

MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PERA

Fernando José Pires Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, ao abrigo da sua competência constante da alínea v) do n.º 1 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, torna público que em Reunião Ordinária de 27 de Maio de 2010 foi deliberado aprovar, por unanimidade, a versão final do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Castanheira de Pera, que entra em vigor no 1.º dia útil a seguir à sua publicação em Diário da República.

Castanheira de Pera, 15 de Junho de 2010

O Presidente da Câmara – Fernando José Pires Lopes

REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PERA

Preâmbulo

No âmbito do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a Assembleia Municipal de Castanheira de Pera aprovou, em 29 de Abril de 2003, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e da Tabela de Taxas Urbanísticas, que foi publicado em Diário da República n.º 154, II Série, em 7 de Julho de 2003.

Com a publicação da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, o regime jurídico que serve de base à apreciação dos processos de obras particulares sofreu alterações significativas.

De facto, o surgimento de um novo procedimento, Comunicação Prévia, cuja principal novidade é que em resultado da sua apreciação não ocorre a emissão de um alvará, mas antes, a sua rejeição ou não rejeição.

Por outro lado, surge a figura do gestor do procedimento, entidade responsável pela instrução e acompanhamento do procedimento.

As alterações agora introduzidas representaram também a introdução de novos conceitos (por exemplo, obras de reconstrução com ou sem preservação de fachadas), bem como, a adaptação dos conceitos existentes na legislação anterior. Uma mudança com um impacte significativo é a possibilidade de algumas coisas serem promovidas através de um sistema informático.

Importa assim adequar o regulamento actualmente existente a esta nova realidade e, simultaneamente, aproveitar a oportunidade para efectuar as alterações necessárias.

Tendo por base tal pressuposto, o presente regulamento passará a incluir somente as orientações relativas à urbanização e edificação no Município de Castanheira de Pera, enquanto que o Regulamento de Taxas passará a constituir um documento autónomo.

Assim, nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, o preceituado no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e ainda a alínea a) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, propõe-se à Câmara Municipal a aprovação do presente do regulamento.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito e objecto

1 - O presente regulamento aplica-se à área territorial do Concelho de Castanheira de Pera e estabelece os princípios e regras gerais aplicáveis à urbanização e edificação complementares do Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais legislação em vigor.

2 – Qualquer instrumento de planeamento em vigor para determinada área do Concelho prevalece, em caso de incompatibilidade de normas, sobre o presente regulamento.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento, e além das constantes no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, são consideradas as seguintes definições:

a) **Alinhamento** – é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.

b) **Anexo** – edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal; não possui título de propriedade autónoma.

c) **Área de construção** – valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.

A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

d) **Área de implantação** – valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contida no interior de um polígono fechado que compreende:

- o perímetro exterior de contacto do edifício com o solo;
- o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

e) **Cércea** – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

f) **Construção principal** – toda a superfície individualizável, com acesso feito por arruamento ou espaço público e com possibilidade de ligação às infra-estruturas básicas eventualmente existentes

f) **Cota de soleira** – cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

g) **Edifício** – construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras, que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou outros fins.

h) **Equipamento lúdico ou de lazer** - edificação, não coberta, de qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer.

i) **Piso** – o piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização. Considera-se ainda que o piso correspondente à cota de soleira é contabilizado no número de pisos acima da cota de soleira e designado de piso 1. O primeiro piso abaixo da cota de soleira é designado de Piso -1.

j) **Churrasqueira** – as edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre;

l) **Alpendre** – edifício autónomo ou contíguo à edificação principal constituído por uma única superfície inclinada que pode ser suportada por pilares, colunas ou muros laterais; telheiro;

- m) **Varanda** – elemento construído cujo pavimento pode ser uma extensão da laje para além do plano da fachada do edifício delimitado por uma guarda, ao qual se acede por uma janela de sacada ou porta;
- n) **Telas finais** – peças desenhadas que correspondem, exactamente, à obra executada.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

Artigo 3.º

Condições Gerais da Edificação

- 1 – Nas zonas urbanas e urbanizáveis os loteamentos e/ou as novas edificações devem respeitar e integrar-se na malha urbana envolvente garantindo uma solução urbanística adequada ao local.
- 2 – É permitida a abertura de novos arruamentos em operações de loteamento desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
- a) A nova via contribua claramente para a consolidação da malha urbana;
 - b) A proposta apresentada demonstrar que essa é a solução urbanística mais adequada para o local.
- 3 – As operações urbanísticas a promover devem:
- a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação de edifícios existentes;
 - b) Assegurar uma correcta integração urbana, física e paisagística;
 - c) Ser coesas com o tecido urbano envolvente;

Artigo 4.º

Implantação das Construções

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

Artigo 5.º

Volumes balançados sobre o domínio público

- 1 – Os volumes balançados não podem ultrapassar metade da largura dos passeios.
- 2 – Na falta de passeios os volumes balançados somente serão permitidos a partir da laje do tecto do 1.º andar.

Artigo 6.º

Acessos de pessoas com mobilidade condicionada

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

Artigo 7.º

Anexos

- 1 - Os anexos deverão enquadrar-se, de modo adequado, com a construção principal e no conjunto urbano onde se inserem, não podendo exceder um piso acima da cota de soleira.
- 2 – Casos os anexos sejam implantados junto aos limites do lote, e tal como se encontra na fig. 1, devem ser verificadas as seguintes condicionantes:
 - a) não podem ter cobertura visitável;
 - b) a parede de meação não pode exceder uma altura superior a 3,50 m, medido a partir da cota de terreno mais alto, caso existam desníveis entre terrenos contíguos;
 - c) as águas pluviais da cobertura devem ser encaminhadas para o logradouro.

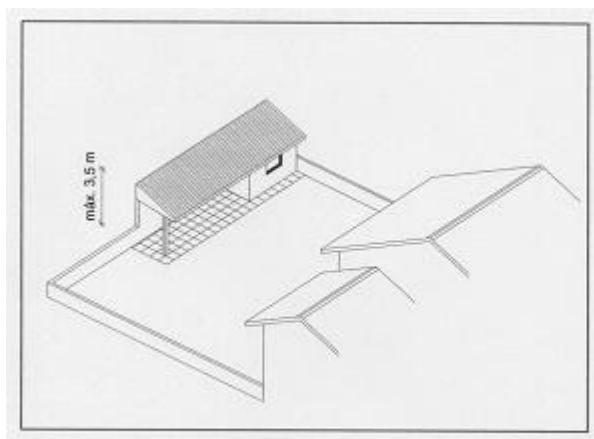


Fig.1

Artigo 8.º

Guardas de protecção

As guardas em varandas e terraços acessíveis devem ser executadas de modo a garantir a segurança de pessoas e bens.

Artigo 9.º

Muros

1 – Sem prejuízo do previsto em legislação específica, bem como, em disposições constantes de Planos Municipais de Ordenamento do Território ou em loteamentos aprovados, os muros de vedação confinantes com a via pública, não devem, em regra, ter uma altura superior a 1,20 m em alvenaria, a contar da cota do passeio ou, caso este não exista, do arruamento. É permitido o complemento da vedação em sebes, grades ou redes de arame (que não farpado), até uma altura máxima 2,00 m.

2 – Os muros não confinantes com a via pública poderão elevar-se no máximo até 2,00 m de altura em alvenaria, e elevar-se até a altura de 2,50 m através da utilização de sebes, grades ou redes de arame (que não farpado), desde que salvaguardados os aspectos regulamentares relativos às edificações vizinhas.

3 – Em situações devidamente justificadas, designadamente pela topografia do terreno ou relação com a envolvente, poderão ser aceites soluções diferentes das indicadas nos números anteriores.

4 – Não é permitida a utilização de lanças, picos ou outros materiais cortantes ou perfurantes.

5 – Os muros existentes em material natural (pedra) deverão ser mantidos, sempre que possível. Caso seja necessário proceder à sua demolição estes deverão ser reconstruídos no mesmo material e respeitando os afastamentos regulamentares.

Artigo 10.º

Marquises

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

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

Artigo 11.º

Materiais e cores de revestimento exterior

1 – Sem prejuízo do disposto em alvará de loteamento, os materiais ou cores a aplicar nos elementos que constituem as fachadas e coberturas das edificações devem ser escolhidos de modo a proporcionar a sua adequada integração na envolvente urbana.

2 – No exterior dos edifícios, designadamente paredes, caixilharias, serralharias, tubos de queda devem ser aplicadas preferencialmente cores tradicionais, tais como, o branco, o cinza, o creme e outras tonalidades de ocres

3 – A Câmara Municipal pode solicitar a referência e amostra de materiais e cores a aplicar nas edificações, para uma melhor apreciação da operação urbanística.

Artigo 12.º

Colocação de Equipamentos Amovíveis

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

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

3 – A colocação de antenas parabólicas e antenas de televisão deve efectuar-se na cobertura da edificação e de modo a produzir o menor impacte visual quer em termos do edifício quer em termos da envolvente.

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

Artigo 13.º

Gestão e depósito de resíduos sólidos urbanos, de construção e demolição

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

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

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

CAPÍTULO III

UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Artigo 14.º

Regras gerais de ocupação do espaço público

A ocupação do espaço público implica a verificação das seguintes condições:

a) Deve ser sinalizada e restringir-se ao estritamente necessário – quanto à área e período de ocupação – de modo a não prejudicar o trânsito de veículos, bem como, a circulação de peões;

b) Deve ser realizada a reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação;

c) Devem ser repostas as boas condições de utilização imediatamente após a execução das obras ou decorrido o prazo de validade da licença.

Artigo 15.º

Controlo administrativo da ocupação do espaço público

1 – O pedido de ocupação do espaço público deverá ser realizado no momento:

a) De apresentação dos projectos de especialidades se se estiver na presença de um procedimento de licenciamento;

b) No momento de apresentação dos projectos de arquitectura/especialidades se se estiver na presença de um procedimento de comunicação prévia;

c) No momento de apresentação do pedido no caso de se tratarem de obras de escassa relevância urbanística;

d) No momento de participação da realização de obras isentas de licença ou comunicação prévia.

2 – Do pedido apresentado deve constar a indicação da área que se pretende ocupar, bem como, o prazo previsto para esta ocupação, que não deve exceder o prazo de execução da respectiva operação urbanística.

3 – O pedido de ocupação da via pública deve ser instruído com uma planta de localização, à escala adequada, e onde conste a delimitação da área a ocupar e o tempo pretendido.

Artigo 16.º

Tapumes

1 – Nos casos em que a execução de uma obra implique a ocupação da via pública é obrigatória a colocação de tapumes envolvendo toda a área respectiva.

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

3 – No caso de implementação de tapumes é proibida a utilização do espaço exterior.

Artigo 17.º

Amassadouros e depósito de entulhos e materiais

1 – Os amassadouros e o depósito de entulhos e materiais deverão realizar-se no interior dos tapumes.

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

3 – Os entulhos provenientes das obras devem ser devidamente acondicionados a fim de serem removidos para local a comunicar aos serviços municipais.

4 – Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para contentor adequado ou para a sua viatura de transporte.

5 – Não é permitido vazar entulhos nos contentores de recolha de lixo.

Artigo 18.º

Elevação de materiais

1 – A elevação dos materiais para construção dos edifícios deverá fazer-se por meio de guinchos, gruas ou outro equipamento em perfeitas condições de funcionamento e segurança.

2 – A instalação de grua quer se localize na via pública ou terreno particular, deverá ser requerida, sendo o seu pedido instruído com juntamente com o pedido de licenciamento ou comunicação, mediante anexação de uma planta com a localização da grua, a sua altura e raio de acção.

Artigo 19.º

Andaimes

1 – Os andaimes devem ser fixos ao chão ou às paredes do edifício, devendo ser objecto de cuidados e vigilância, por parte do responsável da obra, nomeadamente, na sua montagem, momento em as regras de segurança em vigor devem ser respeitadas rigorosamente.

2 – Os andaimes devem ser revestidos na vertical, a toda a altura, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com redes de malha fina ou telas plásticas que, com segurança, impeçam a queda de materiais, detritos ou quaisquer utensílios para fora da sua prumada.

Artigo 20.º

Protecção de árvores e mobiliário urbano

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

Artigo 21.º

Conclusão da Obra

1 - Concluída a obra, devem ser imediatamente removidos do espaço público os entulhos e materiais e, no prazo de cinco dias, os tapumes e estaleiros, quando existam.

2 – Os estragos ou deteriorações eventualmente causadas no espaço público são da responsabilidade do promotor, pelo que após a conclusão da obra deverá promover a sua reparação.

3 – O cumprimento do disposto nos números anteriores do presente artigo é condição para a emissão de alvará de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada caução para execução das referidas operações

CAPÍTULO IV
DO PROCEDIMENTO
SECÇÃO I
ISENÇÃO DE LICENÇA OU DE ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Artigo 22.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística

1 – São consideradas obras de escassa relevância urbanística as seguintes:

a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,20 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;

b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;

d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área de domínio público;

e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal com área inferior à desta última;

f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;

g) A edificação, em logradouros ou terraços, de churrasqueiras até 10 m²;

h) A edificação de tanques de rega, eiras e espigueiros, fora dos espaços urbanos, desde que distem mais de 10 m da estrada;

i) Pintura de paredes exteriores dos edifícios ou muros;

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

Artigo 23.º

Obras Isentas de Licença ou Admissão de Comunicação Prévia

Às obras previstas nas alíneas a) e b) do artigo 6.º do RJUE aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 24.º

Legislação aplicável

A isenção de licença ou admissão de comunicação prévia para realização de obras de escassa relevância urbanística não dispensa do cumprimento da legislação em vigor em matéria de ordenamento do território, da utilização do solo, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território, o disposto nos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional, da Reserva Ecológica Nacional e da utilização do domínio público hídrico.

SECÇÃO II

INSTRUÇÃO

Artigo 25.º

Instrução do pedido

- 1 – O procedimento relativo às operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9.º do RJUE e, com excepção do disposto em legislação específica, deverá ser instruído de acordo com o disposto na Portaria em vigor, e com as normas de instrução disponibilizadas pelo Município de Castanheira de Pera.
- 2 – A instrução dos pedidos mencionados no n.º 1 deverá ser feita, sempre que possível, utilizando as minutas disponibilizadas pela autarquia.
- 3 – Os pedidos e respectivos elementos instrutórios devem ser apresentados em duplicado, acrescentando o número de cópias necessárias para a consulta das entidades exteriores ao município.
- 4 – As plantas a fornecer pelo serviços técnicos da Câmara Municipal, e que fazem parte integrante do pedido a apresentar, devem ser previamente solicitadas junto desta, por e-mail ou mediante apresentação de requerimento, sendo posteriormente fornecidas ao titular do pedido com o carimbo da Câmara Municipal.
- 5 – Não podem ser aceites peças escritas ou desenhadas que apresentem rasuras ou emendas, salvo quando devidamente ressalvadas.

Artigo 26.º

Projectos em Formato Digital

- 1 – Os pedidos de licença, comunicação prévia e autorização são instruídos com uma cópia dos respectivos projectos em formato digital, apresentada no momento de apresentação dos mesmos.
- 2 – Os ficheiros digitais das peças escritas serão apresentados em formato Acrobat Reader, enquanto que as peças desenhadas devem ser entregues em formato original do software CAD utilizando o formato dxf.

3 – Os projectos devem ser entregues em suporte físico do tipo CD-ROM, gravados com opção de sessão fechada, de forma a inviabilizar a substituição de ficheiros.

Artigo 27.º

Desenhos de alteração

1 – Enquanto não forem aprovadas outras normas legais e regulamentares, nas operações urbanísticas que compreendam alteração do existente, devem ser apresentadas peças desenhadas com sobreposição do existente com a alteração, utilizando para esse efeito as seguintes cores:

- a) Cor vermelha – elementos a construir;
- b) Cor amarela – elementos a demolir;
- c) Cor preta – elementos a manter.

2 – Os pedidos desta natureza devem ser ainda complementados com as peças desenhadas do existente e da solução final.

Artigo 28.º

Saneamento e apreciação liminar do pedido

1 – Os pedidos referentes às operações urbanísticas abrangidas pelo RJUE, serão apreciados de acordo com o disposto no artigo 11.º do referido regime jurídico.

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

Artigo 29.º

Estimativa orçamental

A estimativa orçamental constante dos pedidos de licenciamento ou da admissão de comunicação prévia deve ser elaborada tendo em consideração os valores mínimos de construção constantes do seguinte quadro:

| Utilização | Valor em Euros |
|---|-------------------------|
| Habitação Unifamiliar e Bifamiliar | € 500,00/m ² |
| Edifício de Utilização Colectiva | € 500,00/m ² |
| Garagens, anexos, arrumos, sótão para arrumos, cave para estacionamento | € 175,00/m ² |
| Estabelecimentos comerciais, serviços, estabelecimentos de restauração e/ou bebidas | € 250,00/m ² |
| Empreendimentos turísticos | € 350,00/m ² |

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Indústria, armazéns e afins | € 185,00/m ² |
| Muros de vedação | € 20,00/ml |

Artigo 30.º

Instrução de Pedido de Informação Prévia

- 1 – O pedido de informação prévia deverá ser instruído com os elementos constantes da Portaria em vigor.
- 2 – Sem prejuízo de apresentação dos elementos constantes da Portaria mencionada no ponto anterior, o pedido de informação prévia deverá ainda ser instruído com a Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos ou fotocópia autenticada.

Artigo 31.º

Instrução de Pedidos de Licença ou Comunicação Prévia

- 1 – O levantamento topográfico que instrua os pedidos de licença ou de comunicação prévia deverá ser apresentado à escala adequada, com os limites e orientação do terreno, rigorosamente indicados, e as suas confrontações, conforme constam do título de propriedade, bem como, a indicação da área total do terreno.
- 2 – A planta de implantação deverá conter a indicação dos seguintes elementos:
 - a) O alinhamento dos edifícios e muros, cotados ao eixo da via;
 - b) A cota de soleira do edifício;
 - c) A localização e dimensionamento de construções anexas;
 - d) As linhas de água que atravessam ou limitam o terreno.
- 3 – A estimativa orçamental deve ser elaborada discriminando as áreas totais de construção, por piso e consoante o fim a que se destinam, tendo em atenção os valores do artigo 29.º do presente regulamento.
- 4 – As peças escritas e desenhadas que compõem o projecto devem ser assinadas pelo seu autor.

Artigo 32.º

Instrução de Pedidos de Autorização de Utilização ou Alteração de Utilização

- 1 – Sempre que, por motivo devidamente justificado, não seja possível proceder à apresentação do Termo de Responsabilidade e do Livro de Obra, a autorização de utilização ficará condicionada à realização de vistoria.

2 – Sempre que ocorram alterações ao projecto licenciado, as telas finais podem substituir a apresentação de projecto de alterações caso estas não impliquem um procedimento de licenciamento ou comunicação prévia.

Artigo 33.º

Instrução de pedido para Emissão de Certidão de Destaque

1 - O pedido de emissão de certidão de destaque de parcela deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Certidão de registo predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória de Registo Predial referente ao prédio abrangido;
- c) Memória descritiva e justificativa, incluindo as características da parcela originária, bem como, as confrontações e áreas das duas parcelas resultantes da operação de destaque;
- d) Planta de localização, à escala do Plano Director Municipal, a solicitar nos serviços da autarquia;
- e) Extracto da Planta de Ordenamento e de Condicionantes do Plano Director Municipal, a solicitar nos serviços da autarquia.
- f) Planta do destaque, à escala 1:500, desenhada sobre o levantamento topográfico, e que deve conter a seguinte informação:
 - a) Os limites e orientação do prédio alvo da operação de destaque;
 - b) As confrontações do terreno tal como consta no título de propriedade;
 - c) A delimitação da parcela a destacar;
 - d) A indicação da área total do prédio e da parcela a destacar;
 - e) Os arruamentos, estradas ou caminhos públicos que confrontam com o prédio.

Artigo 34.º

Instrução de Pedido de Prorrogação

1 – A prorrogação dos prazos da licença ou admissão da comunicação prévia devem ser instruídos junto da Câmara Municipal no 8 dias úteis que antecedem o seu termo.

2 - Os pedidos de prorrogação devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Calendarização da obra, com indicação dos trabalhos que falta realizar;

c) Termo de responsabilidade do técnico responsável pela direcção técnica da obra;

d) Declaração de titularidade de certificado de classificação de industrial de construção civil ou título de registo na actividade, a verificar mediante exibição de original;

e) Apólice de seguro de acidentes de trabalho;

f) Original do título/certidão/documento de admissão de operação urbanística.

2 – As prorrogações dão lugar a averbamentos no alvará ou na admissão de comunicação prévia existentes.

SECÇÃO III

SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 35.º

Dispensa discussão pública

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

a) 4 ha;

b) 100 fogos;

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

2 – Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior entende-se que a população do aglomerado urbano a correspondente à população mencionada nos últimos censos oficiais.

3 – O disposto no presente artigo aplica-se não só ao licenciamento de operações de loteamento mas também ao licenciamento de alterações às licenças de operações de loteamento.

Artigo 36.º

Consulta Pública

1 – Nos casos não enquadráveis no disposto no artigo anterior, a aprovação de uma operação de loteamento é precedida de um período de consulta pública a realizar-se nos termos do disposto nos artigos seguintes.

2 – Encontrando-se o pedido em apreciação devidamente instruído e inexistindo fundamento para rejeição liminar, promover-se-á a consulta pública, por um período de 15 dias úteis, sendo tal procedimento anunciado com uma antecedência mínima de 5 dias a contar da data da recepção dos últimos pareceres, autorizações

ou aprovações emitidas por entidades exteriores ao Município ou do prazo para a sua emissão.

3 – A consulta pública é publicitada através de aviso a publicar num jornal diário e num de nível regional, nos locais de estilo e na página da Internet do Município, da qual consta a indicação do local onde o projecto pode ser consultado.

3 – A promoção da consulta pública dirige-se a todos os potenciais interessados, e permite que estes consultem o processo e apresentem, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões.

Artigo 37.º

Alteração à licença de loteamento não sujeita a consulta pública

1 – Fora as situações previstas no artigo 37.º do presente regulamento, a alteração de licença de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará anexando, para esse efeito, documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória de Registo Predial, bem como, das respectivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronuncia.

2 – Identificados os proprietários dos lotes, nos termos do n.º 1, serão notificados, pelo gestor do procedimento, por via postal com aviso de recepção, de acordo com o previsto no número anterior, para se pronunciarem sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias úteis, podendo, dentro deste prazo, consultar o processo e apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado na notificação

3 – A Câmara Municipal reserva-se ao direito de substituir a notificação escrita a cada proprietário por edital sempre que o loteamento alvo de proposta de alteração tenha mais de 20 lotes ou no caso de ser impossível a identificação dos interessados, pela forma prevista no n.º 1 do presente artigo.

5 – O edital mencionado no ponto anterior deverá ser afixado em todos os locais de estilo, bem como, no local da operação de loteamento.

Artigo 38.º

Impacte semelhante a um loteamento

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

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

Artigo 39.º

Pedido de Renovação

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

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

- a) Requerimento;
- b) Termo de responsabilidade do autor do projecto e do coordenador do projecto;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- d) Memória descritiva e justificativa;
- e) Calendarização;
- f) Estimativa orçamental;
- g) No caso dos pedidos referentes à admissão de comunicação prévia estes devem ainda ser instruídos com os seguintes documentos:

g.1) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho;

g.2) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I.P., com as habilitações adequadas à natureza e valor da obra ou título de registo emitido pela referida entidade;

g.3) Termo de responsabilidade pela direcção técnica da obra;

g.4) Plano de segurança e saúde.

Artigo 40.º

Obras Inacabadas

1 – O titular de licença ou admissão de comunicação prévia que tenha caducado mas cuja obra já tenha atingido um avançado estado de execução, pode solicitar a

concessão de uma licença especial ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito.

2 – O pedido para conclusão de obras inacabadas deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Termo de responsabilidade do autor do projecto e do coordenador do projecto;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- d) Memória descritiva e justificativa;
- e) Calendarização;
- f) Estimativa orçamental;
- g) Plantas e alçados indicativos dos trabalhos que faltam executar.

Artigo 41.º

Constituição de Edifícios em Propriedade Horizontal

1 – O pedido de constituição de edifício em propriedade horizontal pode ser apresentado em simultâneo com pedido de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia.

2 – Quando o pedido de constituição de edifício em propriedade horizontal seja apresentado posteriormente ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia este deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Certidão de registo predial e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória de Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- c) Memória Descritiva e Justificativa, com discriminação das características (áreas permitidas ou percentagem) das fracções a constituir, bem como, da mesma informação relativa às áreas comuns;
- d) Planta de localização, à escala do Plano Director Municipal, a solicitar nos serviços da autarquia;
- e) Extracto da Planta de Ordenamento e de Condicionantes do Plano Director Municipal, a solicitar nos serviços da autarquia;
- f) Planta, à escala 1:500, com indicação das fracções a constituir, bem como dos usos e áreas que lhe vão ficar afectos. Nesta planta deverão ainda constar as áreas comuns.

3 – A aprovação da constituição da propriedade dá lugar à emissão de certidão.

Artigo 42.º

Caução

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

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

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

SECÇÃO IV

PRAZOS DE EXECUÇÃO

Artigo 43.º

Prazo de execução

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

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

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

4 – No procedimento de admissão da comunicação prévia, a definição do prazo execução ocorre no momento em que existe uma decisão de não rejeição do pedido.

CAPÍTULO V

FISCALIZAÇÃO

Artigo 44.º

Exercício da actividade de fiscalização

Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 94.º do RJUE, a actividade fiscalizadora é exercida pelos Serviços de Fiscalização do Município de Castanheira de Pera.

Artigo 45.º

Objecto

1 - A fiscalização administrativa destina-se assegurar a conformidade da realização de qualquer operação urbanística com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua execução possam resultar.

2 – Consideram-se, no âmbito da fiscalização administrativa de operações urbanísticas, os seguintes actos:

a) Esclarecer e divulgar, junto dos munícipes, os regulamentos municipais em vigor;

b) Zelar pelo cumprimento da lei, regulamentos e execução coerciva dos actos administrativos em matéria urbanística;

c) Realizar vistorias, inspecções ou exames técnicos;

d) Realizar notificações pessoais;

e) Verificar a afixação do aviso a publicitar o pedido de licenciamento ou comunicação prévia

f) Verificar a existência de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia e a afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;

g) Verificar a afixação, no prédio, da placa identificadora do director técnico da obra e do projectista;

h) Verificar a existência de livro da obra e a sua conformidade com as normas legais;

i) Verificar as condições de segurança e higiene na obra;

j) Verificar o alinhamento das edificações e as cotas de soleira;

l) Verificar a conformidade da execução da obra com as normas legais e regulamentares e com o projecto aprovado;

m) Verificar o cumprimento das normas legais e regulamentares da ocupação da via pública;

n) Verificar o cumprimento do prazo de execução da obra no prazo fixado no alvará de licença ou na admissão de comunicação prévia;

o) Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão e a reposição das infra-estruturas e equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e/ou ocupação da via pública;

p) 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;

q) Instruir processo de embargo administrativo de operações urbanísticas, quando estejam a ser efectuadas em desconformidade com normas legais e regulamentares em vigor;

r) Proceder à notificação do embargo determinado pelo Presidente da Câmara e verificar a suspensão dos trabalhos;

s) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo Presidente da Câmara ao infractor, para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior.

Artigo 46.º

Deveres dos intervenientes na execução da obra

1 – Os titulares da licença ou admissão de comunicação prévia e o técnico responsável pela direcção técnica da obra são obrigados aos Serviços de Fiscalização o acesso à obra, todas as informações e respectiva documentação.

2 – É da responsabilidade do dono da obra e do técnico responsável pela direcção técnica da obra a existência, no local da obra, dos projectos aprovados e do livro da obra.

CAPÍTULO V

REPOSIÇÃO DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

Artigo 47.º

Trabalhos realizados pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários

1 – Sem prejuízo da responsabilidade criminal ou contra-ordenacional, e do disposto no artigo 107.º do RJUE, quando o dono da obra ou demais titulares de direitos reais sobre o prédio, se recusarem a executar, no prazo fixado, quaisquer trabalhos impostos pela Câmara Municipal no uso das suas competências, esta pode substituir-se, por conta daqueles através dos serviços municipais ou por recurso a entidade exterior.

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 será cobrado nos termos do artigo 108.º do RJUE.

Artigo 48.º

Reparação de danos no espaço público

1 – A reparação dos danos provocados no espaço público municipal, em consequência da execução de obras ou outras acções, constitui encargo dos responsáveis pelas mesmas que, sem prejuízo da comunicação à Câmara Municipal, devem proceder ao início da sua execução no prazo máximo de 48 horas, a partir da produção do dano.

2 – Ultrapassado o prazo previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode substituir-se ao responsável, nos termos do disposto no número anterior, sem necessidade de aviso prévio.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 49.º

Comunicação de Obras

1 – Nenhuma obra pode ter início sem que, cinco dias antes, seja dado conhecimento à Câmara Municipal do seu início indicando o tipo de operação que vai ser realizada nos termos e da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução das obras, mesmo que a operação em questão não se encontre sujeita a qualquer tipo de controlo prévio.

2 – No caso de uma operação de loteamento ou comunicação prévia esta informação deverá ser instruída juntamente com o comprovativo do pagamento da taxa, valor que deve ser confirmado no prazo de dois dias úteis, sob pena de embargo por violação das disposições do regulamento em vigor.

Artigo 50.º

Dúvidas e Omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidos para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção introduzida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 51.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no 1.º dia útil a seguir à sua publicação na II Série do Diário da República.

Artigo 52.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogados os Capítulos I a IV (inclusive) do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e da Tabela de Taxas Urbanísticas do Município de Castanheira de Pera, aprovado pela Assembleia Municipal de 29 de Abril de 2003, e publicado em *Diário da República* n.º 154, de 7 de Julho de 2003.