal;
  - g) Cumprir as normas de segurança legais, devendo a área ser isolada, iluminada e sinalizada com placas, bem visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.
2. A estrutura de suporte de qualquer nova antena a instalar deve ser partilhável por qualquer operador.
  3. Não se consideram abrangidas pelo presente artigo as antenas de entidades públicas ou privadas de utilidade pública que prossigam fins de segurança ou saúde públicas.

### **Artigo 64.º**

#### **Escassa relevância urbanística**

1. Sem prejuízo das expressamente consagradas nas alíneas do artigo 6.º-A do RJUE, encontram-se de igual modo isentas, com excepção das previstas na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do mesmo diploma, as seguintes obras de edificação, que o Município qualifica de escassa relevância urbanística:
  - a) Em logradouros de prédios particulares, a construção de estruturas para grelhadores, ainda que de alvenaria, se a altura relativamente ao solo não exceder os dois metros e desde que não confinem com logradouros ou construções contíguas;
  - b) Em zonas rurais, tanques com capacidade não superior a 20m<sup>3</sup>;
  - c) Colocação de antenas parabólicas e outras, exceptuando as antenas emissoras de radiações electromagnéticas, em imóveis sítos fora de núcleos históricos;
  - d) Dentro de logradouros de prédios particulares, a construção de rampas de acesso para deficientes motores e a eliminação de pequenas barreiras arquitectónicas, como muretes e degraus.

- e) Construção de telheiros/alpendres com superfície coberta máxima de 20m<sup>2</sup>;
  - f) Colocação de painéis decorativos em azulejo;
  - g) Abertura ou entaipamento de vãos (janelas, portas, portões);
  - h) Substituição do material/cor de caixilharias exteriores dos vãos e pintura das fachadas de tipo e cores diferentes, desde que não se verifique uma modificação radical ou muito significativa de cor;
  - i) Substituição do material do revestimento da cobertura, desde que seja utilizada telha cerâmica, chapa sandwich a imitar a telha cerâmica ou outro material de revestimento de qualidade, desde que devidamente integrado e enquadrado nas características tipológicas do imóvel e na envolvente, em consonância com o definido no artigo 20.º do presente regulamento.
  - j) Colocação de gradeamentos e outros elementos fixos de proteção nos vãos;
  - l) Pavimentação e ajardinamento de logradouros privados, não enquadráveis na alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, cuja área impermeabilizada não seja ultrapassada em 50% e não se preveja o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;
  - m) Demolição de construções ilegais, em logradouros;
  - n) Colocação de contadores de consumos de prestação de serviços públicos essenciais.
  - o) Construção de sepulturas e jazigos;
  - p) Colocação de gradeamento ou chapeamento em muros existentes (incluindo os confinantes com a via pública), desde que a proposta cumpra o disposto no artigo 22º do presente regulamento;
  - q) Construção de cabinas para instalação de bombas de rega e outros equipamentos agrícolas com área em planta não superior a 4 m<sup>2</sup> e altura não superior a 3.00 m.
2. Os promotores de obras de escassa relevância urbanística têm a obrigação de cumprir as especificações regulamentares em vigor, designadamente associadas a operações de loteamento, aos instrumentos de planeamento municipal, e à legislação geral e específica aplicável.
3. Às obras de escassa relevância urbanística aplica-se o disposto no número 1 do artigo 80.º-A do RJUE, pelo que qualquer intervenção nos prédios ou solo deverá ser precedida de participação do início dos trabalhos, identificando o responsável pela execução dos mesmos, devendo ser utilizado o formulário facultado

gratuitamente para o efeito na Câmara Municipal e através da internet no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt).

- 4. No caso das obras de edificação identificadas nas alíneas e), g), j), o) e p) do número 1 deste artigo, nas alíneas b) do artigo 6.º e a) e c) do artigo 6.º - A, ambos do RJUE, deverá ser apresentada uma pequena memória descritiva com a identificação dos materiais e cores a usar, as respetivas áreas e uma fotografia do local.
- 5. No caso das obras identificadas nas alíneas b), e) e m) os requerentes devem ainda declarar que tomaram conhecimento do disposto no n.º 4 do artigo 6.º-A do RJUE.
- 6. Excetuam-se do disposto no n.º 1, as obras e instalações aí previstas quando abrangidas por servidões legalmente constituídas ou por restrições de utilidade pública, nomeadamente as áreas abrangidas pelas Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, pelo Domínio Hídrico e pelas Servidões Militares, sempre que se verifiquem incompatibilidades com o disposto nos respetivos regimes jurídicos.

### Artigo 65º

#### Seguros de responsabilidade civil para instalações de armazenamento e abastecimento de combustíveis

1. São fixados os seguintes montantes mínimos dos seguros de responsabilidade civil previstos na legislação aplicável (n.º 6 e n.º 7, artigo 13.º do Decreto -Lei n.º 267/2002, de 26 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 389/2007, de 30 de novembro; pelo Decreto-Lei n.º 31/2008, de 25 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 195/2008, de 6 de novembro e pelo Decreto-Lei n.º 217/2012, de 9 de outubro e n.º 1 do artigo 6.º da Portaria n.º 422/2009, de 21 de abril), para as situações cujo licenciamento é municipal:

a) Projetistas:

- i) Instalações com capacidade = 10 m<sup>3</sup> — 250.000 €;
- ii) Instalações com capacidade > 10 m<sup>3</sup> e ≤ 100 m<sup>3</sup> — 300.000 €;
- iii) Instalações com capacidade > 100 m<sup>3</sup> —

- 500.000 €;
- b) Empreiteiros e responsáveis técnicos pela execução dos projetos:
- i) Instalações com capacidade = 10 m<sup>3</sup> — 100.000€;
  - ii) Instalações com capacidade > 10 m<sup>3</sup> e = 100 m<sup>3</sup> — 500.000 €;
  - iii) Instalações com capacidade > 100 m<sup>3</sup> — 750.000 €;
- c) Titulares da licença de exploração:
- i) Instalações com capacidade = 5 m<sup>3</sup> — 100.000€;
  - ii) Instalações com capacidade > 5 m<sup>3</sup> e = 15 m<sup>3</sup> — 350.000 €;
  - iii) Instalações com capacidade > 15 m<sup>3</sup> e = 30 m<sup>3</sup> — 750.000 €;
  - iv) Instalações com capacidade > 30 m<sup>3</sup> e = 50 m<sup>3</sup> — 1.000.000 €;
  - v) Instalações com capacidade > 50 m<sup>3</sup> — 1.350.000 €.
2. Para instalações cuja localização envolva elevado risco, os montantes definidos no número anterior são sempre os relativos às instalações de capacidade máxima.
3. São consideradas situações de elevado risco, designadamente as instalações localizadas a menos de 200 m de estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde, lares de terceira idade, edifícios que recebem público e ainda instalações que em caso de acidente possam provocar danos ambientais graves, designadamente os localizados nas proximidades de linhas de água.
- Artigo 66º**
- Sistema de Industria Responsável (SIR)**
1. Sempre que se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Constância declarar compatível com o uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma destinado:
- a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2 -B do anexo I ao SIR;
  - b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2 -A do anexo I ao SIR.
2. Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:
- a) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;
  - b) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;
  - c) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cabal cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;
  - d) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios;
  - e) Não origine a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria.
  - d) No caso de unidades de ocupação ou frações destinadas a habitação inseridas em edifícios coletivos, a laboração não poderá exceder o horário diurno (7h/20h) e apenas nos dias úteis;
  - e) Tratando-se de estabelecimento a instalar em fração habitacional de prédio constituído no regime de propriedade horizontal, o procedimento de instalação deverá ser instruído com documento comprovativo da não oposição da maioria dos condóminos, devendo esta integrar a maioria dos condóminos das frações com acesso pela mesma porta de entrada do edifício ou pela mesma caixa de escadas, com exceção das unidades de ocupação ou frações que possuam acesso independente para espaço público;
  - f) Na hipótese da alínea anterior, deverá ainda ser salvaguardada a correta ventilação de modo a evitar acumulação de odores nas partes comuns do edifício;
  - g) No exercício da atividade deverão ser cumpridas as normas relativas à segurança e saúde no trabalho, segurança alimentar e segurança contra incêndios em edifícios.
3. O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no n.º 1, do presente artigo rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios ou suas frações constantes do RJUE.
4. A declaração de compatibilidade prevista no número anterior, quando favorável, deverá ser inscrita, por



simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente

## **SECÇÃO IV - RECEÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO**

### **Artigo 67.º**

#### **Pedido de redução de caução**

1. Os pedidos de redução de caução são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, os pedidos de redução de caução são efetuados mediante a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - a) Documentos autênticos ou autenticados comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - b) Relatório sumário das obras efectuadas, acompanhado dos devidos certificados, pareceres ou informações técnicas emitidas pelas respectivas entidades instaladoras, concessionárias ou certificadoras.
3. Os pedidos de redução de caução estão sujeitos ao pagamento da taxa fixada no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 68.º**

#### **Pedido de recepção provisória de obras de urbanização**

1. Os pedidos de recepção provisória de obras de urbanização são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, os pedidos de recepção provisória de obras de urbanização, são efectuados mediante a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - a) Código de acesso à Certidão Predial;
  - b) Relatório das obras executadas e estado das mesmas, relativo a cada especialidade em particular,

subscrito pelo técnico responsável pelas mesmas;

- c) Certificados, termos de responsabilidade de execução das instalações e/ou relatórios das entidades fiscalizadoras sobre o estado dos trabalhos de infraestruturas de gás, electricidade e telecomunicações.
  - d) Telas finais em suporte papel e em suporte digital manuseável (“dwg” ou “dgn”) dos seguintes elementos:
    - i) Redes de águas e esgotos;
    - ii) Planta de síntese do loteamento;
    - iii) Rede de esgotos pluviais;
    - iv) Rede viária e pedonal;
    - v) Redes de abastecimento de energia eléctrica e iluminação pública;
    - vi) Redes de telecomunicações;
    - vii) Planta de síntese do estudo paisagístico.
  - e) Livro de obra.
2. No momento da recepção provisória das obras de urbanização, que será precedida de vistoria, devem verificar-se as seguintes condições:
    - a) Os arruamentos e restantes infra-estruturas, incluindo espaços verdes e sistemas de rega e iluminação pública, devem estar executados de acordo com o definido em alvará de loteamento ou contrato de urbanização;
    - b) Os lotes devem estar modelados, piquetados e assinalados, por meio de marcos;
    - c) O mobiliário urbano deve estar instalado.
  3. Os pedidos de recepção provisória de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 69.º**

#### **Pedido de recepção definitiva de obras de urbanização**

1. Os pedidos de recepção definitiva de obras de urbanização são efectuados on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema a que se faz referência no número anterior, os pedidos de recepção definitiva de obras de urbanização são efectuados mediante



..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

a apresentação de requerimento, a exibição do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, e são instruídos com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:

- a) **Código de acesso à Certidão Predial;**
  - b) Certificados de conformidade da execução das redes de energia eléctrica e de iluminação pública, da rede de telecomunicações e da rede de abastecimento de gás, emitidos pelas entidades concessionárias e/ou fiscalizadoras, caso não tenham sido já apresentados;
  - c) Telas finais em suporte papel e em suporte digital manuseável (“dwg” ou “dgn”) dos seguintes elementos, caso não tenham sido já apresentados:
    - i) Redes de águas e esgotos;
    - ii) Planta de síntese do loteamento;
    - iii) Rede de esgotos pluviais;
    - iv) Rede viária e pedonal;
    - v) Redes de abastecimento de energia eléctrica e iluminação pública;
    - vi) Redes de telecomunicações;
    - vii) Planta de síntese do estudo paisagístico.
  - d) Livro de obra, caso não tenha sido já apresentado, com o respectivo termo de encerramento, nos termos do 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro.
3. Os pedidos de recepção definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 70.º** **Autorização de Utilização**

1. Para efeitos de emissão de autorização de utilização, o requerimento deve ser acompanhado dos elementos previstos no ponto V, do Anexo I, da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.
2. O Livro de obra deve ser lavrado com o respectivo termo de encerramento, nos termos do 16.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro. Quando se encontrar implementado o sistema informático ou plataforma disponível para o efeito, deverá igualmente dar-se cumprimento ao disposto no 17.º da mesma Portaria, em formato “pdf”.
3. De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 15.º do

*Regulamento Municipal de Toponímia e Numeração de Polícia do Concelho de Constância*, a numeração atribuída e a efetiva aposição constituem condição indispensável à concessão da autorização da utilização do prédio ou fracção, salvo nos casos previstos no n.º 2 do mesmo artigo.

### **Artigo 71.º** **Alteração de utilização**

1. Para além dos elementos identificados no ponto V, do Anexo I, da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, a alteração à utilização de edifícios constituídos em propriedade horizontal deverá ser acompanhada de ata da reunião do condomínio a autorizar a alteração, aprovada nos termos do n.º 1 do artigo 1419.º do Código Civil.
2. Sempre que o novo uso careça de aprovação da administração central, serão promovidas as respectivas consultas às entidades que se devam pronunciar.
3. Quando existam indícios sérios de que o edifício ou a sua fracção não é idóneo para o fim pretendido, será ordenada, pelo Presidente da Câmara, a realização de vistoria.
4. Não é permitida a alteração ao uso de garagens em edifícios de habitação colectiva.

### **Artigo 72.º** **Realização de Vistorias**

1. A realização de vistorias, caso não seja ordenada pelo Presidente da Câmara, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância. A vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da data do despacho do Presidente da Câmara, desde que se mostrem pagas as taxas correspondentes.
2. As vistorias por realização de obras estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:
  - a) Quando a comissão se tenha deslocado ao local de vistoria e esta não se realize por factos imputáveis ao requerente, terão de ser pagas novas taxas para a realização da vistoria;
  - b) No caso de vistorias realizadas, mas com autos desfavoráveis, terão de ser pagas novamente as taxas para a realização da segunda vistoria.
3. A CMC designará os elementos da comissão de vistoria conforme legalmente lhe compete. A comissão de vistoria é composta no mínimo por três técnicos



e, integrará sempre, obrigatoriamente, um arquitecto e um engenheiro civil.

## **CAPÍTULO V FISCALIZAÇÃO E MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE**

### **SECÇÃO I - DA FISCALIZAÇÃO**

#### **Artigo 73.º**

##### **Exercício da Actividade de fiscalização**

1. A actividade fiscalizadora é exercida pelos fiscais municipais e outros técnicos afectos à fiscalização, competindo igualmente às autoridades administrativas e policiais no âmbito das respectivas atribuições.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, impen-de sobre os demais funcionários o dever de comuni-carem as infracções de que tiverem conhecimento em matéria de normas legais e regulamentares relativas às diversas operações urbanísticas.
3. Os fiscais municipais e técnicos afectos à fiscalização devem fazer-se acompanhar de cartão de identifica-ção, que exhibirão sempre que solicitado.
4. Os funcionários incumbidos da actividade fiscalizado-ra de obras particulares podem recorrer às autoridades policiais sempre que o necessitem para o bom desem-penho das suas funções.
5. A CMC poderá contratar empresas privadas, devi-damente habilitadas, para exercerem a actividade de fiscalização de obras, e efectuarem as inspecções e vis-torias previstas no RJUE.

#### **Artigo 74.º**

##### **Objecto da fiscalização**

1. A fiscalização administrativa incide sobre a realização de quaisquer operações urbanísticas, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, admis-são de comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de controlo prévio.
2. A fiscalização administrativa visa a verificação da con-formidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares vigentes e com as normas téc-nicas de construção, destinando-se igualmente a pre-venir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas e bens, não des-curando uma acção pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infracções.

#### **Artigo 75.º**

### **Regras de conduta e responsabilidade**

1. É dever geral dos funcionários e agentes adstritos à fiscalização actuar com urbanidade em todas as in-tervenções de natureza funcional, assegurando o co-nhecimento das normas legais e regulamentares que enquadram a matéria que esteja em causa, assim como nas suas relações com os munícipes, incutindo-lhes confiança na acção da administração.
2. Os funcionários, nomeadamente os que exerçam ac-tividade fiscalizadora das operações urbanísticas su-jeitas a controlo administrativo prévio, ou de outras matérias contidas no presente Regulamento que, por dolo ou negligência, deixem de participar infracções ou prestarem informações falsas sobre infracções le-gais e regulamentares de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções, são punidos nos termos da lei.
3. Os funcionários incumbidos da fiscalização de obras particulares e loteamentos encontram-se ainda sujei-tos às seguintes obrigações:
  - a) Verificar se os trabalhos estão a ser executados de harmonia com o projeto aprovado e alertar os do-nos das obras e os técnicos responsáveis pelas mes-mas das divergências, entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, participando de imediato por escrito, à Divisão responsável pelo controle administrativo das operações urbanísticas de ini-ciativa particular qualquer inconformidade;
  - b) Levantar autos de notícia em face de infracções constatadas, consignando de modo detalhado os factos verificados e as normas infringidas, com re-curso a documentação fotográfica;
  - c) Dar execução aos despachos do presidente da CMC ou vereador com competência delegada para tal, sobre embargos e suspensão de obras;
  - d) Verificar a existência do livro de obra, obedecen-do às disposições regulamentares, e a sua actua-lização por parte do director técnico da obra, do director de fiscalização de obra e dos autores dos projetos e, anotar no livro de obra as diligências efectuadas no âmbito da sua competência, nomea-damente situações irregulares;
  - e) Prestar todas as informações que lhe forem so-licitadas pelos seus superiores hierárquicos, no âmbito da sua actividade, com objectividade, pro-fissionalismo e isenção, fundamentando-as em disposições legais e regulamentares em vigor.



### **Artigo 76.º** **Incompatibilidades e impedimentos**

Os trabalhadores da CMC estão sujeitos ao regime de incompatibilidades e impedimentos estabelecidos na legislação em vigor.

### **Artigo 77.º** **Fiscalização**

1. A actividade de fiscalização da realização de operações urbanísticas deve incidir em especial, para além dos já mencionados, nos seguintes aspectos:
  - a) Verificar, caso esteja em causa uma operação que não se encontre isenta de controlo prévio, se foi emitido o alvará de licença ou título de admissão de comunicação prévia da obra em causa, e se no prédio correspondente se encontra afixado o respectivo aviso;
  - b) Acompanhar as operações de montagem de estaleiro, tapumes e outras operações preliminares da obra, zelando pelo cumprimento das condições e normas de segurança, higiene e arrumação do estaleiro durante a execução da obra, em especial nos aspectos susceptíveis de afectarem a estabilidade dos imóveis ou vias adjacentes, condicionarem a circulação de peões e tráfego automóvel e colocarem em risco a segurança de pessoas e bens na envolvente da obra;
  - c) Verificar a necessidade de licenciamento da ocupação da via pública por motivo de execução de obras, e o cumprimento do disposto no presente Regulamento sobre a matéria;
  - d) Confirmar as marcações e referências de alinhamentos, cotas de soleira e todas as operações que conduzam à correcta implantação da edificação;
  - e) Fiscalizar a execução das operações de enchimento de caboucos e pavimentos em especial e, bem assim, acompanhar a obra em geral;
  - f) Verificar as ligações às redes de abastecimento de água e esgotos domésticos e pluviais, desde as construções até aos colectores públicos;
  - g) Verificar as condições de transporte e destino final de deposição dos materiais e entulhos inerentes à execução das obras;
  - h) Verificar o cumprimento dos prazos fixados para a execução da obra;
  - i) 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.

### **Artigo 78.º** **Deveres dos intervenientes na execução da obra**

1. O titular do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia, o director de obra e o director de fiscalização de obra, são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da actividade fiscalizadora o acesso à obra, a todas as informações e respectiva documentação contribuindo para o desempenho célere e eficaz das respectivas funções.
2. As pessoas, singulares e/ou colectivas, referidas no número anterior são responsáveis solidariamente pela existência no local da obra dos projetos aprovados e do livro de obra, no qual devem ser registados todos os factos relevantes relativos à execução da mesma, designadamente as datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão e todas as alterações feitas ao projeto licenciado ou comunicado.
3. A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada ao cumprimento exato dos projetos e ao respeito pelas condições do licenciamento ou comunicação prévia.
4. O requerente e o titular do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas devem afixar, de forma perfeitamente visível da via pública, durante o decurso do procedimento o primeiro e, durante a execução da obra o segundo, os avisos legalmente previstos que publicitam o respectivo pedido ou comunicação, ou a posse dos títulos correspondentes.
5. Não poderá ser iniciada a construção de qualquer obra licenciada ou admitida sem a prévia verificação do respectivo alinhamento, cota de soleira e perímetro de implantação, relativamente aos limites do prédio, para o que deve ser solicitada essa confirmação, mediante a apresentação do formulário facultado gratuitamente para o efeito na Câmara Municipal e através da internet no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt).
6. 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 do título de admissão de comunicação prévia ou o director de obra ou o director de fiscalização de obra devem solicitar a presença dos serviços da Câmara Municipal, a fim de estes verificarem os materiais a utilizar e fiscalizarem a sua aplicação.
7. Antes do fechamento das valas, toda a rede de abaste-



Constância

..... CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA .....

Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância

cimento de água e rede rega deve ser testada em carga na presença da fiscalização municipal.

8. O titular da licença ou do título de admissão de comunicação prévia, o director de obra e o director de fiscalização de obra devem dar cumprimento às determinações que lhe sejam dirigidas por qualquer acto administrativo e respeitar os prazos que para o efeito lhe tenham sido estipulados, bem como acatar as indicações dadas, nos termos da lei e do presente Regulamento, pelos funcionários municipais em acção de fiscalização.
9. O regime sancionatório para os técnicos autores de projetos, directores de obras e directores de fiscalização de obra, no caso de incumprimento das suas obrigações, vem expressamente previsto no artigo 32.º do presente Regulamento.

## **SECÇÃO II - DAS MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE**

### **Artigo 79.º**

#### **Serviços ou obras executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários**

1. Sem prejuízo da aplicação do regime contra-ordenacional ou criminal, quando os proprietários ou entidades responsáveis pela execução de obras, se recusarem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou operações urbanísticas impostas pela Câmara Municipal no uso das suas competências, esta pode substituir-se aos donos das obras, através dos serviços municipais ou por recurso a entidade exterior, por conta daqueles, sendo o custo efectivo dos trabalhos acrescido dos custos de administração devidamente comprovados.
2. O custo dos trabalhos executados nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, se outro prazo não decorrer da lei, será cobrado judicialmente, em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão passada pelos serviços competentes, atestando as despesas efectuadas.
3. Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.

### **Artigo 80.º**

#### **Reparação de danos em espaços públicos**

A emissão do alvará de autorização de utilização ou a recepção provisória de obras de urbanização só ocorrerá quando eventuais danos causados em espaços públicos, devido à realização das obras, sejam reparados pelo seu responsável.

## **SECÇÃO III LEGALIZAÇÃO**

### **Artigo 81.º**

#### **Procedimento de legalização**

1. Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais, nos termos previstos no artigo 102.º - A do RJUE, é desencadeado o procedimento de legalização a que se refere a presente secção.
2. Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação, a deliberação final do procedimento de legalização pela Câmara Municipal decide, simultaneamente, sobre a legalização da obra e sobre a utilização pretendida.
3. O prazo para proceder ao pedido de emissão do alvará de autorização de utilização é de 60 dias úteis contados da data da notificação da deliberação referida no número anterior, o qual é sempre precedido do pagamento das taxas devidas.
4. Nos casos em que seja intenção do requerente, ou tenha que ser imposto pelo Município, a realização de obras de correção ou adaptação para compatibilização com a legislação existente, as mesmas ficam sujeitas aos procedimentos aplicáveis e à obtenção dos respectivos títulos de controlo prévio, nos termos gerais do RJUE, designadamente aos aplicáveis no âmbito do licenciamento.

### **Artigo 82.º**

#### **Instrução de procedimento de legalização**

1. O requerimento do pedido de legalização deve mencionar o ano de execução das obras de construção, alteração ou ampliação e apresentar os respetivos elementos de prova mediante a apresentação de documentos que evidenciem, de forma inequívoca, a existência da construção àquela data, nomeadamente:
  - a) Cartografia oficial;
  - b) Caderneta predial ou certidão emitida pela conservatória do registo predial;
  - c) Certificados emitidos por entidades externas à Câmara Municipal suportados em elementos documentais;
  - d) Eventuais contratos celebrados tendo como objeto a edificação.
  - e) Fotografias do Imóvel
2. O requerimento do pedido de legalização deve ainda ser instruído nos termos dos artigos 35.º e 37.º do



presente Regulamento, com os elementos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril exigíveis em função da pretensão concreta e, com as especificações constantes dos números seguintes.

3. Garantindo sempre a segurança e saúde pública, podem ser dispensados da apresentação os seguintes Projetos das especialidades:

a) Projeto de estabilidade, caso o requerente apresente termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, a atestar a segurança e solidez da edificação;

b) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício esteja a ser alimentado por energia elétrica, devendo o requerente fazer prova do facto, apresentando fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento de energia à entidade fornecedora;

c) Projeto de rede de gás caso o requerente apresente certificado emitido pela entidade inspetora;

d) Projeto de infraestruturas de telecomunicações, caso o edifício se encontre dotado de telefone e disso seja apresentada a respetiva prova apresentando fotocópia do último recibo comprovativo do pagamento;

e) Estudo de comportamento térmico;

f) Projeto de acondicionamento acústico.

4. Nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, são dispensados ainda os elementos previsto no n.º 4, artigo 102.º -A do RJUE.

5. Estão ainda dispensados de apresentação os elementos de execução da obra definidos em Portaria, com exceção do termo de responsabilidade subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obras e pela direção de obra, a declarar que a obra foi executada conforme os projetos aprovados e em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, à data da execução da construção.

### Artigo 83º

#### Deliberação e título da legalização

1. A deliberação final do procedimento de legalização a que se refere o n.º 2, do artigo 81º, é sempre precedida de vistoria municipal, a qual é sempre precedida do pagamento das taxas devidas.

2. Caso da vistoria resulte a necessidade de efetuar obras

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

3. Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a deliberação final, que se pronuncia simultaneamente sobre as obras e a utilização do edifício, é titulada por alvará de autorização de utilização, com menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

### Artigo 84º

#### Taxas aplicáveis

1. A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII — Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor, designadamente e enquanto não forem definidas taxas em concreto específicas para este procedimento, as aplicáveis aos procedimentos de licenciamento, com incremento de 100% sobre os valores apresentados nesse capítulo.

2. Sempre que não forem realizadas obras no âmbito do processo de legalização, para além das taxas associadas à entrada do processo e à emissão da autorização de utilização, deverão ainda ser cobradas as taxas associadas à emissão da licença de construção que lhe seria aplicável, devidamente majoradas.

3. Estas majorações não são passíveis de isenção.

## CAPÍTULO VI OUTROS PROCEDIMENTOS SUJEITOS A REQUERIMENTO

### Artigo 85.º

#### Assuntos administrativos

1. Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

2. Sempre que o requerente solicite, por escrito, a emissão de certidões ou outros documentos, com carácter de urgência, as taxas respectivas são acrescidas de 100%.



Constância

..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

3. Para efeitos do número anterior, são considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de cinco dias, a contar da data da apresentação do requerimento ou da data de despacho deste, conforme a satisfação do pedido dependa, ou não, desta última formalidade e, desde que não seja necessário consultar entidades exteriores ao Município.
4. Enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático de recepção de processos, todas as notificações são efectuadas através de carta registada, caso não seja possível a notificação pessoal, sendo respeitada uma dilação de 5, 15 e 30 dias, em conformidade e nas condições enumeradas no artigo 88.º do CPA. A contagem dos prazos efectua-se de acordo com as regras estabelecidas no artigo 87.º do CPA.
5. Enquanto decorrer a tramitação em papel, todas as peças que compõem os processos, após o registo de recepção dos mesmos, deverão ser numeradas, rubricadas e devidamente acondicionadas em suporte próprio para o efeito pelo gestor do procedimento.

## **SECÇÃO I – EMISSÃO DE CERTIDÕES E DESTAQUES**

### **Artigo 86.º Certidões**

1. O pedido de emissão de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Requerimento;
  - b) Documentos autênticos ou autenticados comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
  - c) Plantas de localização e de enquadramento, às escalas de 1:25.000 e de 1:2.000, a fornecer pela Câmara Municipal, onde será devidamente assinalada a área do prédio ou dos prédios que são objecto do pedido;
  - d) Caderneta Predial atualizada;
  - e) Outros elementos que se revelem necessários.
2. A emissão de certidões está sujeita ao pagamento das respectivas taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.

### **Artigo 87.º Construções Anteriores a 7 de agosto de 1951**

1. Para além dos referidos no artigo anterior, o pedido de emissão de certidão deve ainda ser instruído com

fotografias do local (interior e exterior do imóvel).

2. Caso se verifique a impossibilidade de certificação apenas com os elementos referidos no n.º anterior, poderá ser requerida a realização de uma vistoria ao imóvel em causa, devendo para tal o interessado apresentar levantamento arquitetónico do edifício, em conformidade com o disposto nos artigos 40º a 42.º do presente regulamento. Esta vistoria está sujeita ao pagamento da respetiva taxa fixadas no Capítulo VIII - Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.

### **Artigo 87.º - A**

#### **Certidão de localização de imóvel em ARU**

Para além dos referidos no artigo n.º 86 do presente Regulamento, o pedido de emissão de certidão deve ainda ser instruído com o código de acesso à certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial.

### **Artigo 88.º Anexação de Prédios**

Para além dos referidos no artigo n.º 86 do presente Regulamento, o pedido de emissão de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Plantas de localização e de enquadramento, às escalas de 1:25.000 e de 1:2.000, a fornecer pela Câmara Municipal, onde será devidamente assinalada a área dos prédios que são objecto do pedido, identificando inequivocamente cada um deles;
- b) Códigos de acesso às Certidões Prediais, referentes a todos os prédios abrangidos;
- c) Outros elementos que se revelem necessários.

### **Artigo 89.º Constituição de Compropriedade**

Para além dos referidos no artigo n.º 86 do presente Regulamento, o pedido de emissão de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Código de acesso à Certidão Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Documentos identificando todos os futuros comproprietários do prédio ou prédios;
- c) Outros elementos que se revelem necessários.

### **Artigo 90.º Propriedade horizontal**

..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

1. Para além dos referidos no artigo n.º 86 do presente Regulamento, o pedido de emissão de certidão para efeitos de divisão de edifício em propriedade horizontal deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Código de acesso à Certidão Predial;
  - b) Descrição sumária do edifício, indicando o número de fracções autónomas, designadas pelas respectivas letras maiúsculas, e a sua conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil;
  - c) Para cada fracção autónoma deve indicar-se o andar, o uso, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fracção, a designação dos compartimentos que a compõem, incluindo varandas, terraços, arrecadações e estacionamento afectos à mesma, as áreas cobertas e descobertas e, ainda, a permutagem da fracção relativamente ao valor do edifício;
  - d) Indicação das zonas comuns.
2. Quando a descrição das fracções não se mostre suficiente para identificar a localização e a constituição das mesmas, devem ser apresentadas plantas à escala adequada, com a designação de todas as fracções autónomas pela letra maiúscula respetiva.
3. Nos casos em que existam três ou mais fracções por andar, devem as mesmas ser referenciadas pelas letras do alfabeto, começando pela letra A, no sentido dos ponteiros do relógio, com início a partir do átrio que lhes dá acesso.
4. Caso o pedido de licenciamento ou comunicação prévia contemple os elementos referidos anteriormente, deve apenas apresentar-se o requerimento referido na alínea a) do número 1.
  - ii) A área do prédio;
  - iii) A descrição dos elementos essenciais das redes de infra-estruturas e da sobrecarga que a pretensão poderá implicar.
- d) Extractos das cartas de ordenamento e condicionantes do Plano Director Municipal e dos planos especiais de ordenamento do território, quando aplicável;
- e) Plantas de localização e de enquadramento, às escalas de 1:25.000 e de 1:2.000, a fornecer pela Câmara Municipal, onde será devidamente assinalada a área do prédio objecto da operação;
- f) Levantamento topográfico, à escala 1:500 ou 1:200, que inclua:
  - i) Os limites e a orientação do prédio objecto da operação de destaque;
  - ii) As confrontações do prédio;
  - iii) A delimitação da parcela a destacar e da área remanescente;
  - iv) A indicação da área total do prédio e da parcela a destacar, bem como elementos que caracterizem as construções existentes, designadamente número de pisos e respectivas áreas de implantação e construção, se for caso disso;
  - v) As confrontações da parcela após a efectivação do destaque;
  - vi) Os arruamentos de acesso e as estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio.
- g) Fotografias a cores do local, devidamente esclarecedoras.

### **Artigo 91.º**

#### **Operações de destaque**

1. Para além dos referidos no artigo n.º 86 do presente Regulamento, o pedido de emissão de certidão de destaque deve ser instruído com os seguintes elementos, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável:
  - a) Código de acesso à Certidão Predial, referente ao prédio abrangido;
  - b) Autorização escrita dos demais comproprietários do prédio, quando for caso disso, com as respectivas assinaturas devidamente autenticadas;
  - c) Memória descritiva esclarecendo devidamente a pretensão e indicando:
    - i) A localização do prédio;
2. Para que seja certificado que as parcelas resultantes do destaque confrontam com arruamentos públicos é necessário que as respectivas frentes confinantes possuam no mínimo o comprimento de 4m e o arruamento esteja, no mínimo, pavimentado.
3. O pedido de destaque está sujeito ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 92.º**

#### **Certidão de Localização para Estabelecimento Industrial**

O pedido de emissão de certidão de localização deve ser instruído com os seguintes elementos, sem prejuízo do dis-

posto na legislação aplicável:

- a) Requerimento;
- b) Documentos autênticos ou autenticados comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
- c) Memória descritiva onde conste a natureza e designação das actividades industriais e as respectivas classificações, o número de trabalhadores, as fontes de energia e respectiva potência, o tipo de maquinaria, condicionantes ambientais e normativas resultantes de legislação específica, a capacidade nominal, a capacidade de produção, o destino final dos efluentes industriais e a sua forma de tratamento, bem como a origem da água de abastecimento;
- d) Planta de localização e de enquadramento, às escalas de 1:25.000 e de 1:2.000, a fornecer pela Câmara Municipal, assinalando devidamente os limites da área que é objecto da operação;
- e) Fotografias a cores do local, devidamente esclarecedoras;
- f) Outros elementos que se revelem necessários.

## **SECÇÃO II – OUTROS PROCEDIMENTOS**

### **Artigo 93.º** **Requerimentos de Cartografia**

1. Os pedidos de cartografia, em suporte de papel ou digital não manuseável, designadamente de extractos das plantas de localização, das plantas síntese dos PMOT ou de outras plantas referidas no presente Regulamento e na demais legislação em vigor para a instrução dos processos, é efectuado directamente na Câmara Municipal, ou através da internet no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt) assim que esse serviço se encontrar disponibilizado.
2. As plantas topográficas ou cartografia em formato digital manuseável só poderão ser fornecidas para fins devidamente justificados, mediante assinatura de um termo de compromisso para utilização das mesmas, e em função da autorização a que a cartografia possa estar sujeita.
3. Estes pedidos estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância, em vigor.

### **Artigo 94.º**

## **Direito à Informação**

1. O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento do território, condições gerais das operações urbanísticas e estado e andamento de processo concretiza-se, sem prejuízo do disposto no artigo 110.º do RJUE, através da consulta electrónica dos planos disponíveis no sítio [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt), do acesso on-line aos processos, nos termos da Portaria de desenvolvimento do RJUE e enquanto o sistema não estiver implementado, mediante a apresentação de requerimento.
2. O requerimento referido no número anterior deve ser sempre acompanhado de planta de localização e enquadramento à escala 1:2.000, com a delimitação precisa do local sobre o qual incide o pedido, e de cópia da Caderneta Predial **atualizada**.

## **Artigo 95.º** **Junção de elementos**

1. A junção de elementos deve ser efectuada on-line, em suporte digital, através do sistema informático ou plataforma disponibilizado para o efeito.
2. Até à implementação do sistema de recepção de processos a que se faz referência no número anterior, a apresentação efectua-se em suporte de papel, através de formulário próprio, disponibilizado pela Câmara Municipal.

## **SECÇÃO III – DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

### **Artigo 96.º** **Conferência da assinatura nos documentos**

1. Todos os documentos, nomeadamente, requerimentos, comunicações, exposições ou reclamações, apresentados à Câmara Municipal dentro do objecto de aplicação do presente Regulamento, são obrigatoriamente subscritos pelos respectivos interessados ou seus representantes legais.
2. A assinatura digital qualificada equivale, nos termos do RJUE, à assinatura autografa.
3. Até à implementação do sistema informático de recepção de processos, nos termos da Portaria de desenvolvimento do RJUE, quando da apresentação presencial dos documentos referidos no n.º 1 do presente artigo e dos termos de responsabilidade, a assinatura será conferida pelos serviços camarários através da exibição de documento de identificação pessoal e, quando aplicável, de documento comprovativo de poderes bastantes, acompanhados de exibição do original ou cópia do

cartão de identificação fiscal.

4. Quando a apresentação dos referidos documentos não for feita presencialmente, a assinatura será conferida pelos serviços camarários através da exibição de documento de identificação pessoal ou de assinatura reconhecida.

### **Artigo 97.º**

#### **Devolução de documentos**

1. Os documentos autênticos ou autenticados, entregues em suporte de papel, apresentados nos serviços camarários podem ser devolvidos a solicitação do requerente.
2. No caso previsto no número anterior, os serviços camarários extrairão as fotocópias necessárias e devolverão o original ao requerente, cobrando a taxa respectiva.
3. O funcionário que proceder às fotocópias dos documentos, anotar sempre nas mesmas a verificação da respectiva autenticidade, assinando-as, numerando-as e datando-as.

### **Artigo 98.º**

#### **Elementos adicionais**

A Câmara Municipal pode, excepcional e fundamentadamente, por uma só vez em cada fase do processo, solicitar a entrega de documentos ou quaisquer outros elementos adicionais aos já apresentados.

### **Artigo 99.º**

#### **Reprodução simples ou reprodução autenticada**

O pedido de reprodução simples ou reprodução autenticada do todo ou de partes de processo de operação urbanística concretiza-se mediante a apresentação de requerimento, a exibição do cartão de cidadão e é instruído com os seguintes elementos:

- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização do pedido;
- b) Planta de localização, à escala de 1:2000, com o imóvel assinalado, quando se justifique.

### **Artigo 100.º**

#### **Averbamentos**

Os pedidos de averbamentos são efectuados mediante a apresentação de requerimento, da exibição do cartão de cidadão e são instruídos com os seguintes elementos:

- a) Para averbamento de requerente:

- i) Código de acesso à Certidão Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos;

- ii) Documento autêntico ou autenticado comprovativo do negócio jurídico que operou a transferência de direitos sobre o prédio ou prédios abrangidos.

- b) Para averbamento de técnico autor do projeto ou coordenador dos projetos:

- i) Termo de responsabilidade do novo técnico ou coordenador;

- ii) Prova da validade da sua inscrição em Associação Pública de Natureza Profissional e certificação das qualificações específicas e da experiência profissional do técnico emitida pela respectiva Ordem ou Associação Profissional.

- c) Para averbamento de técnico director de obra ou director de fiscalização de obra:

- i) Termo de responsabilidade do novo técnico;

- ii) Prova da validade da sua inscrição em Associação Pública de Natureza Profissional e certificação das qualificações específicas e da experiência profissional do técnico emitida pela respectiva Ordem ou Associação Profissional;

- iii) Livro de obra.

- d) Para averbamento de titular do alvará de licença ou do apresentante de comunicação prévia:

- i) Documento autêntico ou autenticado comprovativo da legitimidade do requerente;

- ii) Código de acesso à Certidão Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos;

- iii) Apólice de seguro de construção, quando exigível;

- iv) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 04 de setembro;

- v) Número do alvará, ou número de outro título emitido pelo IMPIC, I.P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra.

### **Artigo 101º**

#### **Buscas**

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





Constância

..... CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA .....

Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância

lecido no Regulamento de taxas e outras receitas, licenças e posturas municipais.

## **CAPÍTULO VII DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO E DA OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA POR MOTIVO DE OBRAS OU DEMOLIÇÕES**

### **SECÇÃO I - OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA POR MOTIVO DE EXECUÇÃO DE OBRAS**

#### **Artigo 102.º**

##### **Licenciamento e Instrução do pedido**

1. A ocupação de vias e locais públicos ou de espaços do domínio municipal, por motivos de execução de obras, está sujeita a prévia aprovação municipal, nos termos previstos no presente Regulamento.
2. O pedido é dirigido sob a forma de requerimento escrito, ao presidente da Câmara e nele devem constar, para além da identificação e domicílio do requerente ou sede do requerente, as seguintes indicações:
  - a) A causa da ocupação;
  - b) Área e tipo de ocupação que se pretende;
  - c) Duração da ocupação;
  - d) Descrição sumária dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio a instalar;
  - e) Se for o caso, largura da via que fica disponível para a circulação de pessoas e viaturas.
2. O pedido, no caso de obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, localizadas dentro dos perímetros urbanos, é acompanhado do plano de ocupação, a elaborar pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra, constituído por peças escritas e desenhadas com a seguinte informação:
  - a) Planta cotada, com delimitação correcta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando tapumes e implantação de equipamentos, nomeadamente equipamentos de elevação e betoneiras. Deverão ainda ser assinalados a sinalização vertical, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública que se situem no espaço delimitado pelos tapumes;
  - b) Localização dos depósitos de materiais de construção, das betoneiras e deposição de entulhos.
3. O pedido deverá ser entregue simultaneamente com o de emissão do respectivo alvará de edificação no caso

das obras sujeitas a licença, ou com a participação de início de obra, nos outros casos.

4. A validade da licença de ocupação não poderá exceder a da licença ou do comprovativo de admissão de comunicação prévia das obras ou da participação de início de obra a que reportam e, só poderá ser prorrogada em casos devidamente justificados.
5. Poderá a Câmara Municipal, mediante pedido fundamentado e atendendo à localização, dimensão e natureza das obras, simplificar ou até dispensar os procedimentos contidos no n.º 2 do presente artigo.
6. A ocupação de espaços públicos por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais.
7. 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, e não está sujeita ao pagamento da taxa referida no número anterior.

#### **Artigo 103.º**

##### **Obrigações decorrentes da ocupação**

A ocupação da via e locais públicos, para além das obrigações estipuladas nas normas legais e regulamentares vigentes, implica o cumprimento, por parte dos beneficiários, das seguintes obrigações:

- a) Cumprimento das diretivas ou instruções que forem determinadas em cada momento, pelos serviços municipais ou mais entidades públicas com competência fiscalizadora, para minimizar os incómodos ou prejuízos dos utentes desses locais;
- b) Colocação, precedendo a ocupação da via pública, da sinalização temporária de segurança adequada, conforme o estipulado no Regulamento de Trânsito do Município de Constância;
- c) Reposição imediata, no estado anterior, das vias e locais utilizados, logo que cumpridos os fins previstos ou terminado o período de validade da licença;
- d) Reparação integral de todos os danos e prejuízos causados nos espaços públicos e decorrentes direta ou indiretamente da sua ocupação ou utilização.

### **SECÇÃO II - TAPUMES, VEDAÇÕES E ENTULHOS**

#### **Artigo 104.º Protecção da obra**



..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

1. Em todas as obras é obrigatória a construção de tapumes ou a colocação de resguardos que tornem inacessível ao público as áreas destinadas aos trabalhos, à deposição de entulhos e de materiais e às betoneiras, respeitando sempre as condições de segurança.
2. Se existir vegetação ou mobiliário urbano junto da obra, devem fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.
3. Sempre que seja necessário remover mobiliário urbano, as despesas de remoção e posterior colocação correm por conta do dono da obra.

**Artigo 105.º**  
**Tapumes**

1. A colocação de tapumes ou quaisquer outros meios de protecção carece de aprovação da Câmara Municipal, devendo o respectivo pedido integrar o mencionado no artigo n.º 102, caso se encontre igualmente prevista a ocupação da via pública.
2. Os tapumes de protecção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes devem ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, não podendo ser provenientes de demolições, nem ter altura inferior a 2,20m; devendo possuir a face externa lisa com pintura em cor suave, tendo as cabeceiras pintadas com faixas alternativas reflectoras, em listas brancas e vermelhas, e com portas de acesso para o interior a abrir para dentro. Para além disso, devem ser mantidos em bom estado de conservação e, possuir sinalização nocturna luminosa.
3. Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionamentos do local, pode ser imposta a construção de tapumes ou outros meios de protecção com características específicas.
4. As fachadas da construção devem ser resguardadas com uma lona, pano, tela ou rede de ensombramento, de forma a proteger os utentes da via pública e o pessoal da obra das poeiras e dos objectos que podem cair sobre a mesma, complementada com uma pala de dimensões e materiais adequados e ser suportada por uma estrutura rígida de forma a impedir que se solte.
5. Poderá a Câmara Municipal, atendendo à localização, dimensão e natureza das obras, simplificar ou até dispensar a aplicação dos normativos contidos nos pontos anteriores.

**Artigo 106.º**  
**Andaimes e estaleiro**

1. Os andaimes devem ser bem executados, em materiais

adequados, devendo ser apresentado termo de responsabilidade técnica pela sua montagem.

2. O estaleiro deve ser adequadamente arrumado de forma a evitar qualquer estorvo à via pública e aos terrenos limítrofes, não sendo permitida a escorrência de qualquer material inerte para a via pública, sarjetas e sumidouros.
3. Sempre que o estaleiro ocupe a via pública é obrigatória a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos.
4. Os veículos afectos à obra, sempre que abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados em condições de não largarem detritos na via pública.

**Artigo 107.º**  
**Resíduos de construção e demolição**

1. Os RCD vazados do alto devem ser guiados por condutor fechado e recebidos em recipiente igualmente fechado.
2. Os RCD e materiais de obra são sempre depositados no recinto afecto à obra, excepto quando são acomodados em contentores próprios na via pública, mediante autorização nos termos da Lei aplicável.
3. Nas obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, o produtor de RCD está obrigado ao cumprimento do disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março.
4. O encaminhamento e deposição seletiva em operador legalizado, de resíduos de construção e demolição produzidos em obras particulares isentas de licença e não submetidas a comunicação prévia é da responsabilidade da câmara municipal e processa-se nas condições estipuladas no respetivo Regulamento RSU.

**Artigo 108.º**  
**Cargas e descargas na via pública**

1. A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo.
2. Durante o período de ocupação referido no número anterior, é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras.
3. É permitida a ocupação temporária da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar as providências necessárias para garantir

a segurança dos utentes da via pública, recorrendo às autoridades policiais para disciplinar o trânsito, caso a localização da obra o justifique.

4. Imediatamente após as cargas e descargas de materiais, terras e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública.

## **CAPÍTULO VIII** **TAXAS DEVIDAS PELA APRECIÇÃO DE** **PROCESSOS, EMISSÃO DE ALVARÁS** **E COMPROVATIVOS DE ADMISSÃO** **DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA**

### **Artigo 109.º**

#### **Taxas pela Apreciação do Pedido**

1. Nos pedidos de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas, serão cobradas as taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.
2. A apreciação de requerimentos de licença ou de comunicações prévias de operações urbanísticas, bem como de outros pedidos conexos, está sujeita ao pagamento de uma taxa, estipulada em função do tipo e dimensão da intervenção a executar, de acordo com o disposto no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.

### **Artigo 110.º**

#### **Taxas pela emissão do título ou comprovativo**

1. A emissão do alvará de licença ou do comprovativo de admissão de comunicação prévia de operações de loteamento com ou sem obras de urbanização, de obras de urbanização, de trabalhos de remodelação dos terrenos, obras de edificação e de autorizações de utilização está sujeita ao pagamento das taxas estipuladas em função do tipo, prazo e dimensão da intervenção a executar, de acordo com o disposto no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.
2. Em caso de aditamento resultante da sua alteração, são devidas as respectivas taxas fixadas no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.

### **Artigo 111.º** **Casos especiais**

1. A emissão de alvará de licença ou do comprovativo de admissão de comunicação prévia para construções, reconstruções, ampliações, alterações, edificações ligeiras, tais como muros, anexos, garagens, tanques, piscinas, depósitos ou outros, não considerados de escassa relevância urbanística, cuja área seja igual ou inferior a 30m<sup>2</sup>, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.
2. A demolição de edifícios e outras construções, quando não integrada em procedimento de licença ou de admissão de comunicação prévia de uma obra de alteração, ampliação ou reconstrução, está sujeita também ao pagamento da taxa para o efeito fixada no Capítulo VIII – Urbanização, Edificações e Fiscalização da Tabela anexa ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais de Constância.

### **Artigo 112.º** **Deferimento tácito**

Nos casos de deferimento tácito as operações urbanísticas estão sujeitas ao pagamento das taxas que seriam devidas pela prática do respetivo ato expresse.

## **CAPÍTULO IX** **TAXAS PELA REALIZAÇÃO,** **REFORÇO E MANUTENÇÃO** **DE INFRA-ESTRUTURAS URBANAS**

### **Artigo 113.º** **Âmbito de aplicação**

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanas é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de edificação, 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 edificação 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.
3. A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia em função do investimento municipal que a operação urbanística



Constância

..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

em causa implicou ou venha a implicar e da sua localização.

4. Para efeitos da aplicação das taxas previstas no presente capítulo e no seguinte, são consideradas as seguintes zonas do concelho de Constância, definidas em função dos perímetros delimitados no PDM de Constância:

ZONAS	DESCRIÇÃO
<b>A</b>	Espaço urbano da Vila de Constância
<b>B</b>	Espaço urbano de Montalvo
<b>C</b>	Espaço urbano de Constância-Sul, Portela, Vale de Mestre, Aldeia de Santa Margarida e Malpique
<b>D</b>	Restante área do Concelho de Constância

### Artigo 114.º

#### Taxa devida pelas operações de loteamento e pelas operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento

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

$$TMU = [(Área de construção comercial/industrial em m^2) \times 0,40 \text{ €} + (Área de construção de habitação em m^2) \times 0,30 \text{ €} + K1 \times (Área de terreno a lotear em m^2) \times 1 \text{ €} + K2 \times (Área dos lotes a confrontar com o arruamento público existente em m^2) \times 3 \text{ €}] \times K3 \times k4;$$

Em que:

- a) TMU (€) - é o valor em euros da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanas;
- b) **K1** - coeficiente que traduz a influência do uso e tipologia e varia de 0,0 a 1,0, consoante a operação de loteamento, na razão directa das infra-estruturas existentes a que se vai ligar:
- Nenhuma = 0;
  - Ligação à rede de água = 0,1
  - Ligação à rede de esgotos domésticos = 0,1;
  - Ligação à rede de esgotos pluviais = 0,1;
  - Ligação à rede eléctrica e de iluminação pública = 0,1;
  - Ligação à rede de telecomunicações = 0,1;
  - Ligação à rede de gás = 0,1;
  - Ligação a arruamento pavimentado = 0,4;
  - Os valores anteriores são acumuláveis.

- c) **K2** - coeficiente que traduz a influência no custo das infra-estruturas públicas existentes no local e varia de 0,0 a 1,0 consoante as infra-estruturas gerais aproveitadas para serviço do loteamento ou equivalente:

- Nenhuma = 0;
- Aproveitamento da rede de água = 0,1;
- Aproveitamento da rede de esgotos domésticos = 0,1;
- Aproveitamento da rede de águas pluviais = 0,1;
- Aproveitamento da rede eléctrica e de iluminação pública = 0,1;
- Aproveitamento da rede de gás = 0,1;
- Aproveitamento da rede de telecomunicações = 0,1;
- Aproveitamento do arruamento pavimentado = 0,4;
- Os valores anteriores são acumuláveis.

- d) **K3** - coeficiente igual a 0,3, se houver áreas de cedência a integrar no domínio privado municipal, para zonas verdes e ou instalações de equipamentos, e igual a 1 nos restantes casos.

- e) **K4** - coeficiente que traduz a influência da localização geográfica da operação urbanística, podendo tomar os seguintes valores, de acordo com o zonamento definido no número 4 do artigo anterior:

ZONAS	VALORES DE K4
<b>A</b>	1,2
<b>B</b>	1,1
<b>C</b>	1,0

### Artigo 115.º

#### Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos ou inseridas em loteamentos industriais ou sem obras de urbanização

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

$$TMU = (K1 \times K2 \times k3 \times S \times V) / 1000$$

- a) TMU (€) - É o valor em euros da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço

..... CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA .....

Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância

de infra-estruturas urbanas;

- b) **K1** - Coeficiente que traduz a influência da tipologia, do uso e das áreas totais de construção, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

TIPOLOGIAS DE CONSTRUÇÃO	ÁREAS TOTAIS DE CONSTRUÇÃO	VALORES DE K1
Habitação unifamiliar	Até 200 m <sup>2</sup>	3
	De 200 a 400 m <sup>2</sup>	4
	Acima de 400 m <sup>2</sup>	6
Edifícios colectivos destinados a habitação, e edifícios ou suas fracções destinados a comércio, serviços, armazéns, ou quaisquer outras actividades	Para qualquer área	8
Armazéns ou indústrias e edifícios construídos em zonas industriais	Para qualquer área	2
Anexos com cozinha e/ou instalação sanitária	Para qualquer área	1

- c) **K2** - Coeficiente que traduz o nível de infra-estruturação do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infra-estruturas públicas, tomando os seguintes valores:

NÚMERO DE INFRA-ESTRUTURAS PÚBLICAS EXISTENTES E EM FUNCIONAMENTO	VALORES DE K2
Nenhuma	0,0
Uma	0,1
Duas	0,2
Três	0,3
Quatro	0,4
Cinco	0,5
+ De cinco	0,6

- d) **K3** - coeficiente que traduz a influência da localização geográfica da operação urbanística, podendo tomar os seguintes valores, de acordo com o zonamento definido no número 4 do artigo n.º 99 do presente Regulamento:

ZONAS	VALORES DE K3
<b>A</b>	1,1
<b>B</b>	1,0
<b>C</b>	0,8
<b>D</b>	1,3

- e) **S** – Área total de construção;

- f) **V** - Valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m<sup>2</sup> de construção na área do Município, calculado **anualmente e divulgado em Edital da Câmara Municipal de Constância no início de cada ano civil.**

- g) No que diz respeito a processos de alterações ou ampliações de edificações já existentes ou, à construção de anexos, o valor desta taxa é calculado

sempre que se verifique um aumento da utilização das infra-estruturas que obrigue à substituição das ligações já existentes ou à criação de novas ligações.

### Artigo 116.º

#### Redução da TMU

- Quando por força de contrato celebrado ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 25.º do RJUE houver lugar à realização de trabalhos de execução, manutenção ou reforço de infra-estruturas gerais, o custo dos mesmos será descontado no valor da TMU até ao limite de 100%.
- Na situação prevista no número anterior não haverá lugar a qualquer indemnização quando o custo dos trabalhos ultrapassar o valor da TMU.

## CAPÍTULO X

### COMPENSAÇÕES

#### Artigo 117.º

#### Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

As operações de loteamento e, os pedidos de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia de obras de edificação de impacte semelhante a uma operação de loteamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, estacionamento e equipamentos, incluindo a sua execução. As áreas de cedência para o domínio privado municipal deverão ser as especificadas no Regulamento do PDM para operações de loteamento.

#### Artigo 118.º

#### Cedências

- Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à CMC, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas urbanas que de acordo com a lei e licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público e privado municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.
- O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia de obras de edificação de impacte semelhante a uma operação de loteamento.





Constância

..... CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA .....  
Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância

**Artigo 119.º**  
**Compensação**

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanas e / ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes no local, não há lugar a cedências para o domínio privado municipal 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.
3. A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

**Artigo 120.º**  
**Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos**

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

Em que:

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

**C1** - é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando não houver cedência para o domínio privado municipal, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

**C2** - é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido por infra-estruturas urbanas.

**a) Cálculo do valor de C1:**

O cálculo do valor **C1** resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 (\text{€}) = [K1 \times K2 \times A1(m^2) \times V(\text{€/m}^2)] / 10$$

Sendo o valor final de **C1** (€) em Euros.

Em que:

**K1** - coeficiente que traduz a influência da localização geográfica na operação de loteamento ou nas operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento, podendo tomar os seguintes valores, de acordo com o zonamento definido no artigo n.º 99.º do presente Regulamento:

ZONAS	VALORES DE K1
<b>A</b>	2,2
<b>B</b>	2,0

<b>C</b>	1,8
----------	-----

**K2** - coeficiente que varia em função do índice de utilização do solo:

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	VALORES DE K2
<b>≤0,30</b>	1,0
<b>&gt;0,30 e ≤0,50</b>	1,2
<b>&gt;0,50 e ≤0,75</b>	1,4
<b>&gt;0,75</b>	1,6

**A1 (m²)** - é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para o domínio privado municipal destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva bem como para instalação de equipamentos públicos, de acordo com os parâmetros aplicáveis em função do disposto no Regulamento do PDM de Constância.

**V** - é um valor em Euros e aproximado, para efeitos de cálculo, ao custo corrente do metro quadrado de terreno para construção na área do Município, calculado anualmente e divulgado em Edital da Câmara Municipal de Constância no início de cada ano civil.

**b) Cálculo de valor de C2:**

Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 (\text{€}) = K3 \times K4 \times A2(m^2) \times V(\text{€/m}^2)$$

Sendo o valor final de **C2** (€) em Euros.

Em que:

**K3** - 0,20 x número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades directas para arruamento(s) existentes(s) devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado(s) no todo ou em parte;

**K4** - 0,03 + 0,02 x número de infra-estruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referido(s) que serão efectivamente utilizadas pelo loteador, de entre as seguintes:

- i) Nenhuma = 0;
- ii) Aproveitamento da rede de água = 0,1;
- iii) Aproveitamento da rede de esgotos domésticos = 0,1;
- iv) Aproveitamento da rede de águas pluviais = 0,1;
- v) Aproveitamento da rede eléctrica e de iluminação pública = 0,1;

- vi) Aproveitamento da rede de gás = 0,1;
- vii) Aproveitamento da rede de telecomunicações = 0,1;
- viii) Aproveitamento do arruamento pavimentado = 0,4;
- ix) Os valores anteriores são acumuláveis.

**A2 (m<sup>2</sup>)** - é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias, nas zonas onde existam lotes confinantes com via pública. As de lotes não confinantes com a via pública não se consideram para este efeito.

**V** - é um valor em Euros, com o significado expresso na alínea a) deste artigo.

### **Artigo 121.º** **Cálculo do valor da compensação em numerário nas operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento**

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nas operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, com as necessárias adaptações.

### **Artigo 122.º** **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 um nomeado pela CMC e o outro pelo promotor da operação urbanística, notificado para o efeito, no prazo de trinta dias a contar da notificação, e o terceiro designado por acordo entre aqueles, ou, na falta de acordo, pela Câmara Municipal, nos trinta dias seguintes;
  - 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 do RJUE.

### **Artigo 123.º** **Contraordenações**

1. Sem prejuízo do regime contraordenacional previsto na Legislação geral, são puníveis como contraordenação:
  - a) A execução de rampas em zona de passeio;
  - b) A alteração das condições fixadas pela Câmara Municipal de Constância relativas à ocupação do espaço público ou à colocação de tapumes e vedações, exceto se a alteração consistir em diminuição da área ocupada em benefício da circulação de pessoas e veículos;
  - c) Vedar, ocupar e impedir, ainda que temporariamente, o acesso de qualquer espaço público, bem como executar quaisquer intervenções no pavimento dos arruamentos ou caminhos públicos, sem controlo prévio;
  - d) A não comunicação à Câmara Municipal de Constância do início dos trabalhos das operações urbanísticas com 5 dias de antecedência.
2. As contraordenações previstas no número anterior, são puníveis com coima graduada entre o montante mínimo de 75.00€ e o máximo de 750.00€, sem prejuízo da reposição da situação pré-existente, no caso da alínea a) do número anterior.

## **CAPÍTULO XI** **DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

### **Artigo 124.º** **Dúvidas e omissões**

Sem prejuízo da legislação aplicável, 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 e integração de lacunas, serão decididos mediante despacho do Presidente da CMC.

### **Artigo 125.º** **Remissões**

1. As remissões para diplomas, normas legais e regula-



..... **CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA** .....

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância**

mentares constantes do presente Regulamento consideram-se feitas para os diplomas e normas que os substituam em caso de revogação.

2. As remissões efectuadas no presente Regulamento que digam respeito a designações de unidades orgânicas previstas na estrutura municipal, consideram-se efectuadas para aquela ou aquelas que à data, assumirem a mesma competência.
3. O critério constante no número anterior estende-se a todas as entidades da administração central, regional ou local, previstas no presente regulamento.

**Artigo 126.º**  
**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Constância, em data anterior à aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

**Artigo 127.º**  
**Entrada em vigor**

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

Paços do Município de Constância,

O Presidente da Câmara

Aprovação:

Câmara Municipal ..... 00-00-2020

Assembleia Municipal ..... 00-00-2020