AVISO

Município de Valpaços

Projeto de Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

António Joaquim de Medeiros, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Valpaços, faz público que, por deliberação do órgão executivo camarário, tomada em sua reunião ordinária realizada no pretérito dia 19 de dezembro de 2019, foi aprovada a proposta de "Revisão do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Valpaços".

O referido Projeto de Regulamento Municipal, encontra-se na fase de discussão pública, por um período de 30 dias úteis, contados a partir do dia seguinte ao da publicação do presente Aviso na 2ª série do Diário da República, nos termos e para os efeitos das disposições combinadas previstas no art. 101º do CPA, do art. 56º do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro e do art. 3º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, devendo as sugestões ser apresentadas, por escrito, mediante requerimento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Valpaços, o qual deverá ser entregue junto da Secção de Expediente Geral, sita no Edifício dos Paços do Concelho de Valpaços.

Durante o referido período, os interessados poderão consultar o respetivo Projeto de Regulamento da Urbanização e da Edificação, durante as horas normais de expediente, das 9:00 horas às 12:30 e das 14:00 horas às 17:30 horas, junto do Departamento de Urbanismo e Ambiente ou através da Internet, no endereço https://valpacos.pt/cmvalpacos/uploads/document/file/966/projeto_de_regulamentacao_municipal_da_urbanizacao_e_da_edificacao.pdf

O presente Aviso vai ser afixado nos lugares públicos habituais.

Valpaços, 3 de março de 2020.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal, António Joaquim de Medeiros.

Projeto de Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação

NOTA JUSTIFICATIVA

O Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Valpaços, em vigor, foi aprovado, pela Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária do dia 26 de setembro de 2003, sob proposta da Câmara Municipal, em vista a dar cumprimento às alterações decorrentes do DL nº 177/2001, de 4 de junho.

Posteriormente a tal publicação, ocorreram várias alterações legislativas, em matéria de ordenamento do território e do urbanismo, com repercussões significativas ao nível das disposições contidas, no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho de Valpaços, muito concretamente, com a entrada em vigor da nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e de Urbanismo, consagrada na Lei nº 31/2014, de 30 de maio, e ulteriores alterações, com a publicação e entrada em vigor do DL nº 136/2014, de 09/09/2014, diploma que introduziu alterações substantivas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e ainda com a publicação e entrada em vigor do DL nº 80/2015, de 14 de maio, diploma que veio a introduzir, no ordenamento jurídico português, um novo regime jurídico, em matéria de Instrumentos de Gestão Territorial, fechando, assim, uma substantiva reforma legislativa, com incidência no planeamento e na gestão urbanística do território Nacional.

Perante tais relevantes alterações ao quadro legal de referência, em matéria de ordenamento do território e gestão urbanística, impõe-se a revisão do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE), em vigor, no Município de Valpaços, no sentido de o conformar com as alterações, formais e substantivas, introduzidas a tal regime jurídico, particularmente, por força da publicação e entrada em vigor do DL nº 136/2014, de 09 de setembro.

Nos termos do disposto no nº1, do art. 3º do DL nº 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi conferida pelo DL nº 136/2014, de 9 de setembro, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais da urbanização e da edificação.

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

a) Consolidação do necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio das operações urbanísticas e o aumento da responsabilidade dos particulares;

b) Reforço do controlo público das operações urbanísticas voltado para o seu controlo sucessivo;

c) Reforço do esforço de simplificação dos procedimentos de aprovação das operações urbanísticas reguladas no diploma, mediante a introdução de um novo procedimento de comunicação prévia, o qual, quando devidamente instruído, não determina a prática, pela administração municipal, de qualquer ato permissivo.

O Município de Valpaços possui o seu Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, em vigor, desde novembro de 2003, Regulamento, esse, que não foi, até hoje, objeto de qualquer alteração às matérias aí contempladas.

Neste contexto, pretende-se promover uma atualização integral ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Valpaços, em todas as matérias, nele consagradas, respondendo, assim, às novas exigências técnicas, administrativas e

operacionais, emergentes da reforma legislativa, anteriormente, explicitada, e, bem assim, à necessidade de se proceder aos ajustamentos que se têm revelado necessários, no decurso da experiência adquirida, indissociável da sua regular aplicação, no âmbito dos procedimentos de aprovação e execução das diversas operações urbanísticas que, ao longo destes anos, se projetaram no Concelho de Valpaços.

Nessa perspetiva, foram introduzidas profundas alterações, ao Regulamento da Urbanização e da Edificação, em vigor, no Concelho de Valpaços, quer em termos da organização sistemática do Regulamento, quer em termos substantivos, em vista a permitir alcançar os seguintes objetivos essenciais:

a) Uniformização dos conceitos urbanísticos, passando o Regulamento a acolher apenas os definidos pelo Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, o qual veio fixar os conceitos técnicos atualizados, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo;

b) Ajustar o mencionado Regulamento ao conjunto de soluções, de natureza procedimental, técnica e administrativa, consagradas no DL n.º 136/2014, de 9 de setembro, nomeadamente, em matéria de legalização das operações urbanísticas, definição da responsabilidade dos intervenientes na aprovação e acompanhamento das operações urbanísticas e, bem assim, no que diz respeito ao novo figurino da mera comunicação prévia;

c) Introdução de um mecanismo de desenvolvimento de usos, numa relação de usos urbanísticos dominantes – habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem-, com usos acessórios ou complementares, na mesma edificação ou fração, sem prévia alteração do regime de utilização;

d) Introdução de um mecanismo de articulação do RJUE com o Sistema de Indústria Responsável (SIR), prevendo-se a possibilidade de indústrias de determinado tipo, em espaços com usos de armazém, serviços, comércio e de habitação e a obtenção de declaração de compatibilidade com aqueles usos emitida pela Câmara;

e) Por último, introdução, no clausulado do Regulamento, de um conjunto de normas, tidas como essenciais, em vista à adequada operacionalização dos procedimentos administrativos relacionados com o regime jurídico da intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição, acolhendo as inovações introduzidas, sobre a matéria, no âmbito da recente publicação e entrada em vigor, do DL nº 66/2019, de 21 de maio.

Concomitantemente, com as alterações, ora, propostas pretende-se, ainda, clarificar algumas dúvidas de interpretação ou colmatar algumas omissões detetadas, vertendo, para o Regulamento, a prática e o ajustamento das soluções à realidade do Município de Valpaços e decorrentes da experiência recolhida, na aplicação do RMUE, ao longo dos anos.

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

Dando cumprimento a esta exigência, acentua- se, desde logo, que uma parte relevante das medidas aqui propostas são uma decorrência lógica, uma exigência mesmo, das alterações legislativas introduzidas, ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, sendo certo que um dos principais objetivos prosseguidos, com a revisão do presente Regulamento, tem em vista dar consistência e desenvolvimento a todas as matérias que se encontram previstas, naquele diploma, as quais carecem da necessária concretização,

garantindo-se, deste modo, a sua boa aplicação e, simultaneamente, os seus objetivos específicos, muito concretamente, o da simplificação administrativa e o da aproximação da Administração aos cidadãos e às empresas.

Do ponto de vista dos encargos, o presente Regulamento não implica despesas de relevância acrescida para o Município, na medida em que os novos procedimentos que se fixam não envolvem custos acrescidos na tramitação e na adaptação dos mesmos, no âmbito da aprovação e execução das operações urbanísticas.

Assim, ao abrigo das disposições combinadas previstas no art. 241º da CRP, na alínea g), do nº1, do art. 25º e alínea k), do nº1, do art. 33º, todos do Anexo I, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, do disposto no n.º3, do artigo3.º, do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º136/2014, de 9 de setembro, e do artigo101.º, do Código do Procedimento Administrativo, o órgão executivo camarário, em sua reunião ordinária realizada no pretérito dia 19 de dezembro de 2019, deliberou aprovar o presente Projeto de Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho de Valpaços, e que, agora, se submete a consulta pública.

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1.º
Lei Habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea n), do n.º 1, do artigo 23.º, da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, e da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua versão atual.

Artigo 2.º
Âmbito e objeto

1. O presente Regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, doravante designado por RJUE.
2. Este Regulamento aplica-se à área territorial do Município de Valpaços, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nesta matéria, e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.
3. As taxas devidas pelo licenciamento, comunicação prévia, legalização, autorização ou outras relacionadas ou conexas com procedimentos urbanísticos em matéria de urbanização ou edificação são as fixadas na Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais vigente.

Artigo 3.º
Definições

1. Todo o vocabulário urbanístico constante do presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 2.º do RJUE, pelo Decreto Regulamentar nº 5/2019, de

27 de setembro, e pelos planos municipais de ordenamento do território em vigor no Concelho de Valpaços.

2. Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do Município de Valpaços, são consideradas as seguintes definições:
    a) Cércea: a dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço;
    b) Área total de demolição: a soma das áreas limites de todos os pavimentos a demolir, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo;
    c) Corpo saliente: avanço de um corpo volumétrico, ou parte volumétrica, em balanço, relativamente ao plano de qualquer fachada, constituída por uma parte inferior (desde o solo até ao corpo) e por uma parte superior (localizada desde a parte inferior para cima);
    d) Largura da via pública: distância, medida no terreno do domínio público entre fachadas, ou entre muros de vedação, ou entre os limites dos terrenos que bordejam a via, e que é a soma das larguras da faixa (ou faixas) de rodagem, dos passeios, das zonas de estacionamento, das áreas ajardinadas, das bermas e valetas (consoante os casos em apreço).
    e) Profundidade das edificações: distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar palas de cobertura nem varandas salientes;
    f) Superfície impermeabilizada: soma das superfícies dos terrenos ocupados por edifícios, ruas, passeios, veredas e outros acessos, estacionamentos, anexos e piscinas e, de modo geral, todas que impermeabilizem o terreno;
    g) Varanda: avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada;
    h) Unidade funcional ou de utilização ou de ocupação: cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização;
    i) Forma das fachadas: consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, incluindo designadamente os vãos e os seus elementos de guarnição, paramentos e outros elementos constituintes, tais como corpos balançados, elementos decorativos, materiais de revestimentos;
    j) Forma dos telhados ou coberturas: consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem (planos de nível ou inclinados), incluindo designadamente a altura da cumeeira, geometria das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés.
3. Em vista a dar execução ao conceito de reconstituição da estrutura das fachadas, previsto na alínea i), do n.º 2 do presente artigo, entende-se que essa operação deverá acautelar, obrigatoriamente, os seguintes aspetos:
    a) A utilização do mesmo tipo de materiais e tecnologia construtiva;
    b) Manter a mesma forma, composição e desenho das fachadas demolidas, nomeadamente, as suas dimensões originais e todos os seus elementos não

dissonantes, sem qualquer inovação ou modificação dos seus pormenores decorativos.

CAPÍTULO II
Procedimentos de controlo prévio

SECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 4º
Licença, comunicação prévia e autorização de utilização

1. A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia ou comunicação, e autorização de utilização, nos termos e com as exceções constantes da presente secção.
2. Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18.º a 27.º do mesmo diploma legal.
3. Estão sujeitas a comunicação prévia as operações urbanísticas referidas no n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34.º a 35.º do mesmo diploma legal.
4. Estão sujeitas a autorização administrativa a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações de utilização dos mesmos, cujo procedimento é regulado nos artigos 62.º a 66.º do mesmo diploma legal.

Artigo 5º
Isenção de controlo prévio

1. Estão isentas de controlo prévio as obras previstas no n.º 1, do artigo 6.º, do RJUE, bem como as identificadas no artigo 6º-A do RJUE e, ainda, as obras previstas no art.9º do presente Regulamento.
2. Não obstante se tratarem de operações não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até cinco dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação que vai ser realizada, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE.

Artigo 6º
Alterações à licença de operação de loteamento ou comunicação prévia

1. O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deverá ser notificado, por via postal, aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, devendo, para o efeito, o requerente identificar os proprietários dos lotes e respetivas moradas, através da apresentação das certidões da conservatória do registo predial ou de fotocópias não certificadas, acompanhadas do respetivo recibo.
2. A notificação prevista no número anterior pode ser dispensada no caso em que o requerimento venha instruído com declaração subscrita pelos interessados, da qual

conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado, bem como de documento comprovativo da qualidade invocada.

3. A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os interessados apresentar pronúncia escrita sobre a alteração pretendida, no prazo de 10 dias, podendo, dentro deste prazo, consultar o respetivo processo.
4. Quando o número de lotes seja igual ou superior a 8, a notificação será feita mediante edital a afixar no local onde se situa o prédio objeto da operação de loteamento, na Junta de Freguesia respetiva e no Edifício dos Paços do Concelho.
5. As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração às licenças de loteamento.

Artigo 7º

Consulta Pública de operações de loteamento

1. A consulta pública prevista no nº. 2, do artigo 22.º e no nº 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou após o termo do prazo para a sua emissão.
2. Todos os pedidos relativos a licença de operações de loteamento e respetivas alterações estão sujeitos a consulta pública, estando dispensados os seguintes casos:
    a) Operações de loteamento que não excedam algum dos seguintes limites:
        i) 4 ha;
        ii) 100 fogos;
        iii) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
    b) Alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE.
3. O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Valpaços e tem a duração máxima de 15 dias.
4. A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.
5. Os projetos de operações urbanísticas de loteamento que ultrapassem os limites a que alude a alínea a), do nº 2, do presente artigo, deverão ser executados por equipas multidisciplinares.

Artigo 8º

Obras Inacabadas

1. São consideradas obras em avançado estado de execução, nos termos do n.º 1 do artigo 88.º do RJUE:
    a) As obras de edificação quando concluída a fase estrutural e, pelo menos, as alvenarias exteriores;
    b) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.
2. Sempre que exista interesse, reconhecido pela Câmara Municipal, na conclusão das obras e não se mostre aconselhável por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou

económicas a respetiva demolição, pode ser concedida licença especial para a sua conclusão, a qual seguirá o regime previsto no artigo 60.º do RJUE.

3. O pedido de licença especial prevista no artigo 88.º do RJUE, em vigor, deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

c) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;

d) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal ou à escala de 1:25 000 quando este não existir, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

e) Estimativa do custo total da obra;

f) Calendarização da execução da obra;

g) Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador de projeto quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4. A licença especial dá origem a emissão de alvará de licença especial, sujeita ao pagamento da taxa correspondente, prevista na Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais vigente.

5. A emissão do alvará deverá ser requerida no prazo de 60 dias, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser suscetível de prorrogação, por idêntico prazo, mediante apresentação do pedido, por parte do interessado, devidamente fundamentado, sob pena de caducidade do ato de licenciamento, nos termos do disposto no artigo 71.º do RJUE.

SECÇÃO II
Disposições especiais

Artigo 9º
Obras de Escassa Relevância Urbanística

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico, de acordo com o disposto na alínea l) do artigo 2.º do RJUE.

2. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, podem ser consideradas obras de escassa relevância urbanística, nomeadamente as seguintes:

a) Construções ligeiras, tais como barracões, telheiros, alpendres e outras análogas, cuja área não exceda 30 m2, não careçam de projetos de estabilidade e que não confinem com a via pública;

b) As obras de construção, ampliação, reparação ou manutenção em sepulturas e jazigos;

c) As construções destinadas a abrigo de animais de companhia, de caça ou de guarda, localizadas nos logradouros, cuja superfície de pavimento não exceda 4 m2 e desde que não confinem com a via pública;

d) A impermeabilização de terraços e a substituição das telhas das coberturas, desde que não se altere o tipo da telha, nem a forma do telhado;

e) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que não preveja o abate de árvores de espécie vegetal protegida, nem ultrapasse as áreas máximas de impermeabilização estabelecidas em alvará de loteamento ou instrumento de gestão territorial em vigor;

f) As rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, devendo assegurar as condições de segurança de circulação, pedonal e automóvel, e desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade;

g) Estruturas descobertas para grelhadores, desde que a área de implantação não exceda 3m2, a altura relativamente ao solo, com exceção da chaminé, não exceda 1,80m, não confinem com arruamento público e devendo assegurar condições de salubridade e saúde pública, bem como a qualidade do ar, incluindo odores, cumprindo o disposto o disposto no artigo 113.º de RGEU;

h) A edificação de estufas destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola, quando situadas fora do perímetro urbano, sendo de construção ligeira facilmente desmontável ou removível, com ligações ao solo de caráter pontual, excluindo-se fundações contínuas, pavimentos que alterem as caraterísticas do solo e infraestruturas de caráter permanente, sem prejuízo do cumprimento do instrumento de gestão territorial em vigor e das servidões e restrições de utilidade pública.

i) A construção de tanques até 30m2, quando situados fora do perímetro urbano e desde que não confinem com a via pública;

j) Os reservatórios de rega com volume de água inferior a 1000 m3, quando situados fora do perímetro urbano e desde que não confinem com a via pública;

k) Charcas de água de apoio à atividade agrícola, cuja área não exceda 600m2 e 8m de profundidade, impermeabilizadas ou colocadas diretamente em terra batida, quando situados fora do perímetro urbano e desde que não confinem com a via pública.

3. Para efeitos das disposições conjugadas previstas, na alínea h), do nº anterior, e nº 2, do art. 5º do presente Regulamento, deverá o interessado instruir a sua comunicação com as seguintes peças técnicas:

a) Planta de implantação;

b) Distância da implantação ao limite do prédio;

c) Indicação da área de construção;

d) Planta de condicionantes;

e) Carta de Ordenamento.

4. Para efeitos das disposições combinadas previstas nas alíneas j) e K) do número anterior e nº2, do art. 5º do presente regulamento, deverá o interessado instruir a sua comunicação com as respetivas certificações, quando aplicável, bem como dar inteiro cumprimento à legislação específica, sobre a matéria.

5. Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, entende-se por equipamento lúdico ou de lazer as obras de arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos e passatempos).

6. Todas as operações urbanísticas acima referidas deverão cumprir todas as normas urbanísticas constantes do Plano Municipal ou Intermunicipal de Ordenamento do Território e ou do regime do loteamento em vigor na área de intervenção física da operação de escassa relevância urbanística a desenvolver nos termos do presente artigo.

Artigo 10º
Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento

Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5, do artigo 57.º, do RJUE, os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento quando reúnam uma das seguintes características:

a) Disponham de 2 ou mais caixas de escadas de acesso comum às frações ou unidades independentes;

b) Disponham de mais de duas unidades de ocupação com acesso direto a partir do espaço exterior;

c) Provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço das infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente em termos de vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído.

Artigo 11º
Impacte urbanístico relevante

1. Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas de que resulte:

a) Uma área de construção superior a 1000m2, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;

b) Uma área de construção superior a 2000m2, destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;

c) Uma área de construção superior a 1000m2 na sequência de ampliação de uma edificação existente;

d) Alteração do uso em área superior a 500 m2;

2. As atividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para efeitos de aplicação, subsidiária, da respetiva Portaria.

3. No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

Artigo 12º

Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento

1. A comunicação prévia para as obras em área abrangida por operação de loteamento não podem ter lugar antes da receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o artigo 54.º do RJUE.

2. A Câmara municipal poderá inviabilizar, em sede de fiscalização sucessiva, a execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, desde que na área abrangida pela respetiva operação de loteamento não se encontrem executadas e em serviço as seguintes infraestruturas primárias:

a) Arruamentos devidamente terraplenados com ligação à rede viária pública que permitam a circulação de veículos;

b) Rede de abastecimento de água;

c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;

d) Rede de energia elétrica, em vista a garantir-se a ligação para a potência requerida.

Artigo 13º

Condições e prazo de execução das obras de urbanização e de edificação

1. Para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º e nos n.^{os} 1 e 2, ambos do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os 5 anos.

2. Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no presente Regulamento.

Artigo 14º

Usos Mistos

1. Pode ser autorizado o desenvolvimento de usos mistos, numa relação de usos dominantes – habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem -, 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:

ee) Não originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do edificado ou dificultem a sua melhoria;

eee) Não perturbem de forma permanente as condições de trânsito e estacionamento, bem como as condições de utilização e segurança na via pública;

eeee) Não acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão do edificado;

eeeee) Não impliquem o desenvolvimento de atividades ruidosas permanentes, em violação dos limites preventivos previstos, sobre a matéria, no Regulamento Geral do Ruído.

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 nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.
4. A Câmara Municipal delibera sobre 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 15º
Sistema de Indústria Responsável

1. Sempre que se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a Câmara Municipal de Valpaços 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.

3. O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no nº1, 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.

CAPÍTULO III
Formas de procedimento

Artigo 16.º
Instrução processual

1. Todos os procedimentos previstos no RJUE iniciam-se através de requerimento ou comunicação, devendo obedecer ao disposto nos artigos 8.º a 10.º desse diploma legal, e devem ser acompanhados dos elementos instrutórios previstos na respetiva Portaria, para além dos documentos especialmente referidos no aludido diploma legal.

2. O requerimento ou comunicação e respetivos elementos instrutórios devem ser apresentados em duplicado, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar, no caso de as mesmas não estarem ainda habilitadas a consultas em formato digital.

3. Os elementos indicados no número anterior (peças escritas e desenhadas) deverão também ser apresentados em suporte digital - CD -.

4. Os ficheiros a apresentar em suporte digital, deverão ser organizados em pastas, com as seguintes designações:

a) Requerimento - Todos os elementos instrutórios (formato PDF) que não se integrem nas pastas seguintes;

b) SIG - Levantamento topográfico e planta de implantação ou planta de síntese (formato DWG);

c) Arquitetura - peças escritas (formato PDF) e desenhadas (formato DWG) do projeto de arquitetura;

d) Especialidades - Peças escritas (formato PDF) e desenhadas (formato DWG) de cada uma das especialidades a apresentar.

5. Enquanto houver apresentação simultânea de peças instrutórias em papel e formato digital, essa entrega deverá ser acompanhada de declaração subscrita pelos autores ou pelo coordenador do projeto, atestando que os dois formatos apresentam a mesma informação, em conformidade com o Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 17º
Perfis

Os perfis longitudinais e transversais devem ser rigorosos e indicar a topografia existente e as eventuais alterações pretendidas.

Artigo 18.º
Apresentação das peças

Das peças que acompanham os projetos sujeitos à aprovação municipal constarão todos os elementos necessários a uma definição objetiva, inequívoca e completa das características da obra e da sua implantação devendo, designadamente, obedecer às seguintes regras:

a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas em formato A4 (210mm x 297mm), redigidas em português, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias e dos requerimentos que serão assinados pelo dono da obra ou do seu representante legal;

b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em folha retangular, devidamente dobradas em formato A4 (210 mm x 297 mm), salvaguardando uma margem do lado esquerdo para possibilitar a perfuração e arquivamento, impressas em tinta indelével, não devendo ter, dentro do possível, mais de 594 mm de altura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto;

c) Todas as peças do projeto, escritas ou desenhadas, só serão aceites se tiverem uma data igual ou inferior a 180 dias contados a partir da data de apresentação nos serviços, sem prejuízo de prazo diferente fixado em legislação específica;

d) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a indicação do dimensionamento dos vãos, da espessura de paredes, dos pés-direitos, das alturas dos beirados, das cumeeiras e dos compartimentos;

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

f) Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser apresentadas em formato digital.

Artigo 19.º
Desenhos de alteração

1. Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda alterações ou demolições parciais e/ou afetar a via pública, deverão ser apresentados os seguintes elementos mínimos:

a) Desenhos representativos da situação existente;

b) Desenhos representativos das alterações pretendidas, com as seguintes cores convencionais, nos termos do nº 6, do Anexo II da Portaria 113/2015, de 22 de abril:

i)A vermelha para os elementos a construir;
ii)A amarela para os elementos a demolir;
iii)A preta para os elementos a manter;
iv)A azul para os elementos a legalizar;

c) Desenhos com a situação final proposta.

2. Nos projetos que envolvam alterações de vulto poderão, ainda, ser exigidas peças desenhadas separadas, contendo umas a definição do existente e outras a definição do projeto, representadas com as cores indicadas no número anterior.
3. Haverá sempre, para além e independentemente do disposto no nº 1 e nº 2, peças desenhadas individualizadas só com o existente e só com o previsto.

Artigo 20º
Certidão de isenção de licenciamento

1. O interessado deverá formalizar requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, solicitando a emissão de certidão comprovativa de que à data da realização da operação urbanística de edificação a mesma estava isenta de licenciamento.
2. Sempre que o interessado invoque que o edifício foi construído em data anterior à entrada em vigor do princípio da universalidade do licenciamento das operações urbanísticas de edificação projetadas no Concelho de Valpaços, deverá comprová-lo pela exibição dos documentos que tiver ao seu dispor, designadamente:

a) Certidão predial;

b) Certidão matricial;

c) Eventuais contratos celebrados tendo como objeto a edificação;

d) Outros documentos considerados relevantes que o requerente pretenda apresentar para o efeito.

3. O pedido deverá ainda ser instruído com os seguintes elementos:

a) Planta de localização;

b) Levantamento topográfico georreferenciado, assinalando os limites da área do prédio em causa, sempre que os serviços técnicos municipais entendam conveniente a sua apresentação;

c) Levantamento fotográfico exaustivo, representando todas as fachadas do edifício e a cobertura.

Artigo 21º
Projeto de execução

Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 80.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e sem prejuízo de legislação específica aplicável, o promotor da obra deve apresentar cópia dos projetos de execução das especialidades até 60 dias a contar do

início dos trabalhos ou, se assim o entender, no início do procedimento, sendo da responsabilidade do(s) técnico(s) autor(es) do(s) projeto(s) o respetivo conteúdo, que deve ser adequado à complexidade da operação urbanística em causa, devendo ser apresentados, em regra, à escala de 1/50.

Artigo 22º
Telas Finais

A Câmara Municipal deverá exigir a apresentação de telas finais do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades correspondentes à obra efetivamente executada, nomeadamente quando tenham ocorrido alterações durante a execução da obra nos termos do disposto no artigo 83.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 23º
Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, para efeitos da emissão de parecer previsto no nº2, do art. 7º do RJUE, deverão ter a mesma instrução das operações urbanísticas que são promovidas pelos particulares, devendo as respetivas entidades promotoras entregar, na Câmara Municipal, um exemplar de todas as especialidades que constituem o projeto, em papel e um CD.

Artigo 24º
Plano de Acessibilidades

1. As operações urbanísticas sujeitas a um plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor, devem contemplar soluções de detalhe métrico e construtivo e integrar os seguintes elementos mínimos:
   a) Memória descritiva e justificativa;
   b) Peças desenhadas à escala 1/100 ou superior, contendo informação relativa aos percursos acessíveis no espaço exterior, desde o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo e, quando aplicável, na relação com as edificações envolventes.
   c) Os elementos gráficos deverão ser devidamente cotados em toda a sua extensão, com indicação inequívoca dos materiais a aplicar, das dimensões, da inclinação das rampas propostas, dos pormenores das escadas em corte construtivo, entre outros.
2. O Plano de acessibilidades pode integrar o projeto de arquitetura ou constituir um anexo que o acompanha na instrução do processo.

Artigo 25º
Deveres dos técnicos intervenientes na realização das operações urbanísticas

1. Os técnicos autores dos projetos relativos a operações de loteamento, obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terrenos para fins urbanísticos, obras de edificação ou de demolição, integrados ou não, em equipa de projeto, assim como os

demais intervenientes e responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização e pela direção de obra estão sujeitos aos deveres e à responsabilização prevista na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, e ulteriores alterações.

2. Os termos de responsabilidade dos autores dos projetos, do coordenador de projeto, do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e do autor do plano de acessibilidades são apresentados de acordo com o disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou na legislação que lhe suceder.
3. As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos no número anterior, nos termos de responsabilidade ou no livro de obra, integram crime de falsificação de documentos, nos termos do art. 256º do Código Penal, bem como apuramento de responsabilidade contraordenacional, disciplinar e civil.

CAPÍTULO IV
Cauções

Artigo 26º
Disposições gerais

1. As cauções previstas no RJUE, e no presente Regulamento, são prestadas a favor da Câmara Municipal mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização, nos termos do n.º4 do artigo54.º do RJUE, e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
2. O depósito em dinheiro é efetuado à ordem da Câmara Municipal de Valpaços, para a conta, para o efeito, divulgada e publicitada nos locais de estilo e na internet, devendo ser especificado o fim a que se destina.
3. Se o interessado prestar a caução mediante garantia bancária autónoma à 1ª solicitação, deve apresentar um documento pelo qual o estabelecimento bancário respetivo assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal em virtude desta ou de terceiros, legalmente habilitados, promoverem a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.
4. Tratando-se de seguro-caução, o interessado deve apresentar apólice pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro assuma, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer, de imediato, quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal ou por terceiros, legalmente habilitados, para promoverem a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado, nos termos previstos na lei.
5. Das condições da garantia bancária ou da apólice de seguro-caução não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da Câmara Municipal nos moldes em que são asseguradas pelas outras formas admitidas de prestação da caução, ainda que não tenha sido pago o respetivo prémio ou comissões.
6. Todas as despesas relativas à prestação da caução são da responsabilidade do interessado.

Artigo 27º

Substituição da caução

1. A requerimento do interessado, a Câmara Municipal pode autorizar a substituição da caução que tenha sido prestada, desde que fiquem salvaguardados os direitos a que a mesma se destina garantir.
2. Da substituição a que se refere o número anterior não pode resultar a diminuição das garantias da Câmara Municipal.

Artigo 28º

Caução no âmbito da licença parcial para a construção da estrutura

1. As operações urbanísticas previstas no n.º 6, do artigo 23.º do RJUE, estão sujeitas à prestação de caução.

2. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE deverá ser apresentada com o respetivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

$$\text{Valor da caução} = \frac{a \times v \times C + \text{IVA à taxa em vigor}}{h}$$

Em que:

a = 0,05 para obras de demolição e 0,02 para obras de escavação e contenção periférica;

v = (expresso em metros cúbicos) volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e/ou volume de escavação;

h = 3 (expresso em metros), correspondente à altura média de um piso;

C = (expresso em Euros) valor médio da construção por m^2, a fixar anualmente, de acordo com o artigo 39.º do código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

3. A caução a que alude o n.º 6, do artigo 23.º, do RJUE, será liberada após a emissão da licença de construção.

Artigo 29º

Caução no âmbito da execução das obras de urbanização

1. A caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, prevista no artigo 54.º do RJUE, deve ser calculada com base no valor estimativo das obras de urbanização, ao qual poderá ser acrescido um montante não superior a 5% do valor final, destinado a remunerar encargos de administração, caso se mostre necessária a execução das obras pela Câmara Municipal ou por terceiros.
2. Caso o interessado pretenda prestar a caução mediante hipoteca sobre os lotes resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois da mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser determinado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

3. A caução a que alude o artigo 54.º, do RJUE, prestada no âmbito das obras de urbanização sujeitas ao regime de comunicação prévia, terá que ser sempre prestada a favor da Câmara Municipal, com a apresentação da comunicação prevista no artigo 9.º, do RJUE, e nos termos da respetiva Portaria.

Artigo 30º

Caução no âmbito da execução de trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica

1. A caução para a demolição, escavação e contenção periférica, para efeitos do art. 81º do RJUE, deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula de cálculo:

   a × v × C + IVA à taxa em vigor,
   em que:
   a = 0,05 para obras de demolição e 0,02 para obras de escavação e contenção periférica
   v (m3) = volume total da construção a demolir acima e abaixo da cota de soleira e/ou volume de escavação
   C (€) = valor médio da construção por m^2, a fixar anualmente de acordo com o artigo 39.º do código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

2. A caução a que alude o n.º 1, do artigo 81.º, do RJUE, será liberada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a licença de construção.

Artigo 31º

Limpeza da área e reparação de estragos

1. Por iniciativa do interessado, a Câmara Municipal pode aceitar a prestação de caução para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 86.º do RJUE, como garantia do cumprimento das obrigações previstas no n.º 1 do mesmo artigo.
2. A caução para efeitos do disposto no artigo 86.º do RJUE será prestada no momento em que for requerida a emissão do alvará de autorização de utilização ou da receção provisória das obras de urbanização, salvo quando se verificar que foi realizado o levantamento do estaleiro, a limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, bem como as reparações de quaisquer estragos ou deteriorações que tenham sido causados em infraestruturas públicas no decorrer da obra em causa.
3. A emissão da autorização de utilização ficará condicionada à verificação que na obra não resultaram quaisquer danos no espaço público.
4. O prazo e o valor da caução serão, respetivamente, igual ao tempo necessário para realizar as ações de restabelecimento das condições exigidas no número anterior, sendo o valor equivalente ao custo das referidas reparações.

CAPÍTULO V

Procedimento de Legalização de operações urbanísticas

Artigo 32º

Objeto

1. Para efeitos do presente Regulamento entende-se por legalização, o procedimento específico que visa regularizar as operações urbanísticas ilegais, por terem sido executadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, ou em desconformidade com os mesmos, e demais situações, conforme decorre do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE.
2. A utilização ou a alteração da utilização dos edifícios ou suas frações encontra- se igualmente sujeita a legalização, quando a mesma esteja sujeita a controlo prévio ou careça de ser titulada.
3. A legalização de operações urbanísticas ilegais constitui um ónus dos interessados, aos quais incumbe o dever de, por sua iniciativa ou em resposta à notificação camarária, desencadear os procedimentos tendentes à legalização.

Artigo 33º

Âmbito e normas aplicáveis

1. A legalização, enquanto mecanismo de reposição da legalidade, visa conformar as operações urbanísticas efetuadas com as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, em consonância com o princípio da proporcionalidade e da proteção do existente, em particular no que se reporta aos aspetos estéticos e morfológicos do edificado, procurando sempre que possível, a sua adaptação à envolvente.
2. A apreciação urbanística incide sobre a conformidade das operações urbanísticas efetuadas com os planos municipais de ordenamento do território, programas especiais de ordenamento de território, servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, vigentes à data da legalização do edificado.
3. Excetua-se do disposto no número anterior, o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, o qual pode ser dispensado, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da edificação e que as mesmas não afetam a segurança, a salubridade e a saúde pública.
4. Incumbe ao interessado fazer prova da data da execução da obra para efeitos da fixação das condições técnicas que lhe são aplicáveis, sendo que tal não obsta à observância das normas legais que imponham condições específicas para o exercício, ou prorrogação do exercício, de certas atividades em edificações já existentes, ou nos casos em seja imposta a realização de trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade das edificações, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 60.º do RJUE.
5. A legalização das operações urbanísticas, quer decorra da iniciativa do interessado ou subsequente à notificação camarária, a que alude o n.º 1 do artigo 102.º -A do RJUE, quer seja promovida oficiosamente pelo Município, está sujeita ao pagamento das correspondentes taxas.

Artigo 34º

Procedimento de Legalização de operações urbanísticas

1. Nos casos de edificações já concluídas sem procedimento de controlo prévio e não dotadas de autorização de utilização é desencadeado o procedimento pelo interessado.

2. Na falta de iniciativa deste, a Câmara Municipal notifica-o para desencadear o procedimento no prazo não inferior a 10 dias e não superior a 90 dias, sem prejuízo de outros prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.
3. O pedido de emissão do alvará de autorização de utilização, no âmbito do processo de legalização, deverá ser instruído com os elementos definidos, sobre a matéria, na Portaria nº 113/2015, de 22 de abril, com as seguintes especificidades:

a) Quando não seja possível a apresentação de algum dos projetos de especialidade exigíveis, no âmbito do procedimento de legalização, estes poderão ser substituídos por um dos seguintes documentos:

i) Certificados emitidos por entidades credenciadas;

ii) Relatórios técnicos, acompanhados por termo de responsabilidade, onde conste que na operação urbanística de edificação objeto de legalização foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor, e bem assim, todas as normas relacionadas com a segurança saúde públicas da edificação;

iii) Sempre que não seja objetivamente possível dar cumprimento às normas legais em vigor, designadamente normas relacionadas com técnicas de construção, deverá o requerente demonstrar e fazer prova que foram cumpridas as normas vigentes à data da construção;

iv) A prova dos factos previstos na alínea anterior poderá ser feita mediante registos fotográficos, cartográficos ou outros caraterizadores da edificação objeto de legalização;

v) Comprovativo da ligação à rede pública existente, no caso dos projetos de alimentação e distribuição de energia elétrica, projeto de instalação de gás, projeto de redes prediais de água, esgotos e águas pluviais, e projeto de instalações telefónicas e de telecomunicações.

b) Quando não haja lugar à realização de obras de ampliação ou alteração, será igualmente dispensada a apresentação dos seguintes documentos:

i) Calendarização da execução da obra;
ii) Estimativa do custo total da obra;
iii) Documento comprovativo da prestação de caução;
iv) Apólice de seguro de construção;
v) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
vi) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
vii) Livro de obra;
viii) Plano de segurança e saúde.

4. O procedimento de emissão da licença especial de legalização, nos casos em que haja lugar à realização de obras de correção ou outras, deverá ser instruído, com os elementos definidos na respetiva Portaria, e em tudo o que diga respeito às partes da construção a legalizar será aplicado o disposto na alínea *a)*, do nº 3 do presente artigo.

Artigo 35º

Vistoria

1. O procedimento de legalização é sempre precedido de vistoria municipal, realizada pela comissão municipal responsável.
2. Do ato que determinar a realização da vistoria, é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, 8 dias de antecedência relativamente à data da sua concretização.
3. A realização da vistoria municipal tem como objetivo apurar o estado geral de conservação da edificação, bem como a sua inserção urbana, de acordo com a avaliação material que, sobre a matéria, possa ser, objetivamente, realizada, no âmbito de tal diligência, validando todos os elementos probatórios que acompanham instrutoriamente o procedimento de legalização.
4. Da vistoria é imediatamente lavrado o auto, do qual constam obrigatoriamente a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e a eventual necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelos proprietários.
5. 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 licença especial de legalização cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se o requerimento de autorização de utilização nos termos legalmente definidos.
6. Caso da vistoria não resulte a necessidade de efetuar obras de correção ou adaptação no edifício, a decisão final, pronuncia-se, simultaneamente, sobre as obras e a utilização do edifício.
7. A realização da vistoria prévia poderá ser dispensada, desde que o pedido de legalização da operação urbanística não consubstancie qualquer dispensa relativamente ao dever de apresentação dos elementos e ou documentos técnicos instrutórios, previstos no RJUE e Portaria instrutória respetiva.
8. A operação urbanística de edificação objeto do procedimento de legalização que careça de obras deverá ser titulada por alvará de licença especial de legalização.
9. A vistoria prévia, nos termos anteriormente configurados, deverá ser, também, efetuada no âmbito das legalizações promovidas oficiosamente pela administração municipal.
10. A realização da vistoria prévia está sujeita ao pagamento da correspondente taxa prevista na Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Liquidação e Cobrança Taxas Municipais vigente.

Artigo 36º

Pedido de Informação sobre os termos da legalização

O pedido de informação sobre os termos em que a legalização se deve processar, a efetuar ao abrigo do disposto no n.º 6, do artigo 102.º-A, do RJUE, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, da planta síntese do loteamento, se existir, e planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;

c) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal, assinalando devidamente os limites da área objeto da operação;

d) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico georreferenciado;

e) Levantamento arquitetónico do existente;

f) Memória descritiva e justificativa, que deverá incluir os quesitos que o(s) interessado(s) pretenda(m) formular;

g) Levantamento fotográfico do imóvel e da envolvente.

Artigo 37º

Tramitação procedimental

1. Quando o pedido de legalização não for instruído com todos os documentos e elementos instrutórios necessários à sua apreciação, o requerente é notificado para, no prazo de 30 dias, corrigir ou completar o pedido.
2. Decorrido o prazo concedido, sem que o pedido se encontre devidamente instruído, deve o mesmo ser liminarmente rejeitado, nos termos do artigo 11.º do RJUE.
3. A decisão final sobre o pedido de legalização é sempre notificada ao interessado.
4. No procedimento de legalização que não careça da realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, sejam de construção, de alteração, de ampliação ou de demolição, a decisão final de deferimento do pedido de legalização é notificada ao interessado, acompanhada da respetiva nota de liquidação das taxas urbanísticas devidas e do prazo para promover o seu pagamento.
5. Quando o pedido de legalização carecer da realização de quaisquer obras sujeitas a controlo prévio, a decisão final de deferimento do pedido é notificada ao interessado, acompanhada da respetiva nota de liquidação das taxas urbanísticas devidas, da indicação do prazo em que deve promover o seu pagamento e requerer a emissão do respetivo alvará de licença especial de legalização.
6. O incumprimento, do disposto no número anterior, determina a caducidade do ato de deferimento do pedido de legalização, a qual será declarada, após audiência prévia do interessado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo.
7. A rejeição liminar, o indeferimento do pedido de legalização, e bem assim, a declaração de caducidade do ato de legalização, determinam que seja retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística ou iniciado o referido procedimento, caso o mesmo não tenha ainda ocorrido.
8. Sempre que se verifique que o edifício ou suas frações se encontram ocupados, sem que a sua utilização se encontre titulada, é ainda o interessado notificado do prazo concedido para requerer a respetiva autorização de utilização, o qual não deve ser superior a 90 dias.

9. A falta de apresentação do pedido de autorização de utilização no prazo concedido ou a sua rejeição liminar, por falta imputável ao interessado, determina que seja iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística, bem como o respetivo procedimento contraordenacional.

Artigo 38º
Legalização oficiosa

1. Nos casos em que o interessado não promova as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, desde que não seja necessária a realização de cálculos de estabilidade, ou a execução de quaisquer obras, quer de edificação, de urbanização ou de execução de infraestruturas públicas.
2. A legalização oficiosa pode, igualmente ocorrer, quando a ilegalidade das obras se tenha fundamentado em atos de controlo prévio que tenham sido declarados nulos ou anuláveis, e a respetiva causa de nulidade ou anulabilidade não se verifique no momento da legalização e desde que não se mostre necessária a realização de quaisquer obras.
3. Na legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas fixadas para a legalização por iniciativa do interessado, tendo o ato de legalização como único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo o mesmo proferido, sob reserva de direitos de terceiros.
4. A legalização oficiosa não dispensa o particular do pagamento de todas as taxas urbanísticas devidas.

Artigo 39º
Títulos

1. A legalização de operações urbanísticas de edificação será titulada por alvará de autorização de utilização, sempre que a legalização não implique qualquer obra, designadamente obras de correção, no qual deverá constar menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.
2. Quando houver lugar à realização de obras de correção ou outras, a legalização será precedida da emissão de alvará de licença especial de legalização.
3. No procedimento de legalização oficiosa, o ato que determine a legalização da operação urbanística é titulado por certidão, da qual deve constar, de forma expressa, que é emitida, sob reserva de direitos de terceiros.
4. Os títulos referidos nos números 1 e 2, são emitidos a requerimento dos interessados e devem conter, para além das especificações previstas no artigo 77.º do RJUE e demais legislação aplicável, e em função da operação urbanística em causa, ainda, as seguintes referências:
    a) Identificação da operação urbanística objeto de regularização;
    b) Menção expressa que a operação urbanística foi sujeita ao procedimento de legalização, nos termos do art. 102º-A do RJUE;
    c) Que foi admitida a dispensa conferida pelo n.º 5 do artigo 102.º- A do RJUE, nos casos aplicáveis, constando de forma expressa quais as normas técnicas relativas à construção e quais os projetos de especialidades que foram objeto de dispensa.

5. A operação urbanística objeto do procedimento de legalização é titulada por alvará de autorização de utilização, que deverá ser requerido no prazo de 30 dias úteis a contar do deferimento do pedido de legalização.

CAPÍTULO VI
Conservação do edificado

Artigo 40º
Obrigação de conservação

1. As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de 8 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 art. 89º do RJUE.
2. Para efeitos do disposto no número anterior o proprietário está obrigado, pelo menos, de oito em oito anos, a mandar reparar, criar, pintar ou lavar as fachadas anteriores, posteriores, laterais, as empenas e os telhados ou coberturas das edificações, bem como os muros de vedação de qualquer natureza, barracões, barracas, telheiros.
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 de drenagem de águas pluviais, as escadas e quaisquer passagens de serventia dos edifícios, lavadas e reparadas as frontarias, azulejos e todos os revestimentos e motivos de ornamentação dos prédios, pintadas as portas, caixilhos, persianas, contra-vedações, 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 incêndios.
5. No pedido, a dirigir ao Presidente da Câmara Municipal, para a realização de obras de conservação, é obrigatória a indicação das cores das pinturas a utilizar.

Artigo 41º
Intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição

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

Artigo 42º
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 da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo as

medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo em que os mesmos devem ser submetidos.

2. A entrega dos elementos referidos no número anterior vale como comunicação prévia.
3. Nos termos do disposto no nº4, do art. 89º do RJUE, com as alterações introduzidas pelo DL nº 66/2019, de 21 de maio, o notificando deverá submeter a comunicação prévia, no prazo máximo de 10 dias úteis, contados a partir da notificação do regime de intimação para a execução das obras, acompanhada dos seguintes elementos instrutórios, sem prejuízo das situações de urgência, na execução de tais obras, situações que, a verificarem-se, de forma fundamentada, deverão determinar a imediata apresentação, pelo interessado, da correspondente comunicação prévia:
    a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;
    b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
    c) Extratos das plantas de ordenamento;
    d) Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano diretor municipal;
    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 art. 10º do RJUE;
    i) Livro de Obra, com menção de termo de abertura;
    j) Número do alvará, ou de registo, ou número de outro título habilitante 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 anterior nº3, designadamente, nas situações em que, tais obras, possam ser, legalmente, enquadráveis, no âmbito do regime de isenção objetiva de controlo prévio, previsto no art. 6º do RJUE.
5. Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do art. 89º do RJUE, não apresentar os elementos 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 no art. 91º e art. 100º, respetivamente.

CAPÍTULO VII
Cedências e Compensações

Artigo 43º
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

Nos termos do disposto no n.º 1 e 2, do art. 43º, do RJUE, os projetos de loteamento, os projetos de obras de edificação previstas no n.º 5 do art. 57º do mesmo diploma legal,

e os projetos de obras de edificação que configurem, nos termos do presente Regulamento, impacte relevante para efeitos do disposto no nº 5, do art. 44º, do citado diploma, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 44º
Cedências

1. O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao Município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.
2. No regime da licença, as parcelas de terreno cedidas ao Município integram-se automaticamente no domínio municipal (publico ou privado) com a emissão do alvará.
3. No regime da comunicação prévia as parcelas cedidas ao Município integram-se no domínio municipal (publico ou privado) através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da câmara municipal.
4. O disposto no nº1 é também aplicável aos pedidos de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia de obras de edificação ou de alteração de uso, previstas no n.º5, do artigo 57º do RJUE, bem como às obras de edificação que configurem, nos termos do presente Regulamento, um impacte relevante para efeitos do disposto no nº 5, do art. 44º, do citado diploma e constantes do art. 11º do presente Regulamento.

Artigo 45º
Compensações

1. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas urbanísticas a que se refere a alínea h), do art. 2º, do RJUE ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público ou quando as áreas necessárias para esse efeito ficarem no domínio privado nos termos do n.º4, do art. 43º do mesmo diploma legal, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
2. O disposto no número anterior é aplicável aos pedidos de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia das obras referidas nas alíneas c), d) e e) do n.º 2, do art. 4º e c), d), e) e f), do nº 1, do art. 6º do aludido diploma legal, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo.
3. Aplica-se ainda o regime de compensações previsto no nº1, nas situações associadas à aprovação de operações urbanísticas com impacte relevante, nos termos do disposto no art. 11º do presente Regulamento municipal.

Artigo 46º
Modalidades de Compensações

1. A compensação a efetuar pelo proprietário do prédio, poderá ser paga em numerário ou em espécie.
2. A compensação em espécie é efetuada através da cedência de parcelas de terrenos suscetíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo Município de Valpaços, integrando-se no seu domínio privado.

Artigo 47º

Compensação em numerário

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

$$C = \frac{LK \times A\ (m2) \times V}{2}$$

Em que:

C = Valor da Compensação devida ao Município;
L = Fator de localização (determinado face à área urbana do Concelho de Valpaços);
K = Coeficiente urbanístico variável em função da localização, consoante a zona em que se insere;
A = Valor em metros quadrados da área não cedida;
V = Valor do preço por metro quadrado de construção, definido pela Portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço da construção para efeito de cálculo da renda condicionada.

2. A densidade praticada nos loteamentos industriais ou de armazenagem é obtida de acordo com a fórmula prevista no número anterior, considerando-se para o efeito o somatório dos pisos utilizáveis, nomeadamente as áreas destinadas a escritórios.
3. Os valores relativos ao fator de coeficiente urbanístico *K* constam do Anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 48º

Compensação em espécie

1. Feita a determinação do montante total da compensação, em numerário, a pagar, se o proprietário do prédio objeto de intervenção urbanística pretendida optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação das parcelas de terrenos ou dos imóveis a ceder ao Município, de acordo com as regras estabelecidas nos números seguintes.
2. Para efeitos do número anterior, o proprietário do prédio objeto de intervenção urbanística, deve apresentar, junto do Município, documento comprovativo da titularidade do prédio, nos seguintes termos:
    a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal onde se esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;
    b) Planta de localização do prédio;
    c) Levantamento topográfico do prédio;
    d) Certidão da Conservatória do Registo Predial em vigor referente ao prédio.
3. O pedido referido no número anterior, é objeto de análise e parecer técnico, o que deve incidir nos seguintes aspetos:
    a) Capacidade de urbanização do terreno;
    b) Localização e existência de infraestruturas;
    c) Possível utilização do terreno pelo Município.
4. A avaliação é efetuada por uma Comissão composta por três elementos:
    a) Um representante da Câmara Municipal;

b) Um representante do proprietário do prédio;
c) Um técnico designado por cooptação pela Comissão.

5. As decisões são tomadas por maioria dos votos dos membros da Comissão.
6. Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, tal decisão é resolvida, em definitivo, pelo Executivo Municipal.
7. Caso o proprietário não se conforme com a decisão do Executivo Municipal, a compensação é paga em numerário.
8. Sempre que se verifiquem 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 deduzido no pagamento das respetivas taxas de infraestruturas urbanísticas que forem devidas.
9. A Câmara Municipal pode recusar o pagamento da compensação em espécie, quando entenda que a(s) parcela(s) de terreno ou os bens imóveis a entregar pelo promotor da operação urbanística não satisfazem os objetivos consagrados no n.º 2, do presente artigo, caso em que a compensação será feita em numerário.

Capítulo VIII

Condições técnicas especiais

SECÇÃO I

Profundidade dos edifícios, afastamentos laterais, alinhamentos e alargamentos

Artigo 49º
Profundidade dos edifícios

1. Por norma, e salvo situações de exceção devidamente justificadas, a profundidade dos novos edifícios e daqueles que são totalmente reconstruídos não poderá exceder 16 m, ou a média obtida pelas existências a um e outro lado nos casos das zonas de tecido urbano consolidado, competindo à Câmara Municipal determinar qual a regra a adotar.
2. Quando o rés-do-chão for destinado a comércio ou serviços a sua profundidade poderá ir até limites permitidos por outras normas ou regulamentos, ou até ao máximo de 30 m.
3. São situações de exceção, e com tratamento fora do aqui exposto, as habitações isoladas, as construções em zonas e para fins industriais, em zonas de armazenagem, e em zonas de proteção.

Artigo 50º
Afastamentos laterais

1. Os afastamentos laterais entre as fachadas das edificações destinadas a habitação terão um valor mínimo de 10m, quer digam respeito a parcelas avulsas ou em novos loteamentos.
2. Em casos especiais, mas nunca para edifícios de habitação coletiva, poderá a Câmara Municipal autorizar um afastamento lateral mínimo às extremas de 3 m, e entre fachadas de habitações com aberturas de compartimentos habitáveis 6 m, mas só quando fique demonstrado que os precedentes das pré-existências locais e as dimensões dos terrenos existentes, não permitem o enquadramento na regra geral definida no número anterior.

Artigo 51º
Alinhamentos e alargamentos

1. Quando e sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão obrigatoriamente cedidas ao domínio público municipal mediante justa indemnização, calculada nos termos do código das expropriações, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedações, acessos, etc.
2. Nas zonas urbanas e ou em outras situações que a Câmara tenha por conveniente, o titular da licença da obra terá à sua conta a execução ou reconstrução se já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.
3. Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, designadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais.
4. Poderá a Câmara, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de baías ou zonas de estacionamento, nos termos do presente Regulamento ou com outros índices.
5. Os alinhamentos e alargamentos referidos nos números anteriores serão definidos e impostos pela Câmara, atentas as condições da localização das obras, o interesse público, e o disposto em Plano Municipal de Ordenamento do Território e ou noutros regulamentos em vigor.

SECÇÃO II
Saliências

Artigo 52º
Admissão de Saliências

Nas fachadas dos prédios confinantes com vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos sob administração municipal, são admitidas saliências em avanço sobre o plano das mesmas fachadas, nas condições estabelecidas neste Regulamento, salvo nas zonas de interesse arquitetónico, em que poderão admitir-se situações especiais.

Artigo 53º
Extensão e balanço das saliências

1. Nas fachadas, para efeitos de localização, extensão e balanço das saliências, consideram-se duas zonas: uma superior e outra inferior, separadas por um plano horizontal, cuja altura mínima acima do passeio é de 3 m.
2. Por balanço, entende-se a medida do avanço de qualquer saliência tomada aquém dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local.

Artigo 54º
Largura dos arruamentos

1. Os corpos salientes só são de admitir em arruamentos de largura igual, ou superior, a 9 m, devendo, porém, quando se tratar de corpos salientes fronteiros com vãos de compartimentos para habitação, aplicar-se o princípio constante do artigo 60.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
2. Entende-se por largura do arruamento a soma das larguras da faixa de rodagem e dos passeios.

Artigo 55º
Edificações de esquina

1. Nas edificações de esquina, os corpos salientes em cada uma das fachadas são fixados de acordo com a largura do respetivo arruamento.
2. Se a concordância entre as duas fachadas se fizer por gaveto, na zona da fachada compreendida nesta parte poderão ser adotadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências permitidas nas fachadas confinantes.

Artigo 56º
Fachadas laterais

Nas fachadas laterais não serão considerados corpos salientes as partes do edifício em saliência sobre o alinhamento da fachada, desde que não ultrapasse o limite fixado para o afastamento do prédio vizinho.

Artigo 57º
Localização

Os corpos salientes devem ser localizados na zona superior da fachada, ou seja, a 3,20 m do solo, e afastados das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se, deste modo, entre os corpos salientes e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 58º
Fachada posterior

Os corpos salientes, localizados na fachada posterior dos edifícios, ficam sujeitos às mesmas regras aplicáveis às respetivas fachadas principais, excluindo a limitação imposta pelo artigo 74.º, na parte referente à largura dos arruamentos.

Artigo 59º
Condicionalismos

1. Os corpos salientes não poderão ocupar na fachada uma área que ultrapasse metade da zona da área superior e poderão elevar-se até à sua linha de cornija.

2. Quando o remate da edificação se fizer por platibanda esta poderá acompanhar o recorte do corpo saliente.

Artigo 60º
Balanço máximo à face do arruamento

Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o balanço máximo permitido para os corpos salientes será de 0,10 m da largura da rua, não podendo exceder 1,50 m e um terço da largura do passeio

Artigo 61º
Alinhamentos recuados

Os corpos salientes das fachadas, situadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, ficam sujeitos ao disposto nos artigos 72.º e 77.º do presente Regulamento, podendo ter uma largura máxima de 1,20 m.

Artigo 62º
Limites à sobreposição de várias saliências

No caso de existirem, simultaneamente e sobrepostos, corpos salientes, varandas, ornamentos, ou quebra-luzes, não pode ser excedido para o conjunto, o balanço estabelecido para os corpos salientes.

Artigo 63º
Aparelhos de ar condicionado e antenas parabólicas

1. Os aparelhos de ar condicionado devem ser colocados em locais com menor visibilidade ou, quando visíveis, devidamente dissimulados de forma a terem um enquadramento estético perfeito.
2. O disposto no número anterior aplicar-se-á de igual modo às antenas parabólicas e outros equipamentos congéneres.

Artigo 64º
Varandas

1. As varandas serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 m, e terão as águas pluviais, ou de limpeza, encaminhadas com tubos de queda.
2. Nas fachadas confinantes com a via pública só será admitida a existência de varandas nos pisos que garantam a altura de, pelo menos, 3,50 m de altura relativamente à cota da via pública.
3. Para efeitos do presente artigo, a largura da rua entende-se como sendo a definida no artigo 54º do presente Regulamento.

Artigo 65º
Proteção das varandas

1. As varandas das fachadas posteriores dos prédios poderão ser envidraçadas, devendo, contudo, ter um vão de ventilação de área igual a 1/10 da soma das áreas dos aposentos adjacentes e da própria varanda, nos termos do artigo 71.º do RGEU.

2. As varandas das fachadas principais e das fachadas laterais não poderão ser envidraçadas para a criação de marquises, salvo nas situações de aprovação e execução de projeto de toda a fachada.

Artigo 66º
Localização

As varandas devem ser localizadas na fachada, afastando-as das linhas divisórias dos prédios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respetivo, criando-se deste modo, entre a varanda e as referidas linhas divisórias espaços livres de qualquer saliência.

Artigo 67º
Varandas nas fachadas laterais

1. Nas edificações com fachada lateral, as varandas podem ocupar a fachada principal até à fachada lateral.
2. Igualmente as varandas das fachadas laterais podem ocupar estas até à fachada principal.

Artigo 68º
Varandas à face do arruamento

Nas fachadas das edificações à face do arruamento, o balanço máximo permitido para as varandas será de 0,10 m da largura da rua, não podendo exceder 1,50 m e um terço da largura do passeio.

Artigo 69º
Balanço máximo das varandas

O balanço máximo das varandas localizadas quer nas fachadas posteriores quer nas fachadas laterais, é de 1,50 m.

Artigo 70º
Alpendrados

Os alpendrados devem deixar sempre livres uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio, medida na parte mais alta deste e não podem ser colocados neste caso a nível superior ao do pavimento do 1.º andar.

Artigo 71º
Condicionalismos dos alpendrados

1. A saliência dos alpendres não poderá exceder um terço da largura dos passeios. Quando no passeio existirem postes ou candeeiros de iluminação, essa saliência será fixada de harmonia com as circunstâncias locais.
2. Os alpendres destinados a proteger os portais de acesso a hotéis, hospitais, teatros e similares, ou onde a sua utilização seja aconselhável, podem apoiar-se em prumos assentes no passeio, desde que não prejudiquem o trânsito.
3. Nos arruamentos reservados ao trânsito exclusivo de peões, a saliência dos alpendres será fixada de modo a não prejudicar a segurança dos utentes ou dos veículos que tenham eventualmente de transitar na via.

Artigo 72º

Utilizações específicas dos alpendrados

1. Os alpendrados, nas fachadas em alinhamentos recuados em relação ao arruamento, podem servir de cobertura às entradas ou varandas, desde que não ultrapassem o valor do balanço destas fachadas.
2. Quando situados na zona inferior de fachadas laterais também podem servir de abrigo, desde que não assentem no solo por meio de apoio de qualquer espécie e distem do muro de meação, pelo menos, 1,50 m.

Artigo 73º

Limites dos ornamentos e quebra-luzes

Os ornamentos e quebra-luzes não deverão ultrapassar o plano vertical superior a 30º ao plano da fachada com charneira na linha de meação.

Artigo 74º

Condicionalismos dos ornamentos e quebra-luzes

1. Os ornamentos e quebra-luzes podem ter uma saliência até 0,02 da largura da rua, não excedendo o limite máximo de 0,50 m.
2. Na zona compreendida entre o passeio e o nível superior do 1.º piso, podem construir-se elementos decorativos da fachada, até 0,60 m de saliência, que, pela sua natureza, não constituam perigo ou incómodo.

Artigo 75º

Montras

As montras não são consideradas como ornamentos e não podem formar saliências sobre o plano da fachada, quando esta for confinante com a via pública.

Artigo 76º

Cornijas e beirais

1. As cornijas ou beirais podem ter um balanço até 0,70 da largura da rua com o máximo de 1 m ou, tratando-se de prédios isolados, de 1,50 m.
2. Nos limites das empenas não deverão ultrapassar 0,50 m de balanço relativamente ao plano das fachadas, no espaço correspondente a 1 m.
3. Para as fachadas posteriores das edificações, o balanço da cornija poderá ir até ao limite máximo de 1,60 m.

Artigo 77º

Unidade arquitetónica

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, quando duas ou mais edificações formarem uma unidade arquitetónica, esta pode ser considerada como uma edificação desde que os respetivos projetos sejam apresentados em conjunto e as obras executadas simultaneamente.

Artigo 78º
Exceções

Só em casos excecionais, que serão sempre analisados caso a caso, resultantes da localização, importância e características das edificações, devidamente comprovadas, poderão admitir-se soluções em desacordo com o presente capítulo, desde que de tal facto resultem vantagens de ordem estética, de utilização ou destino.

SECÇÃO III
Muros de vedação e vãos dos telhados

Artigo 79º
Condicionantes gerais

1. Os muros de vedação entre particulares no interior dos terrenos não podem exceder 1,80 m de altura a contar da cota natural dos terrenos que vedam. Em casos devidamente justificados serão permitidas vedações com altura superior em sebes vivas, grades ou arame, até à altura máxima de 2,50 m.
2. Nos casos em que o muro de vedação, separe os terrenos em cotas diferentes, a altura de 1,80 m será contada a partir da cota natural mais elevada. Não se consideram os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.
3. O aproveitamento de terraço ou coberturas acessíveis, para fins complementares à edificação principal, confinantes com a via pública ou com edificações contíguas, deverão cumprir, obrigatoriamente, as seguintes prescrições urbanísticas:
    a) Ser garantida a sua vedação, mediante a construção de um muro de vedação com 1,80m de altura;
    b) A dimensão do referido muro até à altura de 1,20m deverá, obrigatoriamente, ser executado através de materiais de alvenaria;
    c) A restante dimensão, até à altura de 1,80m, caso se mostre necessária a sua execução, poderá ser executada através de outros materiais cuja natureza seja, do ponto de vista estético, aceitável pelos serviços técnicos da autarquia.

Artigo 80º
Condicionantes à face da via pública

1. À face da via pública, os muros de vedação não poderão ter altura superior a 1,20 m, medida a partir da cota do passeio ou do arruamento caso aquele não exista, extensiva aos muros laterais, na parte correspondente ao recuo da edificação, quando existir.
2. No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento, será permitido, caso necessário, que o muro de suporte ultrapasse a altura de 1,20 m, não podendo, contudo, exceder 0,50 m acima da cota natural do terreno. Para este efeito não se consideram aterros eventualmente executados.

Artigo 81º
Condicionantes específicas e turísticas

4. Se os muros de vedação forem constituídos por alvenaria e grade de ferro, a altura máxima total será de 1,20 m, podendo a altura parcial de alvenaria variar entre os valores máximo e mínimo de 0,80 m, respetivamente.

5. Quando haja manifesto interesse em defender aspetos turísticos ou panorâmicos de construções existentes ou da urbanização local, poderá a Câmara Municipal impor outras alturas para muros de vedação, podendo ainda exigir a sua substituição por sebes vivas ou pela composição de muro de vedação com sebe viva.

Artigo 82º
Proibições

Não é permitido o emprego de arame farpado em vedações, nem a colocação de fragmentos de vidro, lanças, picos, e outros de natureza idêntica, no coroamento dos muros de vedação confinantes com a via pública.

Artigo 83º
Vãos dos telhados

1. Regra geral, e salvo situações excecionais devidamente justificadas, as coberturas das edificações serão de águas do tipo tradicional na região, com a inclinação não superior a 45% e com revestimento a telha cerâmica na cor natural.
2. Não é autorizado o aproveitamento do vão do telhado, sempre que desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura, a qual não poderá exceder 45º.
3. O aproveitamento do vão do telhado deverá ser sempre executado por forma a que não seja criado qualquer volume de construção acima dos planos de inclinação normal das respetivas coberturas.
4. A iluminação e a ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderão realizar-se por meio de janelas do tipo trapeira, mansarda, ou recuos avarandados, não ultrapassando o plano de cobertura, ou ainda a esta ajustadas, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.
5. É permitida a acessibilidade das coberturas, desde que a mesma não interfira com o espaço público ou edificações contíguas, devendo ser garantida a adequada inserção na edificação principal, bem como o cumprimento do disposto no nº3, do art. 79º do presente Regulamento.

SECÇÃO IV

Estacionamento

Artigo 84º
Parâmetros a respeitar

Todas as novas edificações devem dispor de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, nos termos fixados na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, aplicável a título supletivo.

Artigo 85º
Dimensões

Os lugares de estacionamento referidos no número anterior devem ter as seguintes dimensões mínimas:

a) Comprimento – 5m;
b) Largura – 2,50m.

Artigo 86º

Zonas de acesso

1. As zonas de acesso deverão ser devidamente dimensionadas, possuindo, pelo menos, 3 m de largura e, em áreas de estacionamento superiores a 1000 m2, deverão ter, no mínimo, dois acessos independentes, cada um deles com, pelo menos, 3 m de largura, ou um acesso único com, pelo menos, 5 m de largura.
2. O acesso e parqueamento dos edifícios de utilização comercial ou coletiva, deverão ser objeto de apreciação em projeto por forma a que constituam uma área impermeabilizada, aprazível e humanizada, com integração na envolvente.

Artigo 87º

Estacionamento para deficientes motores

1. Dos lugares de estacionamento criados nos termos previstos no art. 84º do presente Regulamento, 1 em cada 40 lugares de estacionamento destinam-se exclusivamente a aparcamento de viaturas conduzidas por deficientes motores.
2. Os lugares de estacionamento referidos no número anterior, terão, como dimensão mínima em planta, 5 m de comprimento e 3,50 m de largura.

Artigo 88º

Rés-do-chão de pequenas edificações

Nas pequenas edificações, nomeadamente moradias unifamiliares, o rés-do-chão só poderá ser destinado a fins hoteleiros ou similares, se não existirem planos aprovados que o impeçam, e se houver a possibilidade de criação de lugares de estacionamento público.

Artigo 89º

Impossibilidade de estacionamento privado ou público

3. Nos casos de impossibilidade de cumprimento do estabelecido para o estacionamento público e privado, a Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado, e em situações devidamente justificadas, reduzir o número de lugares de estacionamento.
4. A Câmara Municipal poderá igualmente equacionar em que termos se pode exigir o cumprimento da referida obrigação, caso não seja possível reduzir o número de lugares de estacionamento.

CAPÍTULO IX

Zonas de proteção arqueológica e de interesse arquitetónico

Artigo 90º

Património arquitetónico

1. Os materiais a usar e as formas de preservar os núcleos de interesse histórico e arquitetónico são os seguintes:

a) Para as demolições parciais:

i) São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente;

ii) Poderão ser introduzidas alterações à fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação;

iii) São proibidas as demolições totais de edifícios em bom estado de conservação para construir de novo no mesmo local;

iv) Só serão permitidas demolições totais de edifícios se for declarado o estado de ruína, por vistoria municipal. Poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo a volumetria, fachadas e materiais.

b) Ampliações — as ampliações serão sempre com o mesmo tipo de material da parte já existente e a cércea deve ser sempre próxima das construções contíguas, de modo a conseguir-se um todo harmonioso, e impedir-se a descaraterização da arquitetura peculiar do núcleo, devendo ser apreciado caso a caso;

c) Varandas e caixilharias:

i) O lançamento de varandas em fachadas terá de ser autorizado, desde que acautelados os riscos de descaracterização, e os balanços não sejam superiores a 0,80 m;

ii)As guardas de varandas serão de madeira, ferro ou alumínio termolacado;

iii) As caixilharias serão de madeira, ferro ou alumínio termolacado e com desenho idêntico ao pré-existente.

d)Coberturas — na substituição de coberturas deve utilizar-se a telha cerâmica ou outra de cor vermelha e manter-se a forma do telhado pré-existente. O beiral será sempre do tipo tradicional em madeira ou forrado a madeira.

2. As construções de raiz a executar terão de integrar-se nas características da envolvente e respeitar alinhamentos e cérceas.
3. Materiais proibidos:

a) São proibidos todos os materiais descaraterizantes com: alumínio anodizado, cores fortes, mármore, estores de plástico e de alumínio, telha preta ou de fibrocimento, azulejos nas fachadas e outros revestimentos vidrados;

b) Não é permitido o rebaixamento das juntas da pedra.

4. Os reclamos publicitários terão de ser em madeira ou em ferro, e não luminosos.
5. Nas zonas referidas, será proibida a fixação no exterior dos edifícios, de aparelhos de condicionamento de ar, devendo os mesmos, quando visíveis do exterior, ficar devidamente dissimulados com grelhas metálicas ou outros elementos julgados convenientes, de forma a assegurar o seu enquadramento estético.
6. Nas zonas referidas no nº1 do presente artigo, serão proibidos os estendais de roupa fixados diretamente no exterior dos edifícios.
7. A Câmara Municipal analisará caso a caso, enquanto não estiverem definidos os núcleos de interesse histórico e arquitetónico.

Artigo 91º

Zonas de proteção de monumentos nacionais

As obras de reparação de telhados e beneficiação exterior de edifícios, dentro das zonas de proteção a monumentos nacionais, devem obedecer ao estabelecido pelo IGESPAR, bem como ao disposto nos números seguintes:

a) Na reparação de telhados, quando houver lugar à substituição de telhas, deverá utilizar-se telha similar à que é dominante na área urbana envolvente;

b) A telha nova deverá aparecer com cor natural do barro, não sendo de admitir cores não usuais, a não ser em casos especiais;

c) Em casos especiais, será de exigir a estrita manutenção dos sistemas tradicionais de cobertura;

d) A beneficiação exterior de edifícios deverá respeitar a traça e as cores tradicionais das zonas envolventes.

Artigo 92º

Descoberta de elementos de interesse arquitetónico e ou arqueológico

1. O Município deve ser sempre informado em caso de descoberta de elementos de interesse arquitetónico e ou arqueológico.
2. O município pode determinar a suspensão imediata dos trabalhos, sempre que, no decorrer dos mesmos, se verifique a descoberta de elementos de interesse arquitetónico e ou arqueológico.
3. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, por técnicos municipais, tarefa para a qual o município deve recorrer ao Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico (IGESPAR).

Capítulo X

Da Propriedade Horizontal

Artigo 93º.º

Propriedade horizontal

Para efeitos de constituição de propriedade horizontal de edifícios, o pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

2. Peças escritas:

a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do comunicante, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a respetiva localização do prédio (rua, número de polícia ou lugar e freguesia);

b) Declaração de responsabilidade de técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;

c) Relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o piso, o seu destino, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas e/ou terraços se os houver, garagens e arrumos, indicação de áreas cobertas e descobertas e da percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor total do prédio;

d) Indicação de zonas comuns - descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam.

3. Peças desenhadas: Planta original em papel com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração e das zonas comuns.

Artigo 94º

Condicionalismos da propriedade horizontal

1. Só serão emitidas certidões comprovativas de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, quando:

   a) O terreno se encontre legalizado, e não se verifique nele a existência de obras ilegais;

   b) Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;

   c) Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas sejam distintas e isoladas;

   d) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis.

2. Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado, vulgarmente, designado por sótão.
3. As áreas referidas no número anterior, devem ser divididas em tantas partes quantas as unidades de ocupação e ser afetas a cada fração, sempre que sejam acessíveis a partir de uma parte comum do edifício.
4. O disposto no nº 2 é também aplicável aos espaços destinados a estacionamento coletivo, quer se situem na área descoberta do lote quer no interior da edificação, e aos terraços e coberturas, mesmo que estejam afetos ao uso exclusivo de um ou vários condóminos.
5. Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações criadas, não podem constituir frações autónomas e devem ficar integrados, a exemplo do que sucede com os arrumos, nas frações constituídas pelas habitações.
6. Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam habitação devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.
7. Os lugares de estacionamento a mais, além do legalmente exigido, podem constituir frações autónomas.

Artigo 95º

Convenção de direito e esquerdo

Nos edifícios com mais de um andar e tendo em cada um destes, dois fogos ou frações, a designação de «direito» caberá ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

Artigo 96º

Designação alfabética das frações

Se em cada andar houver três ou mais frações ou fogos, deverão ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra A e no sentido dos ponteiros do relógio.

Artigo 97º

Designação dos pisos

1. Os pisos dos edifícios serão designados de acordo com a seguinte regra:
   b) Rés-do-chão — piso cujo pavimento ou sobrado fique à cota do passeio adjacente ou diretamente relacionado com a cota natural do terreno, enquanto condicionante da sua implantação, acrescida da altura da soleira da entrada e, se assim for pretendido, do diferencial das cotas do passeio nos dois extremos da frente do prédio, até ao máximo de 2 m, medido no extremo mais baixo. Poderá este piso descer até 1 m da cota do passeio.
      aa) Todavia, nos prédios cujo rés-do-chão seja destinado a habitação, a sua cota poderá atingir até 1 m, em qualquer ponto, acima da cota do passeio. Nos prédios recuados em relação ao arruamento e por razões topográficas, a altura do rés-do-chão será definida nas condições anteriores em relação à cota do passeio adjacente.
   c) Cave — piso imediatamente abaixo do rés-do-chão.
   d) Sobreloja — piso imediatamente acima do rés-do-chão, normalmente destinado a apoio à atividade comercial do rés-do-chão ou a serviços. Para todos os efeitos (para leitura da cércea, para contagem dos pisos, definição da altura, etc.), conta como um piso.
   e) Andar — qualquer piso (no caso de não introdução da sobreloja) acima do rés-do-chão ou, no caso de este não existir, qualquer piso cujo pavimento ou sobrado esteja situado mais de 2 m acima da cota de soleira.
   f) Água-furtada ou sótão — qualquer piso resultante do aproveitamento do vão do telhado.
2. No caso de, no mesmo edifício, haver mais de uma cave, designar-se-á cada uma delas por 1.ª cave, 2.ª cave, etc., a partir do rés-do-chão e para baixo; se existir mais de um andar, designar-se-á cada um deles por 1.º andar, 2.º andar, etc., a partir do rés-do-chão para cima.

CAPÍTULO XI

Ocupação do espaço público e resguardo das obras

Artigo 98º

Concessão de licença para ocupação do espaço público

A concessão de licença para a execução de obras que impliquem a ocupação do espaço público com tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas, fica dependente da prévia aprovação, pela Câmara Municipal, de um plano que defina as condições dessa ocupação.

Artigo 99º

Do plano de ocupação do espaço público

1. O plano de ocupação do espaço público tem por objetivo garantir a segurança dos utentes do espaço público e a vedação dos locais de trabalho, devendo o mesmo cumprir o disposto nos artigos subsequentes.
2. O Plano referido no número anterior deverá ser apresentado, simultaneamente, com os projetos das especialidades.

Artigo 100º

Condicionantes da ocupação do espaço público

1. A ocupação dos passeios do espaço público deverá estabelecer-se de modo a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,2 m, devidamente sinalizada.
2. Se a ocupação do espaço público não ultrapassar o prazo de 60 dias, a faixa livre para a circulação de peões poderá ser reduzida até ao limite mínimo de 0,80 m.
3. Pode ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano, em casos excecionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal, a partir da demonstração de que tal é absolutamente necessário à execução da obra.
4. Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,2 m de largura e 2,2 m de altura.
5. Os corredores para peões serão obrigatoriamente colocados no lado interno dos tapumes quando a largura da via pública impedir a colocação exterior.
6. Os corredores referidos no número anterior devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou socalcos, em vista a garantirem aos utentes total segurança.
7. Nos casos em que se justifique, os corredores para peões deverão ser dotados de iluminação artificial.
8. Após a execução da esteira geral do edifício, os tapumes recuarão para uma distância não superior a um metro em relação ao plano marginal da fachada.

Artigo 101º

Processo de licenciamento

1. A tramitação de pedido de Licença e de Comunicação Prévia que determine a ocupação de espaço público, em razão de realização de operações urbanísticas sujeitas a tais mecanismos de controlo prévio, segue o estabelecido no nº2, do art. 57º do RJUE e do Regulamento Municipal, em vigor, sobre a matéria, caso exista.
2. A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de aprovação do plano de ocupação no prazo máximo de 15 dias, devendo a deliberação conter a quantificação de uma caução

que o requerente fica obrigado a apresentar aquando do levantamento da respetiva licença.

3. A caução referida no número anterior destina-se a garantir a reparação dos danos que, no decurso da obra, venham eventualmente a ser causados nas infraestruturas e equipamentos públicos localizados na área a ocupar.
4. O montante da caução referida no número anterior será de um valor correspondente às infraestruturas públicas existentes na área a ocupar, designadamente, a faixa de rodagem, lancis, passeios, redes subterrâneas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais.
5. A caução referida nos números anteriores é prestada, por acordo das partes, mediante garantia bancária, depósito em dinheiro ou seguro-caução a favor da Câmara Municipal.
6. A aludida caução só poderá ser liberada mediante requerimento do interessado, após parecer favorável dos serviços municipais.

Artigo 102º
Instrução do pedido de ocupação do espaço público

1. O plano de ocupação do espaço público ou via pública deve ser instruído com os seguintes elementos:
    a) Requerimento, escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, do qual deve constar o nome do titular do alvará de licença ou comunicação, com a indicação do respetivo número, solicitando a aprovação do plano de ocupação e referindo, no mesmo, o prazo previsto para essa ocupação, o qual não pode exceder o prazo para a execução da respetiva obra;
    b) Declaração de responsabilidade pelo projeto de ocupação de via pública, assinada por técnico devidamente habilitado;
    c) Planta de implantação à escala 1:200 ou outra, e planta de localização à escala 1:1000, do tapume e do estaleiro, quando necessário, mencionando expressamente a localização das instalações de apoio, máquinas, aparelhos elevatórios e contentores para recolha de entulho, bem como o contorno da zona de ocupação pretendida, a frente do prédio e a via pública.
2. O plano de ocupação da via pública mencionará obrigatoriamente as características do arruamento, o compartimento do tapume e respetivas cabeceiras, bem como a localização de sinalização, candeeiros de iluminação pública, boca ou sistema de rega, marcos de incêndio, sarjetas, sumidouros, árvores ou quaisquer instalações fixas de utilidade pública.
3. Nenhuma operação urbanística poderá ser iniciada sem que o empreiteiro ou o promotor responsável indique o tipo de solução que irá utilizar para o produto das demolições e outros resíduos produzidos na obra, bem como a localização das descargas, só admissíveis em locais para o efeito licenciados.

Artigo 103º
Colocação de balizas

1. Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior dos edifícios confinantes com a via pública, e para as quais não seja exigida a construção de tapumes, será obrigatória a

colocação de balizas, de comprimento não inferior a 2 m, com a secção mínima de 0,040 × 0,025 m, obliquamente encastradas na rua e fixadas nas paredes das construções.

2. As balizas referidas no número anterior serão pintadas com as cores branca e vermelha, em tramos de 20 cm, alternadamente.
3. As balizas referidas nos números anteriores serão, pelo menos, em número de duas e colocadas com o espaçamento máximo de 10 m.

Artigo 104º
Tapumes

1. Em todas as obras de construção, ampliação, demolição e de grandes reparações em telhados ou em fachadas, confinantes com a via pública, é obrigatória a construção de tapumes:
   a) Até à respetiva conclusão, nas obras de demolição/escavação;
   b) Até à conclusão de todos os trabalhos da fachada do edifício em obras, nos restantes casos.
2. Independentemente da existência de andaimes, poderá dispensar-se a colocação de tapumes, nomeadamente nos casos em que a sua existência prejudique a salubridade dos edifícios ou a atividade comercial neles exercida, sendo, nesses casos, estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras, com, no mínimo, um estrado estanque ao nível do primeiro teto.
3. Em todas as obras, quer no interior, quer no exterior de edifícios que marginem com terreno de domínio público e para os quais não seja exigida a construção de tapumes nem necessária a colocação de andaimes, é obrigatória a colocação de resguardos eficazes para a segurança dos utentes do terreno do domínio público.
4. Os tapumes de proteção e limite da zona de ocupação, ou de envolvimento do lanço inicial dos andaimes, serão constituídos por painéis com altura mínima de 2,20 m, executados em material resistente com a face externa lisa e com pintura em cor suave, com as cabeceiras pintadas em listas brancas e vermelhas e dotadas de sinalização noturna luminosa, e terão as portas de acesso a abrir para dentro.
5. Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração de modo a valorizar a imagem do conjunto.
6. É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais.
7. Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos, ficarão situados no interior do tapume, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito, sendo expressamente proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior ao mesmo, onde apenas será permitido o depósito de materiais que não embaracem o trânsito, por tempo não superior a uma hora, a fim de serem facultadas as operações de carga e descarga dos mesmos.
8. Nas ruas onde existam bocas de rega e incêndio, serão os tapumes construídos de modo a que estas fiquem completamente acessíveis da via pública.
9. É obrigatória a inscrição da data prevista para a retirada do tapume, em placa a afixar junto da placa de publicitação do alvará de licença ou autorização de construção.
10. É obrigatória a manutenção dos tapumes e respetiva área circundante em bom estado de conservação, bem como a sua limpeza diária.

11. Nas zonas rurais, poderá dispensar-se a sua construção, a não ser em casos julgados de absoluta necessidade para a segurança pública.

Artigo 105º
Condições especiais de depósito de entulhos

1. Em casos excecionais, devidamente justificados, nos quais tenha sido dispensada a construção de tapumes, o amassadouro e o depósito de materiais e entulhos poderá localizar-se nos passeios, ou, se não existirem, até 1 m da fachada.
2. Nas situações previstas no número anterior, as argamassas a fabricar e os entulhos a empilhar, devem ser feitos sobre estrados, de modo a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos.
3. Os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que embaracem o trânsito, e serão os estrados utilizados removidos diariamente para o interior das obras.

Artigo 106º
Palas de proteção

1. Nos edifícios em obras com dois ou mais pisos acima da cota da via pública, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior, que será colocada a uma altura superior a 2,50 m em relação ao passeio.
2. É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior, em locais de grande movimento em que não seja possível, ou seja inconveniente, a construção de tapumes.
3. A pala referida nos nºs. 1 e 2 terá um rebordo em toda a sua extensão, com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 107º
Resguardos

Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer estragos dos mesmos.

Artigo 108º
Prazo de retirada das instalações e detritos

Os tapumes, bem como todos os materiais existentes e detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de cinco dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada, a expensas próprias do dono da obra.

Artigo 109º
Requisitos a observar na instalação dos andaimes

1. Sempre que se mostre necessária a instalação de andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:
    a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;
    b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;
    c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e pregadas, as quais devem ter uma espessura que lhes permita resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;
    d) A largura dos pisos será, no mínimo, de 0,9 m; Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima de 0,9 m;
    e) As escadas de serventia dos andaimes devem ser sólidas, munidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais e separadas entre si por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostas de modo a que a sua inclinação permita formar degraus por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso.
2. Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do primeiro piso, de modo a garantir total segurança aos utentes da via pública.
3. Os andaimes e as respetivas zonas de trabalhos serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento suscetível de pôr em causa a higiene e a segurança dos utentes da via pública.

Artigo 110º
Regras de Segurança

Deverão ser observadas as regras de segurança contidas nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos de construção civil.

Artigo 111º
Cargas e descargas

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 da via pública, referido no número anterior, é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5m em relação ao veículo estacionado.
3. É permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem, pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes do espaço público.

4. Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
5. Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas das caixas de visita.

Artigo 112º
Depósito e recolha de entulhos

1. É permitido o depósito de materiais e recolha de entulhos utilizando caixas apropriadas com dimensões máximas de 2 m de comprimento por 1 m de largura e 1 m de altura.
2. É permitida a recolha de entulhos através de contentores metálicos apropriados, colocados pelo prazo mínimo indispensável, os quais são obrigatoriamente recolhidos quando se encontrem cheios ou quando neles tenha sido depositado qualquer material que possa provocar insalubridade ou cheiros nauseabundos.
3. Os contentores não podem ser instalados no espaço público ou em local que possa afetar a normal circulação de peões e veículos.

Artigo 113º
Vazamentos de entulhos por condutas fechadas

1. Os entulhos vazados de alto deverão ser guiados por condutas fechadas e recebidos em recipientes fechados que protejam os transeuntes.
2. Poderá permitir-se a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, que terá no seu terminal uma tampa que só poderá ser retirada durante a operação de carga do veículo, devendo ainda observar-se as seguintes condições:
   a) Seja sempre colocada, sob a conduta, uma proteção eficaz que permita a passagem de peões;
   b) A altura entre o pavimento da via pública e o terminal da conduta seja superior a 2,50 m;
   c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas quando o seu peso unitário seja inferior a 1 kg.
3. As condutas devem ter as seguintes características:
   a) Serem vedadas para impedir a fuga dos detritos;
   b) Não terem troços retos maiores do que a altura correspondente a dois andares do edifício, para evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas; c) Terem na base um dispositivo de retenção para deter a corrente de detritos;
   d) Terem barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.

Artigo 114º
Incompatibilidade com atos públicos

2. Quando, para a celebração de algum ato público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obras em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais depositados na via pública, repondo-os oportunamente no seu lugar.

3. Durante o ato referido no número anterior, cessam todos os trabalhos exteriores em execução.

CAPÍTULO XII
Disposições diversas

Artigo 115º
Segurança geral

1. É proibido manter poços abertos ou mal resguardados, e igual proibição se aplica a valas, escavações ou outras depressões do terreno.
2. A Câmara poderá, em qualquer altura e sempre que o entenda conveniente, intimar os proprietários ou equiparados a levar a efeito os trabalhos de proteção para corrigir situações de insegurança.

Artigo 116º
Cores no exterior dos edifícios

1. No exterior dos edifícios aplicar-se-ão, como cor ou cores dominantes, as que já tradicionalmente existam no local, ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.
2. Regra geral, a gama das cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adotado na região, devendo ter-se em conta o seguinte:
    b) Para paredes e muros — branco, ocre, rosa velho, bege ou creme, sendo que não serão autorizadas mais de duas cores numa edificação;
    c) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda — verde garrafa, vermelho, sangue de boi, castanho ou branco.
3. Qualquer alteração ao descrito nos números anteriores carece de autorização formal da Câmara Municipal.

Artigo 117º
Colocação de publicidade

1. A colocação ou pintura de anúncios, dizeres, quaisquer reclamos ou qualquer tipo de publicidade em fachadas de edifícios, está sujeita a licenciamento, nos termos da legislação aplicável em vigor.
2. Só será de aceitar a colocação referida no número anterior, desde que mereça informação favorável dos serviços técnicos, alicerçada na sua adequada inserção nas características volumétricas, formais, cromáticas e construtivas do edifício.
3. Os edifícios destinados a acomodar espaços comerciais e de serviços deverão, desde o pedido de aprovação do projeto de arquitetura, privilegiar soluções de hipóteses de ajustada aposição de painéis publicitários, através da existência física de panos de fachada para o efeito criados.

Artigo 118º
Instrução do pedido

O pedido de licença para colocação ou pintura de anúncios, reclamos ou dizeres, deverá ser instruído com memória descritiva, plantas de localização e com desenhos do anúncio, feito à escala mais conveniente, com indicação das cores a aplicar.

CAPÍTULO XIII
Outros procedimentos

Artigo 119º
Documentos urgentes

São considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de três dias, a contar da data da apresentação do requerimento ou da data do despacho deste, conforme a satisfação do pedido dependa, ou não, desta última formalidade.

Artigo 120º
Envio de documentos

1. Os documentos solicitados pelo interessado podem ser remetidos por via postal, desde que o mesmo tenha manifestado essa intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e selado, e proceda ao pagamento das taxas correspondentes, nos casos em que a liquidação se possa efetuar.
2. O eventual extravio da documentação enviada via CTT, não é imputável aos serviços municipais.
3. Se for manifestada a intenção do documento ser enviado por correio, com cobrança de taxas, as despesas correm todas por conta do peticionário.
4. Se o interessado desejar o envio sob registo postal, com aviso de receção, deve juntar ao envelope referido no n.º 1 os respetivos impressos postais devidamente preenchidos.

CAPÍTULO XIV
Disposições finais

Artigo 121º
Legislação posterior

Todas as referências efetuadas no presente Regulamento a diplomas legislativos, consideram-se efetuadas à legislação posterior à respetiva entrada em vigor que proceda à revogação e ou alteração dos mesmos.

Artigo 122.º
Norma Transitória

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da respetiva entrada em vigor.
2. Excluem-se do disposto no número anterior as situações em que a aplicação do disposto no presente Regulamento já tenha sido objeto da prática de atos constitutivos de direitos dos particulares, designadamente os procedimentos relativos a pedidos de licenciamento que tenham obtido já a aprovação do projeto de arquitetura.

Artigo 123.º
Norma revogatória

Consideram-se revogadas todas as disposições, de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Valpaços, que contrariem as disposições previstas no presente Regulamento.

Artigo 124.º
Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente Regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do RJUE.

Artigo 125.º
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à data da sua publicação, na 2ª Série do Diário da República.

Anexo I

Declaração de responsabilidade
(Compatibilidade entre Papel e Formato Digital)

[Nome] declara, para os devidos efeitos, que o projeto de [arquitetura ou de especialidade] de que é autor, relativo à obra de [natureza da operação urbanística a realizar], localizada em [rua, número de polícia, lugar e freguesia], cujo [licenciamento ou de comunicação prévia] foi requerido/apresentada por [nome do requerente], apresentado em formato digital é igual ao apresentado em papel.

Mais declara que todos os dados correspondem à verdade, nada tendo omitido.

[Data e Assinatura]

Anexo II

Para efeitos do disposto no nº3, do art. 47º, do presente Regulamento, os valores relativos ao fator de coeficiente *K* são os seguintes:

localidade	Localização	Índice de construção	Factor de Localização	Coeficiente Urbanistico
Valpaços....	Zona Central	2	1	0,19
	Zona não Central		0,8	0,18
Vilarandelo... Carrazedo.... Lebução....	–	1,3	0,6	0,17
Restantes localidades....	–	1	0,5	0,15