

N.º lote	N.º máximo de fogos	N.º mínimo de fogos	Área de arrecadações (m²)	Área de garagens (m²)	Área de comércio (m²)	Área de serviços (m²)	Área de restaurantes (m²)
53	4	3		164		328	
54	4	3		164		328	
55	4	3		164		492	
56	4	3		164		492	
57	4	3		164		492	
58	4	3		175		692	
59	4	3		175		692	
60	—	—	120	372	204	—	916
<i>Totais</i>	218	182	1 792	3 819	3 703	3 516	916

Totais:

Área total de lotes (atl) – 10.027 m²;
 Área total de implantação (atl) – 9.858 m²;
 Área bruta de habitação (abh) – 23.735 m²;
 Área bruta de construção (abc) – 37.481 m²;
 Índice de ocupação (abc/atl) – 3,8.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

39928 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_implantacao_39928_1.jpg
610646879

MUNICÍPIO DE SÃO BRÁS DE ALPORTEL

Aviso n.º 9127/2017

Vítor Manuel Martins Guerreiro, Presidente da Câmara Municipal de São Brás de Alportel, de harmonia com o disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, faz público, que a Assembleia Municipal de São Brás de Alportel na sua sessão ordinária de 11 de abril de 2017, aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião ordinária de 04 de abril de 2017, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de São Brás de Alportel, cujo projeto foi submetido a apreciação pública durante o prazo de 30 dias.

4 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Vítor Manuel Martins Guerreiro*.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de São Brás de Alportel

Nota Justificativa

O Regulamento Municipal de Urbanização Edificação e Taxas do Município de São Brás de Alportel data de 16 de maio de 2003, revelando-se significativamente desatualizado face ao atual panorama do ordenamento jurídico português em matéria urbanística, a qual, nos últimos anos, observou três grandes alterações, nomeadamente ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), em 2007, em 2010 e em 2014.

As diversas alterações introduzidas no RJUE justificam, sobremaneira, que a adequação e alteração do regulamento municipal passe pela revogação da primitiva versão de 2003.

Na elaboração do presente regulamento optou-se, apenas, pela concretização de matéria urbanística relegando para o regulamento e tabela de taxas municipais de São Brás de Alportel toda a disciplina respeitante às taxas urbanísticas e restantes competências tributárias do município.

A presente proposta de regulamento está em consonância e adaptada para acolher a implementação em curso de um conjunto de iniciativas de modernização tecnológica que visam facilitar a vida dos cidadãos e a atividade das empresas, bem como, aumentar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados pela autarquia, destacando-se de entre estas iniciativas o programa de desmaterialização de processos urbanísticos, o qual visa, entre outros objetivos, agilizar e otimizar o processo de apreciação dos mesmo decorrendo toda a instrução e tramitação destes por via eletrónica.

Refira-se que o RJUE é extremamente claro sobre as matérias que devem ser concretizadas e executadas nos regulamentos evitando assim duplicação das normas do RJUE no regulamento municipal.

Para o efeito, procurou-se no presente regulamento, constituído por dez capítulos e 113 artigos, dar resposta às exigências do RJUE e bem assim implementar disposições técnicas para as operações urbanísticas, regras para os seus intervenientes, condutas para a ocupação da via pública para fins urbanísticos por se considerar urgente disciplinar este

tipo de intervenções, já que se assiste ao desrespeito sistemático da propriedade pública e das normas mínimas de segurança de trânsito pedonal e viário, concretizar as obras de escassa relevância urbanística, inovar na fixação das regras a observar na edificação de habitações modulares, na criação de regras procedimentais para as operações urbanísticas de iniciativa municipal e para a execução de obras por administração direta, por outro lado, criar princípios e regras de segurança na edificação de piscinas, fixar regras sobre as edificações existentes e anteriores ao RGEU e ao Regulamento Municipal de Edificação Urbana do Concelho de São Brás de Alportel datado de 1969 e materializar um regime de exceção ao princípio da garantia do existente.

Em sùmula, e no que toca às regras materiais, pretendeu-se criar um conjunto de condutas que vão ao encontro das exigências de boa ordenação e de um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico para São Brás de Alportel.

Cabe ainda mencionar que nos termos do disposto no artigo 99.º do Novo Código do Procedimento Administrativo a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Sem prejuízo da natureza executória do presente regulamento por imposição do próprio diploma que alterou o RJUE, atendendo ao frágil panorama económico e financeiro que o país atravessa, procurou-se não agravar as taxas urbanísticas, verificando-se até em alguns casos uma redução, nomeadamente nas taxas pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, através da introdução de mais variáveis e de redução de índices, bem como, a dispensa de compensação quando se trate de operações de loteamento destinadas a moradias unifamiliares com um número de lotes inferior a 5.

De mencionar que no inovador regime da legalização procurou-se proporcionalmente equipara-lo ao licenciamento em termos de taxas urbanísticas, sendo certo que existe um claro benefício na desburocratização do procedimento.

Pretende-se sim incentivar, sem agravar, a realização de novas operações urbanísticas, com incidência na legalização e na reabilitação, o que poderá traduzir-se, a médio prazo, numa crescente dinamização da atividade imobiliária e, consequentemente, num incremento da receita para o município.

Foi dado cumprimento ao estatuído no artigo 98.º do Novo Código do Procedimento Administrativo.

Não se registou a constituição de qualquer interessado, ficando deserto o procedimento de constituição de interessados.

O presente regulamento foi sujeito a consulta pública nos termos do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I

Norma habilitante, âmbito e objeto

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado nos termos dos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º, da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as suas sucessivas alterações e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 9 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

O presente Regulamento tem por objeto os procedimentos de controlo preventivo e sucessivo das operações urbanísticas realizadas na área do município de São Brás de Alportel e bem assim a fixação de regras e princípios relativos:

- a) À urbanização e edificação, complementares dos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais legislação em vigor, designadamente em termos da defesa do meio ambiente, da qualificação do espaço público, da estética, salubridade e segurança das edificações;
- b) Às competências dos técnicos e atividade fiscalizadora;
- c) Às infraestruturas de suporte de rádio comunicações e respetivos acessórios;
- d) Às cedências de terrenos e compensações;
- e) Às taxas urbanísticas.

Artigo 3.º

Definições

1 — Os vocábulos cuja definição consta do RJUE, são utilizados no presente regulamento com o sentido e conteúdo ali fixado.

2 — Os restantes conceitos técnicos são utilizados com o conteúdo fixado nos regulamentos dos planos municipais de ordenamento do território em vigor na área do município e, em último caso, no Vocabulário Urbanístico editado pela Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO II

Procedimentos e disposições técnicas das operações urbanísticas

SECÇÃO I

Disposições gerais e instrutórias

Artigo 4.º

Procedimentos de controlo prévio e elementos instrutórios

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 84.º e seguintes os procedimentos de controlo prévio são os que se encontram definidos no RJUE.

2 — Os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE, são os que se encontram expressamente definidos nas demais portarias aplicáveis à matéria, nomeadamente a portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

3 — Sem prejuízo do exposto nos números anteriores os serviços técnicos do município podem requerer os elementos que tiverem por convenientes para a correta instrução do pedido.

4 — A apresentação de certificados não exigidos por lei ou norma regulamentar só deve ter lugar quando haja dúvidas sobre o cumprimento dos projetos de especialidade e não seja elaborado termo de responsabilidade.

Artigo 5.º

Formulários

1 — A tramitação dos procedimentos relativa à realização de operações urbanísticas inicia-se através de requerimento ou comunicação no sistema eletrónico previsto no artigo 8.º-A do RJUE.

2 — Até à implementação e disponibilidade do sistema informático referido no ponto anterior, os pedidos para a realização de quaisquer operações urbanísticas ou para a prática de qualquer ato previsto no presente regulamento ou no RJUE são dirigidos ao presidente da câmara municipal e seguem os formulários em vigor e disponibilizados na página oficial do município em www.cm-sbras.pt.

3 — Quando não exista ou até à criação de formulário adequado a determinada competência, devem os interessados dirigir requerimento ao presidente da câmara municipal, o qual conterá sempre:

- a) Nome completo ou denominação do requerente;
- b) Indicação da qualidade em que requer;
- c) Número do bilhete de identidade ou cartão de cidadão do requerente ou do seu representante;
- d) Número fiscal de contribuinte ou número de pessoa coletiva;
- e) Morada completa do requerente e ainda, se for caso disso, a morada para efeitos de notificações a efetuar no âmbito do procedimento;
- f) Endereço de correio eletrónico;
- g) O telefone de contacto;

h) A indicação do pedido e os fundamentos de facto e de direito em que o mesmo assenta.

4 — Os formulários estão disponíveis *online*, sendo que a sua requisição nos serviços carece do pagamento de taxa.

Artigo 6.º

Cópias

1 — Nos procedimentos respeitantes a qualquer operação urbanística que se encontre em curso à data da entrada em vigor do presente regulamento, deve o interessado acompanhar o pedido com duas cópias das peças escritas e desenhadas, sendo uma em suporte informático e outra em papel, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Sempre que o pedido de informação prévia, de licenciamento ou de comunicação prévia careça de parecer ou autorização de entidades exteriores ao município, podem as cópias previstas nos números anteriores acrescer consoante o número de exemplares que devam ser enviados a essas entidades.

Artigo 7.º

Plano de Acessibilidades

1 — Sem prejuízo do disposto na nova redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 ao Decreto-Lei n.º 163/2006, 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, na relação com as edificações envolventes e, quando aplicável, o acesso a partir da entrada do edifício até às várias áreas propostas para o interior do mesmo;
- 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, da altura das guardas e dos pormenores das escadas em corte construtivo.

2 — O plano de acessibilidades pode integrar o projeto de arquitetura.

Artigo 8.º

Instrução do pedido de autorização e alteração de utilização

1 — A autorização de utilização é requerida pelo interessado, no prazo máximo de um ano a contar da data da conclusão da obra e é instruída com os elementos exigidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e descritos nos formulários disponibilizados na página oficial do município em www.cm-sbras.pt.

2 — O pedido de autorização de utilização apresentado na sequência de obras sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia deve ser instruído com:

- a) As telas finais, no caso de terem ocorrido alterações;
- b) Certificados de conformidade das infraestruturas instaladas, nomeadamente elevadores, eletricidade, telecomunicações e gás atualizados;
- c) Certificado ou termo de responsabilidade pela conformidade da obra com o Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RJ-SCIE);
- d) Avaliação acústica e respetivo termo de responsabilidade subscrito por pessoa legalmente habilitada para o efeito.

3 — A autorização de utilização é concedida no prazo de 10 dias a contar da receção do requerimento, com base nos termos de responsabilidade, salvo nos casos em que o presidente da câmara municipal, oficiosamente ou a pedido do gestor do procedimento, determinar nos termos do n.º 2 do artigo 64.º do RJUE e dentro do prazo referido no número anterior, a realização de vistoria.

4 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as autorizações de utilização tomarão, preferencialmente, a designação de:

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

5 — Não obstante o previsto no número anterior, poderá autorizar-se a cumulação de diferentes utilizações, para o mesmo edifício ou fração, desde que estas sejam compatíveis.

6 — Sempre que se verifique alguma das situações previstas no n.º 2, do artigo 64.º do RJUE ou, por qualquer razão, não for possível ao requerente apresentar o respetivo livro de obra, a concessão da autorização de utilização ficará condicionada à realização de vistoria.

SECÇÃO II

Execução da obra e intervenientes

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Princípios

1 — Na execução de obras, seja qual for a sua natureza, devem ser obrigatoriamente adotadas todas as precauções e disposições necessárias para garantir a segurança dos intervenientes na obra e da população e, quando possível, as condições normais do trânsito na via pública, bem como, evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular, devendo atender-se, em especial, ao disposto no Plano de Segurança e Saúde.

2 — Nas obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, o produtor de Resíduos de Construção e Demolição (RCD) está obrigado a promover a reutilização de materiais e a incorporação de reciclados de RCD na obra e assegurar que os mesmos são mantidos em obra o mínimo tempo possível.

3 — O produtor de RCD está ainda obrigado a efetuar e manter, conjuntamente com o livro de obra, o registo de dados de RCD, de acordo com o modelo.

Artigo 10.º

Condicionantes

1 — O município pode impor condicionalismos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como, à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A câmara municipal pode impedir por razões estéticas, patrimoniais, ambientais, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais ou paisagísticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou abate de espécies vegetais e a movimentação de terras.

3 — As operações urbanísticas devem:

- a) Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;
- b) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vistas;
- c) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e outras infraestruturas, tipologias, cércas e alinhamentos;
- d) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais entre as novas intervenções e os prédios confinantes, com especial relevo para a vitalização das charneiras dos diferentes conjuntos urbanos;
- e) Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e a estrutura verde;
- f) Proporcionar espaços públicos exteriores, destinados a circulação ou lazer, que proporcionem ambientes calmos e seguros;
- g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados;
- i) Inovar em termos de acessibilidades;
- j) Criar sempre que possível vias ciclo-pedonais de acordo com o disposto no artigo 80.º do presente regulamento;
- k) Respeitar as condições especiais relativas ao ruído previstas no Regulamento Geral do Ruído.

4 — Nas obras de construção, ampliação ou de alteração, não serão viabilizadas soluções que conduzam a situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

Artigo 11.º

Pinturas e revestimentos exteriores

1 — As pinturas e os revestimentos deverão ser projetados e executados para que resulte, tanto no edifício, como no conjunto em que se insere, uma uniformidade de cores e materiais.

2 — No exterior dos edifícios, designadamente nas paredes, caixilharias, serralharias, tubos de queda, devem ser aplicadas preferencialmente cores tradicionais tais como branco, cinza, creme, rosa-velho, tons ocres e outros similares, em harmonia com a envolvente.

Artigo 12.º

Compatibilidades de usos e atividades

1 — Nas operações de loteamento, e noutras operações urbanísticas devem ser discriminadas as áreas destinadas a outros fins que não o habitacional, quando se pretenda prever a instalação das seguintes utilizações:

- a) Restauração e ou bebidas, com ou sem sala de dança;
- b) Utilizações de caráter artístico e/ou desportivo;
- c) Comércio, serviços, indústria, armazenamento;
- d) Outros usos específicos.

2 — São incompatíveis com o uso dominante, constituindo fundamento de emissão de informação prévia desfavorável, indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição de comunicação prévia, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

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

Artigo 13.º

Resíduos de construção e demolição

1 — A gestão de resíduos de construção e demolição (RCD) é assegurada nos termos da legislação em vigor.

2 — Os resíduos de construção e demolição devem ser vazados através de conduta fechada e recebidos em recipientes fechados.

3 — É permitida a utilização de contentores metálicos que devem ser removidos no prazo de 10 dias contínuos logo que se encontrem cheios, e quando neles tenha sido depositado qualquer resíduo considerado perigoso.

4 — Os contentores não podem ser instalados em local que afete a normal circulação de peões, de pessoas com mobilidade condicionada e veículos, com exceção de casos justificados e desde que sejam adotadas corredores de passagem devidamente identificados.

5 — Os contentores quando colocados fora dos tapumes devem encontrar-se devidamente tapados impedindo o seu acesso.

6 — Não é permitido vazar entulho nos contentores de recolha de lixo doméstico.

Artigo 14.º

Comunicação do início das obras

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica, nenhuma obra pode ter início sem que antes seja dado conhecimento à câmara municipal no prazo de 5 dias úteis.

2 — O requerimento deve ser dirigido ao presidente da câmara municipal, podendo ser através de correio eletrónico, indicando:

- a) Os dados do processo da operação urbanística quando exista;
- b) A identificação da entidade executante da obra, sem prejuízo do disposto no artigo 42.º do presente regulamento.

3 — O disposto no número anterior é igualmente aplicável nas operações urbanísticas não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio nos termos do disposto no RJUE e no presente regulamento.

Artigo 15.º

Prazos máximos de execução de obras

1 — Para os efeitos das disposições conjugadas do n.º 1 e 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º, do RJUE, o prazo de execução das obras não pode ultrapassar os quatro anos.

2 — Para efeitos do n.º 4 do artigo 53.º e do n.º 6 do artigo 58.º, do RJUE, o prazo de prorrogação não pode ultrapassar dois anos, devendo para o efeito informar a câmara municipal da intenção de prorrogação, antes do termo do prazo inicial.

3 — Por razões de interesse público, a câmara municipal poderá alterar os prazos e condições de execução previstos neste artigo.

4 — O prazo inicia a sua contagem a partir do momento do pagamento das respetivas taxas.

5 — Os pedidos de prorrogação do prazo para execução das obras de urbanização e edificação, devem ser acompanhados da nova calendarização dos trabalhos a executar e de cópias das folhas preenchidas do livro de obra que serão autenticadas pelos serviços no momento da entrega, com exibição do mesmo.

6 — Os pedidos de prorrogação devem ser acompanhados dos seguintes documentos:

a) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, I. P., com habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar, a verificar através da consulta do portal do InCI, I. P., no prazo previsto para a decisão;

b) Apólice de seguro de responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;

c) Apólice de seguro de construção, quando exigível.

7 — A prorrogação deve ser averbada no alvará ou comunicação prévia existente, constituindo uma folha avulsa e anexada ao alvará, conforme o caso.

Artigo 16.º

Alvará e Identificação da obra

1 — A realização de obras, salvo o disposto no artigo 77.º do RJUE, está sujeita à colocação de painéis em material imperecível, contendo no mínimo as seguintes indicações:

a) Identificação do dono da obra;

b) Identificação da entidade e do técnico responsáveis pela execução da obra;

c) Número do alvará do exercício da atividade de construção;

d) Número do alvará de licença ou da admissão da comunicação prévia;

e) Prazo de execução;

f) Desenho da fachada frontal do edifício a executar.

2 — Os painéis devem ser colocados em locais bem visíveis, em cada frente de trabalho e junto ao estaleiro da obra e devem sempre apresentar-se legíveis.

3 — Os painéis identificativos devem ser retirados no prazo máximo de três dias após a conclusão dos trabalhos.

Artigo 17.º

Medidas de Segurança

1 — Os trabalhos devem ser executados de modo a garantir a segurança da circulação pedonal, em especial de pessoas com mobilidade condicionada e do trânsito automóvel.

2 — É expressamente proibido vedar o acesso a qualquer boca-de-incêndio ou hidrante, salvo quando criada a respetiva alternativa.

3 — A elevação de materiais para construção de edifícios deve ser feita por meio de guinchos, gruas ou outro equipamento em perfeitas condições de funcionamento e segurança.

4 — Os andaimes devem, sempre que possível, ser fixados ao terreno ou às paredes do edifício.

Artigo 18.º

Tapumes

1 — Em todas as obras é obrigatória a montagem de tapumes ou resguardos, que tornem inacessível, aos transeuntes, a área destinada aos trabalhos.

2 — Os tapumes devem ser colocados antes de iniciar quaisquer obras ao abrigo dos procedimentos de controlo prévio.

3 — Os tapumes devem:

a) Ser em material resistente, de preferência metálicos, com desenho e execução cuidada;

b) Ter a altura mínima de 2.20 m, devendo existir uma faixa opaca, de pelo menos 0.50 m em toda a sua extensão, que impeça a saída ou escorrência de materiais para a via pública;

c) Ter portas de acesso a abrir para dentro;

d) Ter cabeceiras pintadas com faixas refletoras alternadas, de cor preta e amarela e com sinalização noturna, luminosa, consoante a localização da obra;

e) Prever a construção de passagem pedonal devidamente protegida, caso se justifique.

4 — Nas ruas onde existam bocas-de-incêndio ou de rega ou outras infraestruturas públicas, os tapumes são executados de forma que aqueles fiquem acessíveis a partir da via pública.

5 — É proibido utilizar o espaço exterior ao tapume.

6 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, desde que não prejudique o trânsito, pode ser utilizado o espaço exterior ao tapume nos seguintes casos:

a) Operações de carga e descarga;

b) Colocação temporária de contentores destinados ao depósito de entulhos.

7 — Todas as máquinas e materiais utilizados na execução das obras, bem como os amassadouros e depósitos de entulhos, devem ser colocados no interior do tapume.

8 — Se existirem árvores, candeeiros de iluminação pública ou outro tipo de mobiliário urbano junto da obra, devem fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos nos mesmos.

9 — Deve prever-se, sempre que necessário, um sistema de lavagem de rodados das viaturas que saem do local da obra.

10 — Os amassadouros que venham a ser autorizados no espaço público serão convenientemente resguardados.

11 — Os amassadouros nunca podem assentar diretamente sobre o pavimento dos espaços públicos.

Artigo 19.º

Elementos a disponibilizar no local da obra

1 — No local das obras devem estar disponíveis a cópia do projeto aprovado pela câmara municipal, o alvará de licença ou documentos comprovativos da admissão da comunicação prévia e do pagamento das taxas devidas, bem como, o livro de obra, devendo ser facultados à fiscalização sempre que sejam solicitados.

2 — O município pode autorizar a elaboração, manutenção e preenchimento do livro de obra através de meios eletrónicos, desde que a forma e os procedimentos adotados, que devem ser devidamente apresentados ao Município pelo requerente, garantam a efetividade e o cumprimento integral dos deveres previstos na Lei e na Portaria que regula o livro de obra.

Artigo 20.º

Danos provocados durante a execução dos trabalhos

1 — Todas as tubagens, sarjetas, lancis, pavimento e quaisquer outros elementos danificados durante a execução dos trabalhos devem ser imediata e devidamente reparados, repondo a situação no seu estado original.

2 — Deve ser dado conhecimento dos danos ocorridos ao serviço de fiscalização da câmara municipal, bem como à entidade concessionária de serviços públicos responsável pela exploração da infraestrutura, no caso de não ser o próprio município.

3 — A ausência de reparação dos danos é motivo de indeferimento de quaisquer atos administrativos a emitir no âmbito do procedimento de controlo prévio requerido.

4 — Os custos assumidos pelo município na reparação dos danos serão executados em processo de execução fiscal.

Artigo 21.º

Limpeza da zona de trabalhos

1 — Durante a execução dos trabalhos deve haver o máximo cuidado na manutenção da limpeza da zona onde os mesmos decorrem, de modo a garantir a segurança e a minimizar incómodos.

2 — Os produtos de escavação de abertura de valas têm de ser imediatamente removidos do local da obra, sempre que forem suscetíveis de criar dificuldades à circulação de peões ou veículos, ou sempre que a câmara municipal o exigir.

3 — Terminada a obra não pode ficar abandonado qualquer material no local de trabalhos.

4 — O incumprimento no disposto no presente artigo é fundamento de indeferimento de quaisquer atos administrativos a emitir no âmbito do procedimento de controlo prévio requerido.

SUBSECÇÃO II

Ocupação para fins urbanísticos

Artigo 22.º

Regras gerais

1 — A ocupação do espaço público implica a observância das seguintes condições:

- a) Deve ser sinalizada e restringir-se ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o trânsito de veículos e de peões e a minimizar os danos estéticos, urbanísticos ou de utilização do espaço público;
- b) Deve ser efetuada a reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação;
- c) Devem ser repostas as boas condições de utilização imediatamente após a execução das obras ou decorrido o prazo de validade da licença;
- d) Deve cumprir todas as normas técnicas e de segurança exigíveis por lei ou regulamento.

2 — O estado, as entidades concessionárias de serviços públicos, as empresas públicas, as demais entidades públicas e os particulares, logo que ocupem a via pública, são responsáveis por quaisquer danos causados nas infraestruturas do município ou a terceiros.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação da via pública que decorra direta ou indiretamente da realização de obras de edificação está sujeita a licença administrativa.

4 — A licença para ocupação da via pública caduca com o decurso do prazo na mesma previsto ou com a execução da obra.

Artigo 23.º

Plano e requisitos de ocupação da via pública

1 — O plano de ocupação da via pública visa definir a forma o local e o tempo de ocupação do espaço público de forma a garantir a segurança e a circulação dos utentes da via pública.

2 — Sempre que a ocupação da via pública se efetue ou mantenha durante a noite e se verifique nas zonas utilizadas para o trânsito de veículos ou peões, deve obrigatoriamente ser sinalizada com refletos e luz de presença.

3 — A ocupação dos passeios deve ser efetuada por forma a que, entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente neste troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m devidamente sinalizada.

4 — Em situações excecionais e desde que seja imprescindível à execução da obra, é admitida a ocupação total do passeio ou parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano.

Artigo 24.º

Instrução do pedido

1 — A ocupação do espaço público está sujeita a licenciamento municipal.

2 — O pedido de licenciamento da ocupação do espaço público é acompanhado do plano mencionado no artigo anterior o qual deve descrever:

- a) Área e local a ocupar;
- b) Duração da ocupação;
- c) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio;
- d) Identificação do processo de obras a que respeita a pretensão caso exista.

3 — O pedido de licenciamento deve ainda ser instruído com:

- a) Apólice de seguro de responsabilidade civil;
- b) Termo de responsabilidade assinado pelo técnico responsável, com formação na área de segurança, saúde e higiene no trabalho quando for necessário montar andaimes ou outras estruturas.

4 — O pedido de licença de ocupação do espaço público deve ser efetuado no momento:

- a) Do pedido de emissão da licença;
- b) Da apresentação da comunicação prévia;
- c) Da comunicação do início de obras isentas de controlo prévio.

5 — O alvará de licença de ocupação do espaço público, sem o qual não poderá ser efetuada a ocupação, é emitido após a apresentação do comprovativo do pagamento da taxa e cauções devidas.

6 — O prazo previsto para a ocupação do espaço público não pode exceder o prazo previsto para a execução da respetiva operação urbanística.

7 — A decisão do pedido é proferida no prazo de cinco dias úteis, sendo o interessado notificado através de contacto telefónico ou correio eletrónico para proceder ao pagamento das taxas e respetiva caução.

Artigo 25.º

Estaleiros e depósitos de materiais

1 — Pode ser autorizada a ocupação da via pública, com estaleiros e depósitos de materiais, desde que devidamente vedados.

2 — A licença concedida para esta ocupação não deve ultrapassar os 120 dias e caduca logo que os trabalhos atinjam o nível da esteira do edifício.

3 — A licença pode ser prorrogada, mediante pedido devidamente fundamentado.

4 — A limpeza e a reposição do espaço público ocupado com os estaleiros e depósitos de materiais são da responsabilidade do titular da operação urbanística, devendo ser cumprido o regime de gestão de resíduos de construção e de demolição.

Artigo 26.º

Equipamentos de bombagem de betão

1 — Durante os trabalhos de betonagem da estrutura da obra e pelo período de tempo estritamente necessário, é permitida a ocupação da via pública com autobetonas e equipamento de bombagem de betão, devendo o dono da obra tomar todas as providências para garantir a segurança dos utentes da via pública.

2 — Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurar a sua disciplina.

3 — Após a execução dos trabalhos mencionados no n.º 1, é obrigatória a imediata limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixas de visita.

4 — O disposto no número anterior é também aplicável a todas as cargas e descargas de materiais ou entulhos destinados ou provenientes da execução de obras.

Artigo 27.º

Caldeamentos e amassadouros

1 — Na via pública não é permitido caldear, preparar cal hidráulica, argamassas ou misturar produtos químicos usados na construção civil.

2 — Em casos devidamente fundamentados, constantes do pedido de licença de ocupação da via pública, pode ser admitido a instalação de caldeadores, bem como de amassadouros, desde que montados em estrados com dimensão adequada, resguardados e vedados lateralmente por taipais com altura não inferior a 0,20 m.

3 — Aos casos definidos no presente artigo aplica-se o disposto no número três do artigo anterior.

Artigo 28.º

Stands de venda

1 — A instalação de *stands* de venda de lotes, edifícios ou suas frações autónomas carece de licenciamento municipal.

2 — O pedido de licenciamento referido no número um deve ser acompanhado de uma descrição do número, área e localização dos *stands*.

3 — Os *stands* de venda devem ser retirados no prazo máximo de doze meses, após a receção provisória das obras de urbanização e 6 meses após a emissão da autorização de utilização no caso de edifícios.

SUBSECÇÃO III

Intervenientes

Artigo 29.º

Deveres

1 — O proprietário do imóvel, o titular da licença, comunicação prévia ou autorização e o técnico responsável pela direção técnica da obra são obrigados a facultar aos funcionários municipais incumbidos da atividade fiscalizadora, o acesso à obra e respetiva documentação.

2 — As entidades referidas no número anterior são responsáveis solidariamente, pela existência, no local da obra, dos projetos aprovados e do livro de obra e demais elementos identificados no artigo 19.º do presente regulamento.

3 — Durante a execução de obras de urbanização, nomeadamente das infraestruturas de rede viária, abastecimento de água, de saneamento, águas pluviais e zonas verdes, o titular da licença, comunicação prévia ou o diretor técnico da obra devem solicitar a presença dos serviços do município, a fim de estes verificarem os materiais a utilizar e fiscalizarem a sua aplicação.

Artigo 30.º

Mudança dos técnicos

1 — Sempre que o técnico responsável pela direção técnica ou direção de fiscalização de obra, por qualquer circunstância devidamente justificada, deixe de a dirigir deve comunicar esse facto no prazo de 5 dias, por escrito, à câmara municipal, registando-o no livro de obra e descrevendo expressamente o estado em que se encontra a obra anexando para tal fotografias.

2 — A falta da comunicação referida no número anterior, constitui a prática de contraordenação, considerando-se para todos os efeitos, que a obra continua a ser dirigida pelo técnico que consta no processo.

3 — No caso previsto no n.º 1, a obra é suspensa de imediato até à apresentação do pedido de averbamento do novo técnico responsável pela direção de obra ou direção de fiscalização de obra, consoante o caso e respetivo termo de responsabilidade.

4 — O requerimento referido no número anterior deve ser apresentado no prazo máximo de 15 dias a contar da data da cessação da responsabilidade do técnico.

5 — A continuidade dos trabalhos sem técnico constitui contraordenação.

SUBSECÇÃO IV

Fiscalização

Artigo 31.º

Âmbito da atividade de fiscalização

1 — Considera-se atividade fiscalizadora, aquela que se dirige à verificação do cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis à execução das operações previstas no presente regulamento e no RJUE.

2 — O exercício da atividade fiscalizadora compreende a deteção e identificação de infrações às normas referidas no número anterior, e a sua participação para efeito de instauração de processos de mera ordenação social.

3 — A fiscalização não se destina a assegurar o cumprimento de disposições de direito privado, nomeadamente questões reguladas pelo Código Civil.

4 — Atividade fiscalizadora é executada pelo serviço de fiscalização mediante a observação direta e presencial das operações urbanísticas.

5 — Além dos trabalhadores que integram o serviço indicado no número anterior, impende sobre os demais trabalhadores que exercem funções públicas os deveres de colaboração sempre que solicitado e de comunicação das infrações urbanísticas de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções.

Artigo 32.º

Atividade da fiscalização

1 — O exercício da atividade fiscalizadora compreende a deteção e identificação de infrações, e a sua participação para efeito de instauração de processos de mera ordenação social.

2 — O serviço de fiscalização no exercício da sua atividade deve procurar promover uma ação pedagógica que conduza a uma redução dos casos de infração, esclarecendo e divulgando, junto dos municípios, os regulamentos municipais.

3 — Os atos de fiscalização a levar a efeito no local onde decorre a obra consistem em:

a) Verificar a colocação dos avisos publicitando o pedido de licenciamento;

b) Controlar a emissão da respetiva licença ou admissão de comunicação prévia e afixação do aviso dando publicidade à emissão do respetivo alvará ou comunicação;

c) Verificar a existência do livro de obra, que obedeça às determinações legais, nele registando o estado de execução da obra, a qualidade da execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes;

d) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará ou admissão de comunicação prévia;

e) Verificar a ocupação de edifícios ou de suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado na mesma;

f) Confirmar as marcações e referências de alinhamento, cotas e de todas as operações que conduzam à correta implantação da edificação;

g) Notificar o embargo determinado pelo presidente da câmara municipal e verificar o cumprimento do mesmo, visitando a obra de dez em dez dias elaborando as respetivas informações de deslocação ao local da obra;

h) Notificar as demais medidas de tutela da legalidade decretadas;

i) Fazer proposta ao presidente da câmara municipal para embargar os trabalhos e obras não licenciadas ou admitidas ou em desconformidade com o ato de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia de acordo com as exigências legais;

j) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da câmara municipal ao infrator para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior;

k) Acompanhar as operações de montagem do estaleiro e outras operações preliminares à execução da obra e verificar, no decorrer dos trabalhos, o cumprimento das normas de higiene e segurança do estaleiro, dos tapumes, das máquinas e dos materiais, bem como, a proteção do trânsito e transeuntes;

l) Verificar a limpeza no local da obra após a sua conclusão, bem como, a reposição do pavimento alterado, em consequência da execução de obras e de ocupações de via pública;

m) Verificar as condições de ocupação do espaço público fixadas;

n) Verificar a afixação da placa identificadora dos técnicos autores do projeto de arquitetura e do técnico responsável pela direção técnica da obra, e também o da placa identificadora do construtor civil e do alvará deste;

o) Verificar a conformidade da obra com o projeto aprovado;

p) Anotar no livro de obra todas as diligências efetuadas no âmbito da sua competência;

q) Munir-se de mandado judicial, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, para a entrada em domicílio, sempre que não se obtenham o consentimento pessoal para o efeito.

4 — No caso de a verificação da obra com o projeto aprovado não ser passível de ser concluída no local da obra, deve a mesma ser reencaminhada, no prazo máximo de 48 horas, para os técnicos competentes.

Artigo 33.º

Auto de notícia

1 — Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização levantam auto de notícia quando, no exercício das suas funções, verificarem ou comprovarem, pessoal e diretamente, ainda que não de forma imediata, quaisquer eventos ou circunstâncias suscetíveis de, nos termos legais, implicar responsabilidade contraordenacional.

2 — O auto de notícia menciona a identificação do agente fiscalizador, os factos que constituem a infração, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação do infrator e, se possível, os nomes, estado, profissão e residência, ou outros sinais que as possam identificar, de duas testemunhas que possam depor sobre os factos, sendo assinado pelo funcionário que o levanta, pelas testemunhas, quando for possível, e pelo infrator, se quiser assinar, devendo ser lavrada certidão no caso de recusa.

3 — Nos casos em que as infrações de natureza contraordenacional não forem comprovadas pessoalmente pelos funcionários responsáveis pela fiscalização, é elaborada participação de ocorrência, instruída com os elementos de prova disponíveis e a indicação de, pelo menos, duas testemunhas.

4 — Os autos de notícia e participações são remetidos e submetidos à apreciação do superior hierárquico competente, que assegura o desenvolvimento do procedimento.

5 — Os funcionários responsáveis pela fiscalização podem exigir ao agente da contraordenação a respetiva identificação.

CAPÍTULO III

Disposições especiais

Artigo 34.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — Para efeitos do disposto no n.º 1, conjugado com o n.º 3 do artigo 6.º-A, do RJUE, consideram-se ainda obras de escassa relevância urbanística:

a) Reconstrução de coberturas com substituição da estrutura de madeira por elementos pré-esforçados em betão ou metálicos, quando não haja alteração da sua forma, nomeadamente no que se refere ao alteamento ou inclinação das águas;

b) Instalação de rede de abastecimento de água, gás, eletricidade, saneamento e telecomunicações nos edifícios, sem prejuízo da observação das regras de certificação e segurança em vigor;

c) Instalação de equipamento não rotativo de produção de energia solar fotovoltaica e térmica, tendente à melhoria do desempenho energético, desde que:

ca) No caso de coberturas inclinadas, os equipamentos fiquem com planares com as águas da cobertura;

cb) No caso de coberturas planas, a zona mais saliente do equipamento não exceda a cota superior da platibanda. Em ambos os casos deverão ser adotados equipamentos e disposições que permitam minimizar a expressão de reflexos da luz;

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

e) A substituição de caixilharias, desde que se mantenha a cor e o desenho preexistente;

f) A instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação, aquecimento central, exaustão de fumos ou similares, desde que em posição não visível do espaço público, não impliquem modificações na estrutura de estabilidade e não prejudiquem a estética do edificado;

g) A instalação de marquises, desde que observe as seguintes condições cumulativas:

ga) A possibilidade de encerramento tenha sido contemplada no procedimento de controlo prévio, respeitante a obra de construção ou de reconstrução do edifício em causa, prevendo para o efeito, peças desenhadas que ilustrem a solução de encerramento aprovada ou admitida;

gb) Cumprimento dos índices de edificabilidade estabelecidos;

gc) Apresentação de ata de condomínio da qual conste expressamente o conhecimento, concordância com a solução de encerramento;

h) A instalação de pérgulas em logradouros, desde que a sua altura seja inferior à cêrcea do rés-do-chão do edifício, com área igual ou inferior a 15 m², e respeitem o polígono de implantação da construção principal ou, na inexistência deste, distem menos de 3 metros aos limites do lote ou parcela;

i) A instalação de pérgulas nos terraços situados último piso de edifícios, desde que a sua altura seja inferior à cêrcea do edifício, com área igual ou inferior a 15 m², e respeitem o polígono de implantação da construção principal ou, na inexistência deste, distem no mínimo 2 m ao limite do terraço;

j) Estruturas para grelhadores, desde que se localizem no logradouro, até ao limite de 5 m² devendo cumprir as normas legais e regulamentares sobre exaustão de fumos;

k) O arranjo de logradouros privativos até 100 m², designadamente com ajardinamento e pavimentação, não devendo esta última provocar a impermeabilização de uma área superior a 50 % da área do mesmo e não se preveja o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;

l) A instalação de tanques de rega agrícolas, com ocupação inferior a 30 m²;

m) A instalação de rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando realizada no logradouro dos edifícios;

n) Modelação de terrenos com área inferior a 1.000 m², que não implique uma variação das cotas altimétricas superior a 1 m nem prejudique a drenagem e os leitos de cheia;

o) Reconstituição de construções funerárias sem alteração das características básicas do existente;

p) A instalação de abrigos para animais até 10 m².

2 — Para efeitos do disposto na alínea a) e c) do n.º 1 do artigo 6.º-A, do RJUE, não podem ultrapassar uma por prédio.

3 — Para efeitos do disposto nas alíneas b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE entende-se como:

a) «Alteração significativa da topografia dos terrenos existentes» a modelação de terrenos que implique aterro ou escavação com variação das cotas altimétricas superior a 1.00 m;

b) «Estufa de jardim» uma construção destinada exclusivamente ao cultivo de espécies vegetais;

c) «Pequenas obras de arranjo e melhoramento» os trabalhos de melhoria geral do edificado desde que não implique alterações de fachada, frontal e tardo, e do espaço envolvente;

d) «Edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última» a edificação, no logradouro do edifício principal e a ele associado, de espaços não cobertos, não vedados ou com vedação transparente (rede, gradeamento, ...) ou em sebe, nomeadamente, campos de jogos, instalação de equipamento desportivo, lúdico ou infantil, cuja área de implantação seja inferior à área de implantação do edifício principal.

4 — As obras referidas nos números anteriores devem obedecer às normas legais e regulamentares aplicáveis.

5 — Nos imóveis classificados ou em vias de classificação, respetivas zonas de proteção, as obras de escassa relevância urbanística estão sujeitas a licença.

Artigo 35.º

Edificação modular, pré-fabricada e de madeira

A edificação modular, pré-fabricada e de madeira está sujeita aos procedimentos de controlo prévio previsto no RJUE e no presente regulamento, e bem assim às normas legais e regulamentares aplicáveis à edificação com as devidas adaptações.

Artigo 36.º

Obras inacabadas

1 — Nos termos do n.º 3 do artigo 88.º do RJUE a câmara municipal poderá conceder uma licença especial ou admitir a comunicação prévia para acabamentos de obras de edificação, que haja caducado.

2 — Considera-se que a obra está inacabada quando:

a) Se encontre já executada a estrutura, cobertura e paredes exteriores do edifício;

b) Se reconheça o interesse na conclusão da obra e não se mostre aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas devidamente fundamentadas;

c) Seja dado cumprimento ao projeto inicialmente aprovado.

3 — A licença a emitir nas situações referidas no número anterior será concedida na sequência de requerimento fundamentado do interessado, instruído com termo de responsabilidade do técnico responsável pela direção da obra.

4 — A licença ou a admissão de comunicação prévia são concedidas independentemente de o projeto inicialmente aprovado estar ou não em desconformidade com normas entretanto em vigor.

5 — As obras de edificação que não se encontrem abrangidas pelo disposto no presente artigo são demolidas a expensas do dono da obra ou proprietário do terreno nos termos previstos no RJUE.

6 — O procedimento previsto no presente artigo é sempre antecedido de vistoria técnica.

Artigo 37.º

Impacte semelhante a uma operação de loteamento

1 — Consideram-se com impacte semelhante as operações urbanísticas que se enquadrem numa das seguintes situações:

a) Com uma área de construção superior a 2.000 m², excluindo áreas técnicas e áreas de estacionamento complementares abaixo da cota de soleira, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, armazenagem ou indústria;

b) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;

c) Toda e qualquer construção que disponha de quatro ou mais frações ou unidades independentes, com acesso direto a partir do espaço exterior comum ou público;

d) Todas as construções e edificações que provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço, nas infraestruturas e para o ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído;

e) Que configurem conjunto de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que comportem fogos e unidades de utilização que, somados, atinjam um número superior a 10;

f) Com uma área de construção superior a 3.000 m², destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;

g) Com uma área de construção superior a 2.000 m² na sequência de uma ampliação de uma edificação existente;

h) Com uma frente de construção superior a 40 m, com exceção das destinadas a indústria comércio e serviços;

2 — Os critérios previstos no número anterior são aplicáveis, quando for o caso, às obras que respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, para os efeitos previstos no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE.

Artigo 38.º

Pedido de certidão para efeitos de propriedade horizontal

1 — Só são emitidas certidões comprovativas de que o edifício reúne as condições para a sua divisão em propriedade horizontal quando:

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

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

c) O prédio se encontre legalmente constituído, não se verificando nele a existência de obras ilegais.

2 — Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado, vulgarmente considerado por sótão. Estas áreas devem ser divididas em tantas partes quantas as unidades de ocupação e ser afetadas a cada fração sempre que sejam acessíveis a partir de uma parte comum do edifício.

3 — O disposto no número anterior é também aplicável aos espaços destinados a estacionamento coletivo, quer se situem na área descoberta do lote quer no interior da edificação, aos terraços e coberturas, mesmo que estejam afetados ao uso exclusivo de um ou vários condóminos, e à restante área ou logradouro do lote.

4 — Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações e unidades de ocupação criadas não podem constituir frações autónomas e devem ficar, a exemplo do que sucede com os arrumos, integrados nas frações constituídas pelas habitações.

5 — Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam de habitação devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.

6 — Para efeitos de certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, deve o respetivo pedido ser instruído com memória descritiva e peças desenhadas, contendo a descrição global:

a) Do edifício (designadamente, o número e denominação dos pisos, frações autónomas, espaços diretos à via pública, circulações de acesso às diversas frações ou a partes comuns, de acordo com o disposto no artigo 1421.º do Código Civil);

b) Das partes comuns;

c) De cada fração, incluindo o seu valor relativo, expresso em percentagem ou permissão do valor total do prédio.

7 — Com vista à certificação a que se refere o número anterior, pode o requerente apresentar o respetivo pedido conjuntamente com o projeto de arquitetura, ou integrar o requerimento de autorização de utilização nos termos do disposto no n.º 3, do artigo 66.º do RJUE.

Artigo 39.º

Edifícios anteriores à entrada em vigor do RGEU ou do Regulamento Municipal de Edificações Urbanas do Concelho de S. Brás de Alportel

1 — Sempre que o Município não disponha de elementos suficientes para verificar se um edifício ou a utilização nele promovida é anterior à entrada em vigor do RGEU ou do Regulamento Municipal de Edificações Urbanas do Concelho de S. Brás de Alportel, de 16 de dezembro de 1969, conforme se trate de edificações em zonas urbanas ou fora do perímetro urbano e das zonas rurais de proteção fixadas para a sede do concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a Plano de Urbanização e Expansão, respetivamente, deve o requerente fazer prova desse facto através da apresentação dos seguintes elementos:

a) Requerimento nos termos do artigo 9.º do RJUE ou Formulário;

b) Plantas de localização à escala 1/25000, 1/5000 e, quando possível, fotografias aéreas, a fornecer pelos serviços camarários, com delimitação do prédio;

c) Demais elementos, inclusive fotografias ou dados periciais que permitam fundar a antiguidade do edifício;

d) Certidão de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio ou códigos de acesso às respetivas certidões permanentes de registo predial;

e) Cópia da caderneta predial rústica e/ou urbana atualizada, referente ao prédio;

f) Eventuais escrituras celebradas;

g) Fotografia do edifício.

2 — Caso os elementos apresentados não sejam suficientemente elucidativos para comprovar a data da construção, deverá ser apresentado:

a) Relatório elaborado por arquiteto no qual seja demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção do edifício;

b) Declaração da junta de freguesia respetiva.

3 — A emissão de certidão é precedida de vistoria técnica, no caso do número anterior.

Artigo 40.º

Exceções à garantia do existente

1 — Não há aplicação da garantia do existente, quando haja demolição total do edificado preexistente.

2 — Não há aplicação do princípio do existente quando o pedido da operação urbanística recair sobre ruína que não permita reconhecer os traços e a volumetria da edificação original.

3 — A aplicação do princípio do existente tal como exposto no artigo 60.º do RJUE pressupõe a previa existência do edificado original aquando da apresentação do pedido de execução de operação urbanística.

4 — Está também excluída da aplicação deste princípio as obras de reconstrução de que resulte uma ampliação até à cêrcea superior das edificações confinantes, exceto se a ampliação assegurar uma melhor integração urbana, física e paisagística.

5 — Para efeitos do n.º 2 do artigo 60.º do RJUE considera-se como passível de melhorar as condições de salubridade, a criação de instalações sanitárias até 10 m², abertura de vãos, a ampliação de cozinhas até 10 m² ou outras que sejam devidamente fundamentadas no pedido de operação urbanística.

Artigo 41.º

Operações urbanísticas de iniciativa municipal

1 — As operações urbanísticas de iniciativa municipal devem ser instruídas de acordo com os elementos que se encontram definidos nas demais portarias aplicáveis à matéria, nomeadamente a portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, com as devidas adaptações, devendo a deliberação que lhes dá início ser publicitada.

2 — As consultas a entidades externas ao município são promovidas diretamente por este, aplicando-se, em caso de silêncio, o disposto no artigo 13.º do RJUE.

3 — Com a discussão pública são divulgados todos os elementos que sirvam para apreciar a pretensão, nos quais se incluem divulgação dos estudos e pareceres de entidades externas emitidos no âmbito do procedimento.

4 — É título equivalente ao deferimento do licenciamento a certidão da deliberação da câmara municipal que aprova a operação urbanística.

Artigo 42.º

Utilização do solo sem recurso à edificação

1 — Está sujeita a controlo prévio, a ocupação ou utilização do solo, ainda que com caráter temporário e desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água e sempre que não estejam sujeitos a um regime legal específico.

2 — O pedido, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento nos termos do disposto no artigo 9.º do RJUE ou formulário;

b) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;

c) Memória descritiva;

d) Plantas de localização e com a identificação dos limites do prédio;

e) Fotografias.

Artigo 43.º

Execução por administração direta

1 — Toda a operação urbanística de escassa relevância urbanística poderá ser realizada por administração direta.

2 — A administração direta significa que a operação urbanística pode ser realizada pelo dono da obra, ou por terceiro.

3 — A realização de uma operação por administração direta deve obedecer ao disposto no artigo 14.º do presente regulamento e depende de apresentação de requerimento, dirigido ao órgão competente, devendo tal pedido ser instruído com Termo de responsabilidade assinado pelo dono da obra ou pelo terceiro.

Artigo 44.º

Crítérios de salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental para instalação de estabelecimento industrial

1 — Pode ser autorizada a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do Anexo I ao SIR, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços ou em prédio urbano destinado a habitação, desde que não haja impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, e sem prejuízo do disposto em PMOT eficaz ou alvará de loteamento.

2 — Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, a instalação dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deve obedecer aos seguintes critérios:

a) Obtenção de autorização da totalidade dos condóminos, em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal ou, na eventualidade de não existir condomínio constituído, a autorização de todos os proprietários do edifício;

b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;

c) Os resíduos sólidos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

d) Não podem produzir fumos, cheiros ou resíduos não referidos nas alíneas anteriores, que afetem negativamente as condições de salubridade existentes;

e) 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;

f) O estabelecimento industrial a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

Artigo 45.º

Declaração de compatibilidade ao abrigo do Sistema de Indústria Responsável

1 — Quando verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode ser declarada compatível com o uso industrial, o alvará de autorização de utilização de edifício ou sua 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 Sistema da Indústria Responsável (SIR);

b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do anexo I ao SIR.

2 — O procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no número anterior rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime da informação prévia prevista no RJUE.

3 — Os critérios para aferir a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental são os fixados no artigo anterior.

Artigo 46.º

Seguros de responsabilidade civil para armazenamento e abastecimento de combustíveis

1 — Os montantes dos seguros de responsabilidade civil previstos na legislação específica relativos às instalações de armazenamento e abastecimento de combustíveis, cujo licenciamento seja da competência da câmara municipal, têm o seguinte valor mínimo:

- a) Projetista: 150 000 euros;
- b) Empreiteiro: 350 000 euros;
- c) Responsável técnico pela execução da obra: 175 000 euros;
- d) Titular da licença de exploração: 500 000 euros.

2 — Os seguros de responsabilidade civil relativos aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela exploração podem ser substituídos por apólice detida pela entidade patronal ou pela entidade titular da exploração, desde que a apólice cubra expressamente a responsabilidade profissional do técnico.

Artigo 47.º

Estimativa orçamental das obras

A estimativa orçamental do custo das obras de edificação sujeitas a licença ou comunicação prévia deve ser elaborada com base no valor médio de construção fixado anualmente por portaria, a que se referem os artigos 38.º e artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis, de acordo com a seguinte fórmula:

$$E = C_m \times A \times K$$

sendo que:

E = Valor estimado do custo da construção;

C_m = Valor médio de construção, fixado por Portaria, publicada anualmente nos termos do CIMI;

A = Área de construção a considerar;

K = Fator a aplicar a cada tipo de obra, em que:

- a) Habitação unifamiliar ou coletiva — 1;
- b) Caves, garagens e anexos — 0,65;

c) Edifícios para estabelecimentos comerciais, de serviços e multi-útilos — 0,60;

d) Pavilhões industriais — 0,5;

e) Construções rurais para agricultura ou pavilhões agrícolas — 0,30;

f) Muros, por metro quadrado — 0,05;

g) Piscinas associadas a edificação principal — 0,5.

CAPÍTULO IV

Edificação e Urbanização

SECÇÃO I

Edificação — Disposições Gerais

Artigo 48.º

Afastamentos laterais

1 — Nos afastamentos laterais das fachadas relativamente aos limites dos lotes em ordem semi-contínua ou isolada, observar-se-ão as disposições legais e regulamentares em vigor, nomeadamente o artigo 73.º do RGEU quando existam vãos.

2 — Os edifícios devem ser implantados de forma a assegurar em igualdade o direito de construção nos terrenos adjacentes, tendo em conta a observância das disposições regulamentares referidas no número anterior.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, pode edificar-se ao limite do lote desde que as empenas sejam cegas e não se ponha em causa a ventilação ou salubridade das construções adjacentes.

Artigo 49.º

Alinhamento viário

1 — O licenciamento ou comunicação prévia de qualquer obra de edificação carece de prévia definição do respetivo alinhamento viário.

2 — Os alinhamentos a definir terão como base perfis tipo com faixa de rodagem de 6,50 m de largura, ou 3,50 m no caso de vias de sentido único, e com passeios de 2,25 m de largura.

3 — Em zonas urbanas consolidadas pode ser admitida a manutenção do alinhamento estabelecido pelas edificações contíguas existentes, desde que não advenham inconvenientes funcionais para a circulação pedonal ou viária.

4 — Nos caminhos existentes nas zonas situadas fora dos perímetros urbanos pode ser dispensada a execução de passeios, sendo os alinhamentos definidos com base em perfis que contenham apenas faixa de rodagem e valetas marginais de escoamento de águas pluviais.

5 — Por imperativos urbanísticos ou viários, a construção ou reconstrução de passeio público com as características definidas pelos serviços municipais pode constituir condição de deferimento do licenciamento ou da admissão da comunicação prévia.

6 — Quando o cumprimento do alinhamento definido implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos deve o titular da licença ou comunicação prévia transmitir ou integrar no domínio municipal a área de terreno, necessária para a execução da infraestrutura viária definida.

Artigo 50.º

Chaminés e exaustão de fumos

1 — Em edifícios e ou frações existentes destinadas a uso de comércio ou serviços, a instalação de atividade de restauração ou de bebidas está condicionada à existência ou à possibilidade de criação dos necessários sistemas de evacuação de fumos a que se refere o Capítulo VI do Título III do RGEU.

2 — É interdita a eliminação do sistema de evacuação passiva de fumos nas preexistências se o mesmo constituir e for considerado pelos serviços competentes como de valor arquitetónico relevante.

3 — A instalação dos sistemas de evacuação de fumos referidos no n.º 1 do presente artigo, sem prejuízo do disposto no RGEU, só é autorizada em fachada tardoza não confinante com a via pública, podendo, em situações excecionais que serão analisadas caso a caso, ser colocados na lateral.

4 — As condutas de evacuação de fumos e gases das chaminés devem ser instaladas no interior do edifício, não deixando aparecer à saída no telhado mais do que uma simples chaminé que se elevará à altura regulamentar.

5 — Caso não existam, ou não seja possível a criação dos sistemas de evacuação de fumos a que se referem os números anteriores, deve prever-

-se um sistema alternativo de exaustão de fumos, desde que cumpridas as seguintes condições cumulativas:

a) O sistema alternativo referido, deve ser acompanhado e apresentado com o respetivo documento de homologação e contrato de manutenção;

b) O sistema alternativo de exaustão de fumos não pode constituir causa de insalubridade ou de outras incomodidades para edificações vizinhas;

c) O sistema alternativo deverá criar o menor impacto urbanístico e estético na edificação prevendo-se a sua ocultação através da aplicação de materiais de revestimento que se enquadrem na fachada onde se integra a solução.

6 — Não é aprovado o projeto de arquitetura, nem admitida comunicação prévia, de qualquer estabelecimento que necessite de um sistema de exaustão de fumos, sem que do mesmo conste a indicação clara da forma como tal sistema é implantado.

7 — Em edifícios novos todas as frações destinadas à restauração, devem ser dotadas de sistemas de exaustão de fumos autónomos das restantes frações, ou prever espaços interiores próprios para a sua instalação.

8 — Ficam salvaguardas as preexistências legalmente constituídas devendo as mesmas respeitar os termos da alínea c) do n.º 5 do presente artigo.

Artigo 51.º

Colocação de equipamentos nas fachadas e coberturas dos edifícios

1 — A fim de eliminar progressivamente as tubagens à vista, os projetos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever:

a) Espaços para colocação de equipamentos de infraestruturas, nomeadamente, aparelhos de ar condicionado, exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, de forma que, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público;

b) Calhas internas, para instalação dos cabos de telefones, TV, eletricidade e outros, devendo ser requerida, às respetivas entidades, a mudança dos cabos para o interior daquelas.

2 — Os projetos dos edifícios multifamiliares contemplarão preferencialmente antenas coletivas de TV, sendo interdita a instalação de antenas individuais.

Artigo 52.º

Destino final das águas residuais domésticas

1 — São preferencialmente adotadas, por ordem sequencial, as seguintes soluções para tratamento de águas residuais:

a) Ligação à rede pública de esgotos, que é obrigatória quando esta exista a uma distância não superior a 100 m;

b) Fossa séptica estanque que é sempre considerada como um sistema constituído por um depósito de decantação de sólidos, sucedido de um tanque final, estanque para os líquidos;

c) Sistema autónomo de tratamento e descarga no solo, que só será autorizada caso o interessado seja detentor de título legítimo, emitido pelas entidades competentes em razão da matéria.

2 — As fossas estanques só são viabilizadas pelos serviços técnicos do município desde que se verifique a inexistência de área disponível para a implementação de sistemas complementares de tratamento, ou desde que sejam uma exigência da autoridade regional de resíduos, sendo obrigatório a apresentação de documento do responsável pela limpeza da fossa.

Artigo 53.º

Empenas

As empenas voltadas aos confrontantes e na parte excedente ao volume dos prédios existentes devem dar continuidade aos revestimentos dos materiais utilizados nas fachadas, dando-lhes deste modo o aspeto de obra acabada.

Artigo 54.º

Estendais

1 — Os projetos de edifícios para uso habitacional devem prever na organização dos fogos, um espaço para estendal, isolado e oculto por elementos de acrescentado valor estético.

2 — A colocação de estendais, qualquer que seja a fachada do edifício, não será permitida no seu exterior, admitindo-se no entanto que se localize no interior das varandas e terraços.

3 — Quando localizados em terraço comum, poderá o espaço ser subdividido com muretes à altura da platibanda, mas nunca cobertos e ou encerrados.

Artigo 55.º

Guardas

Com o objetivo de reduzir o risco de ocorrência de acidentes, as guardas de desníveis e de zonas de espera, nomeadamente em escadas, varandas, terraços e rampas, devem respeitar as seguintes condições:

a) O mínimo de 1,10 m contabilizados desde o solo ao topo da guarda;

b) Não dispor de travessas horizontais, grelhas metálicas, muretes ou outros elementos em toda a sua extensão, que possam servir para apoiar mãos e pés;

c) O espaçamento entre elementos de preenchimento e entre estes e quaisquer outros elementos de contorno, não deve possibilitar a passagem de um volume correspondente a uma esfera com 9 cm de diâmetro.

Artigo 56.º

Logradouros e espaços verdes privados

1 — Sem prejuízo do previsto em PMOT, admite-se o prolongamento do piso térreo sobre o logradouro, nos termos definidos no artigo 57.º do presente regulamento desde que seja salvaguardada, no mínimo, uma área descoberta de 10 % da área do lote ou parcela, desde que remanesça no mínimo uma área de 10 m².

2 — Os proprietários de logradouros e espaços verdes devem conservá-los e mantê-los em perfeito estado de limpeza e salubridade.

3 — A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza dos espaços verdes e logradouros para assegurar as condições de salubridade e segurança de pessoas, podendo, ainda, substituir-se ao proprietário, nos termos definidos na lei.

Artigo 57.º

Mezaninos

1 — O mezanino é um piso intermédio não autónomo e não habitável.

2 — Nos pisos térreos dos edifícios é permitida a sua construção desde que recuado, no mínimo 3 m do plano da fachada.

3 — Por forma a garantir a qualidade do ar, no que refere à evacuação de efluentes gasosos nocivos, não é admitida a instalação de aparelhos de combustão.

4 — A área do mezanino seja qual for a finalidade a que venha ser afeta, será sempre contabilizada no cálculo da taxa devida por cada metro quadrado de área bruta de construção.

Artigo 58.º

Ocupação e profundidade das construções

1 — Sem prejuízo do previsto em PMOT, a profundidade dos edifícios para habitação coletiva ou usos multifuncionais não pode exceder 15 m de profundidade, medidos entre os alinhamentos de fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, exceto varandas ou galerias autorizadas sobre o terreno público.

2 — A área não ocupada com construção a nível do pavimento do rés-do-chão e na frente confinante com a via pública é obrigatoriamente afeta ao uso coletivo dos utentes do edifício, devendo o seu acesso estar perfeitamente assegurado.

Artigo 59.º

Pérgulas

A colocação de pérgulas sobre as coberturas, fica sujeita às seguintes regras:

a) Não devem exceder a altura de 3 m;

b) Deverão ser recuadas relativamente às fachadas ou muros;

c) É admitida a sua cobertura, com elemento vegetal ou toldo.

Artigo 60.º

Saliências de construções

1 — As saliências e os corpos balançados utilizáveis, a construir só em espaço privado, devem ser localizados na zona superior da fachada.

2 — Para efeitos do número anterior considera-se zona superior da fachada, a zona de 3 m acima do plano paralelo ao arruamento ou espaço público adjacente.

3 — Nas zonas da fachada em gaveto, admitem-se saliências, desde que não ultrapassem os planos definidos pelas saliências das fachadas contíguas.

4 — Só são admitidas saliências se forem imprescindíveis para o enquadramento tipológico do novo edifício na respetiva envolvente.

Artigo 61.º

Utilização das caves

1 — As caves semienterradas e enterradas, não são contabilizadas como piso nem como área de construção, desde que destinadas única e exclusivamente a estacionamento automóvel ou espaço técnico/arrecadação devidamente identificado.

2 — A área de implantação das caves não pode exceder a área de implantação do piso térreo, excetuando-se situações devidamente justificadas pelo requerente e deferidas pela câmara municipal.

3 — A área de construção em cave, seja qual for a finalidade a que venha ser afeta, será sempre contabilizada no cálculo da taxa devida por cada metro quadrado de área bruta de construção.

4 — As caves destinadas a estacionamento não podem ter pé-direito livre inferior a 2,20 m e não podem elevar-se acima de 1 m, relativamente ao arruamento de acesso, e a cota de entrada do estacionamento deve obrigatoriamente situar-se à cota inferior à do arruamento de acesso.

5 — Desde que devidamente justificado e deferido pela câmara municipal, podem excecionalmente admitir-se caves que não cumpram o previsto no número quatro.

Artigo 62.º

Utilização das coberturas de habitações

1 — Para além da caixa de escada e ou espaço técnico reduzido, só são permitidas construções sobre as coberturas planas das edificações que cumpram as seguintes condições cumulativas:

- Apresentem pé-direito igual ou inferior a 2,20 m;
- Possuam área encerrada inferior a 10 metros quadrados;
- Sejam delineadas ou desenhadas de forma a não permitir a leitura de mais um piso em qualquer dos seus alçados;
- Sejam substancialmente recuadas em relação às vias públicas, cumprindo, nomeadamente, a regra dos 45 graus.

2 — A utilização das coberturas inclinadas para arrumos ou para espaço técnico só é permitida em casos excecionais devidamente justificados, e desde que apresentem pé-direito igual ou inferior a 2,20 m em 80 % da sua área.

3 — As construções referidas no número um não são contabilizadas como área de construção, mas estão sujeitas ao pagamento de taxas.

Artigo 63.º

Infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios

1 — A instalação, construção, ampliação ou alteração das estações de radiocomunicações ou antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, designadamente aquelas que dizem respeito à rede de comunicações móveis e a construção de estruturas que lhe servem de suporte físico carecem de autorização administrativa, devendo obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, às seguintes condições:

- Respeitar o afastamento mínimo de 200 m de quaisquer edifícios de habitação e edifícios de utilização pública, de forma a garantir que o feixe de maior intensidade de radiação emitido não recaia sobre esses locais;
- Respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 metros de qualquer outra instalação de radio telecomunicações;
- Respeitar um afastamento mínimo de 7 metros do limite frontal e lateral do imóvel, quando instaladas nas coberturas de construções;
- Não prejudicar, do ponto de vista estético e de segurança, a construção, a paisagem e o ambiente envolventes, devendo garantir, sempre que se justificar, a dissimulação dos equipamentos, o tratamento paisagístico e a iluminação pública dos espaços adjacentes aos mesmos;
- Utilizar postes tubulares metálicos visando minimizar os impactes visuais;
- Cumprir as normas de segurança legais, devendo a área ser isolada iluminada e sinalizada com placas, bem visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

2 — Não se consideram abrangidas pelo presente artigo as antenas de entidades públicas ou privadas de utilidade pública que prossigam fins de segurança ou saúde públicas.

3 — Sempre que qualquer pedido de autorização para instalação dos equipamentos referidos no presente artigo se insira em área onde já esteja instalado equipamento idêntico e que se situe a menos de 500 m, deve o mesmo ser partilhado pelas operadoras.

SUBSECÇÃO I

Piscinas — Sistemas de segurança

Artigo 64.º

Disposições gerais

1 — A presente subsecção tem por objeto, fixar, com caráter geral, as disposições que permitam definir e caracterizar os sistemas de proteção que visem a prevenção do risco de afogamento infantil, que podem ser observadas nas piscinas enterradas, total ou parcialmente, ao ar livre e de utilização privativa, individual ou coletiva, sem prejuízo da observância da Diretiva n.º 23/93 do Conselho Nacional da Qualidade (CNQ) no caso das piscinas coletivas que sirvam mais de vinte unidades de habitação permanente.

2 — O presente capítulo não visa as piscinas e os estabelecimentos dedicados a atividades recreativas aquáticas correlacionadas, de uso público, vigiadas, sendo estas enquadradas pela Diretiva N.º 23/93 do CNQ.

Artigo 65.º

Barreiras de proteção, dispositivos de fecho e abertura, e coberturas de segurança

1 — As barreiras de proteção constituem sistemas produzidos, construídos ou instalados de forma a prevenir a passagem de crianças com idade inferior a 8 anos deverão ter a altura medida do ponto de apoio mais alto e do ponto mais baixo superior ou igual a 110 mm, e o gradeamento não deverá ter uma superfície áspera que permita a sua escalada, nem deverá conter elementos que poderão servir de apoio para trepar.

2 — O dispositivo de fecho e abertura deverá necessitar de uma força mínima de 50 N, aplicada sobre o ponto mais próximo do eixo do seu acionamento e ainda contemplar uma das seguintes exigências:

- Necessitar de um mínimo de duas ações consecutivas sobre o sistema de abertura para assegurar a abertura do dispositivo de fecho/abertura;
- Comportar dois dispositivos de fecho/abertura independentes e afastados entre si no mínimo por 1 m, devendo ser acionados simultaneamente;
- Ser inacessível a uma criança com menos de 8 anos com um sistema de fecho a uma distância total superior a 1,50 m, medida do dispositivo até ao solo no exterior da zona de proteção, no ponto mais próximo daquele.

4 — As coberturas de segurança, são sistemas produzidos, construídos ou instalados de forma a impedir a imersão involuntária de crianças com menos de 8 anos, a resistir ao seu atravessamento por um adulto e que não seja suscetível de provocar lesões por acidente, devendo estas cumprir as seguintes exigências:

- Os tubos e elementos rígidos salientes representam um risco de perfuração para as crianças devendo ser protegidos;
- Para gradeamentos, sistemas de correr assim como todas as partes móveis e acessíveis a crianças com menos de cinco anos de idade durante o manobrar da cobertura, não deverá haver alguma abertura com uma largura entre 7 cm e 12 cm e profundidade de penetração superior a 10 cm;
- A cobertura deverá resistir à travessia de um adulto em condições normais de modo que não apresente deterioração visível daquela nem do seu sistema de fixação.

SECÇÃO II

Urbanização

Artigo 66.º

Contrato de urbanização

1 — De acordo com o disposto no artigo 53.º e 55.º do RJUE, o contrato de urbanização deve conter as seguintes menções:

- Identificação das partes;
- Designação e descrição da operação urbanística;
- Discriminação das obras de urbanização a executar, com referência aos eventuais trabalhos preparatórios ou complementares incluídos e ao tipo de retificações admitidas;

- d) Condições a que fica sujeito o início da execução das obras de urbanização;
- e) Prazo de conclusão e de garantia das obras de urbanização;
- f) Fixação das obrigações das partes;
- g) Necessidade ou não de prestação de caução e condições da eventual redução do seu montante;
- h) Consequências, para as partes, do incumprimento do contrato;
- i) Condições a que fica sujeito o licenciamento ou a admissão da comunicação prévia das obras de edificação, ou da emissão da respetiva autorização de utilização;
- j) Regulamentação da execução faseada das obras de urbanização;
- k) Regulamentação da cedência de posição das partes no contrato;
- l) Designação da entidade competente para a resolução de qualquer litígio emergente da sua interpretação ou aplicação;
- m) Forma de gestão e encargos de manutenção das infraestruturas e espaços públicos a ceder ao município;
- n) Condições em que se faz a receção definitiva dos trabalhos.

2 — O contrato de urbanização deve ser acompanhado de uma peça desenhada que permita a identificação das áreas objeto de obras de urbanização e das obrigações assumidas no contrato.

3 — A definição dos direitos e das obrigações dos participantes nas unidades de execução também é objeto de contrato de urbanização, elaborado de acordo com os n.ºs 2 e 3 do presente artigo, com as necessárias adaptações.

Artigo 67.º

Caução

1 — A caução a que alude o n.º 1, do artigo 54.º, do RJUE, é prestada 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 e se mantém válida, nos termos do n.º 2, do referido artigo, até à receção definitiva das obras de urbanização, devendo ser prestada antes da emissão do alvará, nos casos de licenciamento, e até ao momento da autoliquidação nos casos de comunicação prévia.

2 — O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pela câmara municipal com a emissão da licença.

3 — Ao montante mencionado no número anterior acresce o valor de 5 % destinados a remunerar encargos de administração e acrescido de IVA à taxa legal em vigor, caso se mostre necessário aplicar o disposto nos artigos 84.º e 85.º do RJUE.

4 — As garantias e cauções devem ser reforçadas, precedendo deliberação fundamentada da câmara municipal, e reduzidas, nos mesmos termos, em função do andamento dos trabalhos, tal como definido no n.º 4 do artigo 54.º do RJUE.

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

6 — No caso de seguro caução, deve ser remetido mensalmente para o município o comprovativo do pagamento da apólice.

Artigo 68.º

Comunicação prévia em lote

As comunicações prévias relativas a construções em loteamentos, apenas podem ser apresentadas após a receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação da caução a que se refere o artigo anterior e desde que estejam demarcados no terreno os limites dos lotes da totalidade do loteamento ou de parte autonomizável deste.

Artigo 69.º

Conclusão da obra

1 — A conclusão da obra de urbanização deve ser comunicada à câmara municipal.

2 — Após a comunicação referida no número anterior, a câmara municipal realiza uma vistoria no prazo máximo de 30 dias, após o qual a obra é considerada recebida provisoriamente, se outra coisa não for referida no auto de vistoria.

3 — Após a receção provisória, a requerimento do interessado e mediante vistoria efetuada pela câmara municipal, a caução pode ser reduzida até um valor não inferior a 10 % do seu valor total.

4 — O interessado deve requerer a receção definitiva da obra cinco anos após a receção provisória libertando-se a caução.

5 — Aquando da receção provisória das obras de urbanização pelos serviços municipais, devem verificar-se as seguintes condições:

a) Todas as infraestruturas devem estar devidamente executadas e em correto funcionamento, bem como o sistema de rega e iluminação pública;

b) Todos os lotes e parcelas devem estar devidamente piquetados e assinalados, por meio de marcos;

c) As áreas cedidas ao Município devem encontrar -se desocupadas e limpas de quaisquer resíduos;

d) As áreas destinadas a espaços verdes, ainda que se tratem de parcelas de natureza privada, devem estar devidamente ajardinadas e arborizadas, bem assim, sem prejuízo de circunstâncias excecionais devidamente justificadas e autorizadas pela câmara municipal, com o mobiliário urbano previsto devidamente instalado;

e) As placas de toponímia devem estar colocadas nos arruamentos e espaços públicos.

Artigo 70.º

Deficiências de execução

1 — Caso se verifiquem deficiências, a câmara municipal notifica a entidade responsável, fixando um prazo para execução dos trabalhos de correção.

2 — A entidade responsável deve providenciar o início dos trabalhos de reparação no prazo de 10 dias devendo comunicar o seu término.

Artigo 71.º

Garantia da obra

1 — Até à receção definitiva da obra, são da inteira responsabilidade da entidade promotora das obras de urbanização, os prejuízos que advenham para o interesse público ou para terceiros, por consequência da realização dos trabalhos e sua manutenção.

2 — Sempre que, no decorrer do prazo de garantia de cinco anos se verifiquem anomalias, a correção deve ser realizada de acordo com os procedimentos referidos no artigo anterior.

3 — Em caso de incumprimento do disposto no número anterior a câmara municipal pode substituir-se ao promotor executando posteriormente a respetiva garantia ou requerer os montantes através de processo de execução fiscal.

Artigo 72.º

Consulta pública das operações de loteamento

1 — São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos limites indicados no artigo 22.º, n.º 2, do RJUE:

2 — A consulta pública é anunciada com antecedência mínima de 5 dias úteis a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou do prazo para a sua emissão, sendo a sua duração de 30 dias.

3 — A consulta pública é publicitada através de edital a publicar nos locais de estilo e na página da internet do município, da qual consta a indicação do local onde o projeto pode ser consultado.

4 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento, que deve ser acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município.

SUBSECÇÃO I

Requisitos Técnicos

Artigo 73.º

Estudos de Tráfego

1 — Ficam sujeitas a estudos de tráfego, a integrar na memória descritiva e justificativa as operações urbanísticas que, de acordo com a aplicação dos parâmetros de dimensionamento, resultem mais de 100 lugares de estacionamento.

2 — No estudo de tráfego, exigido nos termos do presente artigo e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, deve constar:

a) A acessibilidade do local, em relação ao transporte individual e coletivo e às áreas envolventes;

b) O esquema de circulação na área de influência direta do empreendimento, numa faixa mínima de 500 metros de largura definida pelos limites exteriores da operação urbanística;

c) Os acessos aos prédios que são motivo da operação urbanística;

d) A capacidade das vias envolventes;

e) A capacidade de estacionamento nos prédios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;

f) O funcionamento das operações de carga e descarga, quando aplicável;

g) O impacto gerado pela operação urbanística na rede viária;

h) As propostas de alteração na organização e características funcionais dos diversos componentes dos subsistemas de transportes afetados, nomeadamente ao nível das redes viárias e pedonais;

i) A proposta geral de colocação de sinalização vertical e horizontal.

Artigo 74.º

Espaços verdes

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 44.º do RJUE, devem prever-se áreas públicas e/ou, privadas destinadas à implantação de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos no âmbito das operações de loteamento ou suas alterações e das operações urbanísticas com impacto semelhante.

2 — As áreas referidas no número anterior devem obedecer aos parâmetros definidos no plano municipal de ordenamento do território aplicável à realização da operação urbanística, sendo que, na ausência dos parâmetros nele referidos, continuam a vigorar os fixados por portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território.

3 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva devem ter acesso direto a arruamentos e a sua localização deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população prevenindo sempre e no mínimo uma área superior a 100 m².

4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e identificáveis.

Artigo 75.º

Execução e gestão dos espaços verdes e de utilização coletiva

1 — A execução dos espaços verdes e de utilização coletiva do artigo anterior é da responsabilidade do promotor da operação urbanística.

2 — Por forma a garantir a qualidade da estrutura verde proposta é fundamental projetar um sistema de rega automático em conformidade com os sistemas tipo utilizados pelo município.

3 — A execução prevista no n.º 1 sujeita-se às condições impostas pela câmara municipal, em conformidade com o projeto de intervenção paisagística, que deverá acompanhar o projeto.

4 — As condições de conservação e manutenção dos espaços verdes e de utilização coletiva são fixadas quando do licenciamento, da admissão da comunicação prévia ou receção provisória das obras de urbanização, podendo abranger a celebração de acordos de cooperação ou de contratos de concessão, no caso dos espaços cedidos ao município.

Artigo 76.º

Armários, quadros técnicos e postos de transformação

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

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

3 — Enquanto não existir um projeto tipo nos serviços municipais, devem os interessados apresentar previamente, para análise das características urbanísticas e arquitetónicas no âmbito dos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia, elementos escritos e desenhados que definam a solução pretendida e a sua relação com a envolvente, bem como a caracterização dos materiais de revestimento e das cores a utilizar.

Artigo 77.º

Vias de acesso, passeios e pavimentos

Deve ser dado cumprimento às normas técnicas publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, ou às normas técnicas sobre acessibilidades exigíveis em função da operação urbanística concreta.

Artigo 78.º

Toponímia

1 — As operações de loteamento tem que ser instruídas com uma planta que englobe a totalidade dos elementos constituintes da mesma e na qual se indiquem os nomes fixados pela município para os diversos arruamentos, assim como os números de polícia a atribuir aos lotes constituídos.

2 — A planta referida no número anterior deve ser junta ao pedido inicial da operação de loteamento.

3 — As placas e respetivos suportes deverão respeitar as já existentes ou em caso de ausência, terão que se enquadrar esteticamente e urbanisticamente na envolvente urbana.

Artigo 79.º

Mobiliário urbano e equipamentos

1 — O mobiliário ou equipamento a utilizar nas áreas ajardinadas deve merecer a necessária aprovação por parte dos serviços do município.

2 — As áreas de lazer e recreio devem apresentar uma memória descritiva e um plano geral, desenvolvido no mínimo à escala 1/500, específico dessa área, para fazer parte integrante do registo.

3 — A memória descritiva deve referir a listagem completa e detalhada dos equipamentos, dos seus fornecedores e dos responsáveis pela manutenção.

Artigo 80.º

Ciclovias

1 — Visando a promoção do uso da bicicleta, em alternativa ao transporte motorizado individual, os projetos das operações de loteamento devem prever a implementação de tipologias de espaço público que proporcionem a circulação de bicicleta, em compatibilidade com a circulação pedonal e viária de acordo com os circuitos já implantados pelo município.

2 — Na ausência de regulamentação específica para a área abrangida, deve privilegiar-se a circulação da bicicleta em espaço viário, devendo disponibilizar-se espaços segregados sempre que o volume do fluxo automóvel o justifique.

3 — As ciclovias devem respeitar os seguintes critérios:

a) A salvaguarda da continuidade, de modo a possibilitar, sem interrupção, a deslocação de bicicleta entre os locais servidos;

b) A funcionalidade dos percursos, devendo o declive ser inferior a 3 % ou, no limite, atingir os 5 %, sendo apenas permitidos declives até 15 % em ciclovias de ligação em distâncias até 1000 m;

c) A segurança e o conforto dos utilizadores, nomeadamente no que respeita à adequação do pavimento, correta iluminação, ausência de obstáculos à fluidez de circulação, correta abordagem aos cruzamentos e utilização de vegetação para criação de ensombramento.

4 — Para cumprimento do disposto no número anterior, aplicam-se às ciclovias as seguintes dimensões mínimas de secção transversal:

a) 1,50 m em percursos ciclovias unidireccionais;

b) 2,20 m em percursos ciclovias bidireccionais.

Artigo 81.º

Estacionamento

1 — Qualquer nova construção não incluída em loteamento urbano, fica sujeita ao cumprimento dos presentes condicionalismos, devendo responder às necessidades de estacionamento estabelecidas nos PMOT's em vigor, sem prejuízo do que vier a ser deliberado pela câmara municipal.

2 — Nos casos em que os mesmos não se encontrem estabelecidos, deve ficar garantido os seguintes mínimos:

a) Dois lugares por fogo;

b) Quando a edificação ultrapassar os 300 m² acrescenta-se um estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção;

c) Para restauração e similares deverão ser previstos 6 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção;

d) Para outros usos dois lugares por cada 100 m² área bruta de construção;

3 — A dotação de estacionamento em edifícios, dimensionada de acordo com o estabelecido nos números anteriores, deve ser satisfeita no interior do prédio ou prédios objeto da intervenção, à superfície ou em cave.

4 — Os estacionamentos previstos no número anterior, em edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão constituir frações autónomas comercializáveis separadamente das restantes frações, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio, não podendo, em caso algum, ser alvo de alteração ao uso para outros fins.

5 — As áreas de solo e de edificação afetas à satisfação da dotação de estacionamento, só podem ser dadas a utilização diversa ou ser alvo de alteração do uso para outros fins, desde que continue a ser garantido o cumprimento dos parâmetros mínimos estabelecidos nos números 1 e 2 (não aplicável às caves licenciadas para estacionamento e espaços técnicos).

6 — As dimensões mínimas em planta que devem ficar garantidas para os diferentes tipos de estacionamento são:

- a) Estacionamentos de veículos ligeiros — 2,50 m × 5 m;
- b) Larguras de 3,50 m, e cumprimento de 5 m, respetivamente para garagens fechadas e lugares de estacionamento que se destinem a cidadãos com mobilidade condicionada, sendo a sua localização a mais próxima dos acessos e obrigatoriamente anexados à habitação acessível.

7 — A largura dos corredores de circulação interior não deve ser inferior a:

- a) 3,50 m, no caso de estacionamento organizado longitudinalmente;
- b) 4,50 m nos restantes casos.

8 — A área bruta a considerar para cada lugar de estacionamento de um veículo pesado deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) 5 m × 15 m, à superfície ou em cave.

9 — As caves de edifícios inseridos ou não em loteamentos, destinadas a estacionamento automóvel ou espaço técnico individualizado por lugares pintados no pavimento, devem ficar obrigatoriamente afetas às frações autónomas dos mesmos.

10 — No caso de estabelecimentos os lugares de estacionamento devem estar devidamente delimitados no pavimento.

Artigo 82.º

Rampas

1 — As rampas de acesso a estacionamento no interior dos prédios não podem em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço público.

2 — As rampas referidas no número anterior deverão ter uma inclinação máxima de 18 %, podendo excecionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, atingir 20 %.

3 — As rampas deverão ter uma largura mínima de 3,00 m.

4 — Entre a rampa e o espaço público deverá existir um tramo horizontal, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 1 m contabilizada desde o limite interior.

Artigo 83.º

Depósitos de resíduos sólidos

1 — Os pedidos de operações urbanísticas de loteamento ou de impacte semelhante a loteamento devem ser instruídos com um projeto de sistema de deposição de resíduos urbanos (RU) que permita a avaliação das necessidades de recolha dos resíduos urbanos produzidos pelas atividades que aí se preveem instalar, assim como o impacto da instalação dos equipamentos na envolvente.

2 — O projeto de deposição de resíduos urbanos deve prever a localização de contentores e outros equipamentos, nomeadamente equipamentos para deposição seletiva, papeleiras e dispensadores de sacos para dejetos de animais, conforme modelo e dimensionamento justificadamente adequado ao sistema municipal.

3 — Deve ser previsto um percurso rodoviário que permita a passagem, acesso e manobras de veículo de recolha de RU que abranja todos os pontos do sistema de deposição dos mesmos, devendo ser garantida a boa acessibilidade dos veículos de recolha de resíduos aos equipamentos previstos, devendo ainda ser dada especial atenção às condições que permitam garantir uma adequada integração urbanística, de modo a não afetar a salubridade e a estética do local.

4 — É da responsabilidade do promotor o fornecimento e a instalação dos equipamentos na via pública, à superfície ou em profundidade, de acordo com o projeto aprovado.

CAPÍTULO V

Procedimento de legalização

Artigo 84.º

Noção de legalização

1 — Os particulares, o município ou outras autoridades com competência atribuída por lei podem requerer ou propor o desencadeamento de procedimentos administrativos tendentes à legalização de operações urbanísticas, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no presente Regulamento.

2 — Entende-se por legalização, para efeitos do presente capítulo, o procedimento que visa a adequação de operações urbanísticas aos Planos Municipais de Ordenamento do Território e demais normas

legais e regulamentares aplicáveis, quando as mesmas tenham sido executadas sem os correspondentes procedimentos de controlo prévio ou em desconformidade com estes.

3 — Devem ser regularizadas num mesmo procedimento de legalização todas as operações urbanísticas ilegais compreendidas num ou mais prédios que se incluam numa única unidade predial.

4 — Salvo disposição legal em contrário, o pedido de legalização é formulado e instruído de acordo com o regime jurídico em vigor à data do requerimento, sendo independente da data em que foi executada a operação urbanística.

Artigo 85.º

Instrução

1 — Nas operações urbanísticas de legalização, que estivessem sujeitas a controlo prévio, são exigidos os elementos presentes nas demais normas legais e regulamentares em vigor.

2 — A apreciação do pedido de legalização é sempre precedido de vistoria a qual está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, se a operação urbanística tiver sido executada há mais de 20 anos é dispensada a junção:

a) Do projeto de estabilidade, quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito, em que este se responsabilize pelos aspetos estruturais da obra realizada;

b) Do projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma;

c) Do projeto de infraestruturas de telecomunicações, caso o edifício já se encontre alimentado diretamente pela rede de distribuição e disso seja apresentada a respetiva prova, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma;

d) Do projeto de redes prediais de águas e esgotos caso o edifício se encontre com contrato de fornecimento de água, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma, devendo ser acompanhado de comprovativo fotográfico da respetiva ligação à rede pública;

e) Do estudo de comportamento térmico, caso o requerente apresente certificado emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma;

f) Do projeto acústico, caso o requerente apresente certificado comprovativo da verificação por ensaios do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma;

g) Do projeto de arranjos exteriores, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma;

h) O projeto de instalação de gás é dispensado nas zonas onde não existam infraestruturas de fornecimento, ou quando substituído por termo de responsabilidade passado por técnico legalmente habilitado para o efeito em que este se responsabilize pela execução da mesma.

4 — Nos casos em que haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, os elementos indicados no n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE, apenas se devem referir às obras realizadas no âmbito do procedimento de legalização.

5 — Caso não sejam apresentados todos os elementos instrutórios exigíveis, é aplicável o disposto no artigo 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 86.º

Ato administrativo e título

1 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 dias, a contar:

- a) Da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis;
- b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas;
- c) Do termo da data para a receção destes atos.

2 — A deliberação referida no número anterior pode ser de:

- a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 12 meses para levantamento do alvará de obras, caso a elas haja lugar;
- b) Deferimento do pedido, pronunciando-se sobre a necessidade de realização de vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização ou concedendo o prazo previsto no RJUE para requerer a emissão do alvará de autorização de utilização;
- c) Indeferimento do pedido.

3 — Caso a câmara municipal não delibere no prazo previsto no número anterior pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão.

Artigo 87.º

Exceções

1 — Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que, se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente a prova de tal data.

2 — Para comprovação das condições de dispensa das normas técnicas é sempre realizada uma vistoria ao edifício a qual está sujeita ao pagamento de taxa prevista no regulamento municipal de taxas e licenças.

3 — Para efeitos do número anterior, deve ser apresentada memória descritiva que indique claramente a matéria de facto e de direito que permita concluir quais as características do edifício que o associam a determinada data e quais as soluções técnicas que eram adotadas ao tempo da execução da obra de edificação.

4 — A memória descritiva e justificativa apresentada deve expressamente indicar as normas técnicas e os projetos de especialidade cuja dispensa se requer.

5 — São observadas as normas legais e regulamentares relativas ao ordenamento e planeamento do território vigentes à data do ato de legalização.

6 — No caso previsto no número anterior, são levadas a cabo as consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, nos termos previstos no artigo 13.º do RJUE.

Artigo 88.º

Medidas de tutela da legalidade

Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode recorrer às medidas de tutela da legalidade urbanística, nomeadamente a cessação de utilização do edifício.

Artigo 89.º

Regras excecionais e especiais

O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

Artigo 90.º

Prazos nos pedidos de legalização de obras para cálculo de taxas

1 — Sempre que sejam licenciadas legalizações de edificações construídas ilegalmente, as taxas relativas ao prazo de execução da obra serão sempre liquidadas com base em informação colhida pela fiscalização municipal, sobre o período, eventual ou efetivo, de construção.

2 — Em caso de impossibilidade de determinação ou na existência de dúvidas sobre os prazos de execução da obra, e sem prejuízo de prova em contrário, presumem-se os seguintes:

- a) Moradias até 150 m² — 18 meses;
- b) Moradias com mais de 300 m² — 36 meses;
- c) Edifícios de habitação coletiva, ou habito-comerciais, com cêrcea:
 - ca) Até dois pisos — 24 meses;
 - cb) Superior a dois pisos — 36 meses.

Artigo 91.º

Taxas

1 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

2 — Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, e não tenha procedido ao respetivo pagamento, é instruído o procedimento de execução fiscal.

3 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita às taxas previstas para o licenciamento e comunicação prévia, consoante o procedimento de controlo prévio que seria aplicável.

4 — A legalização de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

Artigo 92.º

Indeferimento e reapreciação

Salvo erro dos serviços, sempre que se verifique o indeferimento de qualquer pretensão, para que seja feita a reapreciação do ato, são devidas as taxas de entrada do processo.

CAPÍTULO VI

Taxas urbanísticas

Artigo 93.º

Remissão

1 — A realização de operações urbanísticas sujeitas a procedimentos de controlo prévio por parte dos órgãos municipais e, bem assim, a prática dos atos previstos no presente regulamento estão sujeitos ao pagamento de taxas.

2 — As regras relativas a isenções e reduções, liquidação, prazos e montantes estão previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

Artigo 94.º

Incidência objetiva das taxas

1 — Sem prejuízo do disposto no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel relativamente às regras sobre a incidência objetiva e subjetiva das taxas, formas de pagamento, isenções e reduções, liquidação e demais atos que legalmente devem constar dos regulamentos, estão sujeitos ao pagamento de taxas:

- a) Os atos, operações e apreciações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas;
- b) A apreciação de quaisquer pedidos relativos a operações urbanísticas ou outros pedidos conexos;
- c) Os pedidos de informação prévia relativos quaisquer operações urbanísticas;
- d) A emissão de quaisquer alvarás e a admissão de quaisquer comunicações prévias;
- e) As alterações, aditamentos e renovações de licenças e comunicações prévias admitidas;
- f) A execução de operações urbanísticas por fases;
- g) A declaração de manutenção dos pressupostos em que assentou a informação prévia favorável;
- h) A ocupação de espaços públicos motivada pela realização de operações urbanísticas;
- i) A realização de quaisquer vistorias;
- j) A emissão de certidões autos e outros documentos;
- k) Os atos de receção provisória ou definitiva de obras de urbanização;
- l) A realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
- m) O licenciamento industrial;
- n) O procedimento de autorização de instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações;
- o) O licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as taxas devidas relativamente ao licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização ou outras relacionadas com o objeto do presente regulamento são as que estão fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

Artigo 95.º

Licenciamento Industrial

1 — Nos procedimentos para a instalação e exploração de estabelecimentos industriais de tipo 3, serão cobradas as taxas previstas na no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

2 — O pagamento das taxas é efetuado por autoliquidação.

3 — Os valores de taxas previstos na Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel contemplam os montantes estipulados

na legislação relativa ao Sistema de Indústria Responsável, destinados a entidades públicas da administração central que intervenham nos atos de vistoria.

Artigo 96.º

Taxas e despesas de controlo do processo de autorização de instalação de Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações

Nos pedidos de autorização de instalação de Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações serão cobradas as taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

Artigo 97.º

Taxas do processo de licenciamento de Instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis, incluindo de GPL

1 — Nos pedidos de licenciamento de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e de postos de abastecimento de combustíveis, incluindo GPL, serão cobradas as taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

2 — O pagamento de taxas de apreciação dos pedidos de licenciamento deverá ser efetuado aquando da entrega do respetivo processo nos serviços municipais.

Artigo 98.º

Taxas dos pedidos de inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes

1 — Nos pedidos de inspeção, reinspeção e selagem de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes serão cobradas as taxas fixadas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

2 — O pagamento das taxas aplicáveis deverá ser efetuado aquando da entrega do respetivo pedido de inspeção nos serviços municipais.

Artigo 99.º

Taxas de atribuição de número de polícia

Aos novos edifícios ou aos que sofram alterações dos números de polícia, por efeito de obras, a município atribuirá nova numeração mediante o pagamento das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel.

CAPÍTULO VII

Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas

Artigo 100.º

Âmbito de aplicação

1 — Ficam sujeitos à taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, todos os licenciamentos, comunicações prévias para obras de edificação, operações de loteamento e respetivas alterações, pedidos de licenciamento ou de autorização de reparcelamento de propriedade destinados à constituição de lotes ou de parcelas para urbanização, bem como as autorizações de alteração de utilização que, pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas.

2 — Consideram-se infraestruturas urbanísticas, arruamentos e estruturas viárias, sistemas de drenagem pública de águas residuais e pluviais, sistemas de recolha e armazenamento de resíduos urbanos, sistemas de iluminação pública, sistemas de estacionamento público, equipamentos públicos e espaços verdes.

3 — A taxa referida no número um destina-se a compensar o município pelos encargos de obras por si realizadas ou a realizar, que se desenvolvam ou que se situem para além dos limites exteriores da área objeto da operação urbanística.

4 — Aquando da apresentação de comunicação prévia relativa a obras de construção não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente no âmbito do licenciamento ou de comunicação prévia da correspondente operação de loteamento.

5 — A TMU é devida:

a) No caso de licenciamento ou de comunicação prévia de operações de loteamento e suas alterações;

b) Em zonas não tituladas por alvará de loteamento, na construção de qualquer nova edificação, ou em caso de ampliações de construções

existentes, considerando-se, neste caso, para efeitos de determinação da taxa, somente a área ampliada;

c) No caso de alterações de utilização de construções existentes que impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço de infraestruturas;

d) No caso de pedido de licenciamento ou de autorização de reparcelamento de propriedade destinado à constituição de lotes ou de parcelas para urbanização.

Artigo 101.º

Taxa em operações de loteamento, em edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento, e em edificações inseridas em loteamentos

1 — Em operações de loteamento com ou sem obras de urbanização, em edifícios com impactes semelhantes a loteamentos e em edificações inseridas em loteamentos, é fixada uma taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pelo município, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa} = C \times K \times A \times F \times \text{PPI} \times H$$

em que:

C — é o custo de construção por metro quadrado, correspondente ao preço de habitação por metro quadrado fixado anualmente pelo governo;

K — variável ao qual se atribui um dos seguintes valores, de acordo com a classificação de aglomerados urbanos definidos nos PMOT:

0,030 — Espaços inseridos em Plano de Urbanização da Vila de São Brás de Alportel;

0,025 — Espaços urbanos e urbanizáveis;

0,015 — Espaços inseridos no Plano de Pormenor de Reabilitação do Núcleo Histórico de São Brás de Alportel;

0,013 — Espaços rurais da serra;

0,025 — Espaços industriais.

A — área total de construção — o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluído quaisquer equipamentos que se insiram no solo com caráter de permanência ou se destinem a utilização humana, com exclusão de sótãos não habitáveis, varandas e alpendres.

F — variável que traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente a existência e funcionamento das seguintes infraestruturas públicas gerais:

Arruamentos viários;

Estacionamentos;

Redes de abastecimento de água;

Redes de eletricidade;

Redes de águas residuais domésticas;

Redes de águas pluviais;

Rede de telecomunicações.

O presente coeficiente (F) toma os seguintes valores:

Nenhuma — 0,50;

Uma — 0,60;

Duas — 0,70;

Três — 0,80;

Quatro — 0,90;

Mais de quatro — 1,00.

PPI — Plano Plurianual de Investimentos, cujo valor é definido anualmente pela câmara municipal, sendo considerado como o coeficiente que traduz a proporção do investimento nas infraestruturas urbanísticas, por parte do município, utilizando-se para aferição do mesmo, a média de investimento nas infraestruturas urbanísticas dos últimos 4 anos ponderada pela população, apurada nos últimos censos, e a área do município, expressando-se na seguinte fórmula;

$$\text{PPI} = \frac{\text{Media PPI (4 anos)}}{\text{Km}^2 \text{ Município}} / \text{Habitanes do Município}$$

H — variável relativa aos usos das edificações assumindo os seguintes valores:

Habitação unifamiliar — 1;

Habitação coletiva — 0,80;

Comércio, serviços e indústria — 0,90;
Empreendimentos turísticos — 1,1;
Usos mistos — 1.

Artigo 102.º

Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

1 — A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas incide sobre obras de construção, reconstrução ou ampliação, considerando-se, em caso de ampliação, para efeitos de determinação da taxa, somente a área ampliada, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa} = C \times K \times A \times F \times \text{PPI} \times H$$

em que:

C — é o custo de construção por metro quadrado, correspondente ao preço de habitação por metro quadrado fixado anualmente pelo governo;

K — variável ao qual se atribui um dos seguintes valores, de acordo com a classificação de aglomerados urbanos definidos nos PMOT:

0,030 — Espaços inseridos em Plano de Urbanização da Vila de São Brás de Alportel;
0,025 — Espaços urbanos e urbanizáveis;
0,015 — Espaços inseridos no Plano de Pormenor de Reabilitação do Núcleo Histórico de São Brás de Alportel;
0,013 — Espaços rurais da serra;
0,025 — Espaços industriais.

A — área total de construção — o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluído quaisquer equipamentos que se insiram no solo com caráter de permanência ou se destinem a utilização humana, com exclusão de sótãos não habitáveis, varandas e alpendres.

F — variável que traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente a existência e funcionamento das seguintes infraestruturas públicas gerais:

Arruamentos viários;
Estacionamentos;
Redes de abastecimento de água;
Redes de eletricidade;
Redes de águas residuais domésticas;
Redes de águas pluviais;
Rede de telecomunicações.

O presente coeficiente (F) toma os seguintes valores:

Nenhuma — 0,50;
Uma — 0,60;
Duas — 0,70;
Três — 0,80;
Quatro — 0,90;
Mais de quatro — 1,00.

PPI — Plano Plurianual de Investimentos, cujo valor é definido anualmente pela câmara municipal, sendo considerado como o coeficiente que traduz a proporção do investimento nas infraestruturas urbanísticas, por parte do município, utilizando-se para aferição do mesmo, a média de investimento nas infraestruturas urbanísticas dos últimos 4 anos ponderada pela população, apurada nos últimos censos, e a área do município, expressando-se na seguinte fórmula.

H — variável relativa aos usos das edificações assumindo os seguintes valores:

Habitação unifamiliar — 1;
Habitação coletiva — 0,80;
Comércio, serviços e indústria — 0,90;
Empreendimentos turísticos — 1,1;
Usos mistos — 1.

CAPÍTULO VIII

Espaços de utilização coletiva, cedências e compensações

Artigo 103.º

Cedências

1 — Os interessados na realização de operações de loteamento, edifícios de impacte semelhante a uma operação de loteamento

cedem gratuitamente ao Município parcelas de terreno para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio municipal (público e privado), integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.

2 — Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, poderá não haver lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, conforme previsto nos números 4 e 5 do artigo 44.º e n.º 6 do artigo 57.º do RJUE.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações em que as áreas a ceder para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, tenham uma área inferior a 400 m², não há lugar a cedências para esses fins, ficando o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, nos termos definidos no presente regulamento.

4 — Não se incluem no número anterior as situações em que tais cedências se destinem a conformar-se com a ocupação adjacente e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz.

Artigo 104.º

Requisitos das cedências

1 — Sem prejuízo do disposto no PU, as parcelas a ceder devem respeitar as seguintes condições:

- A sua localização deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram;
- Constituir elementos estruturantes do espaço público e sempre que possível, apresentarem -se contíguas, evitando espaços de pequenas dimensões (ilhas);
- Possuir acesso e frente a partir do espaço público e ou confinar com outras parcelas municipais com idêntico fim;
- Constituir-se como espaços autónomos e identificáveis, não devendo originar espaços residuais ou canais sobrantes.

2 — As parcelas, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia devem permitir uma efetiva fruição por parte da população residente ou pelo público em geral, não sendo aceites áreas sobrantes das construções, as quais, em regra, devem ser integradas nos respetivos lotes.

Artigo 105.º

Compensação

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

2 — A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, caso a câmara municipal delibere favoravelmente, através da cedência de lotes, fora ou dentro do loteamento respetivo, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, ou ainda através da realização de infraestruturas ou equipamentos de interesse público municipal, ou qualquer outra forma legalmente admissível.

3 — Poderá ser dispensada a compensação, quando se trate de operação de loteamento destinada a moradias unifamiliares, com número inferior a 5 lotes.

Artigo 106.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

1 — Para efeitos do previsto no n.º 2 do artigo anterior, a compensação será determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Com} = K \times (3 \text{ AP} + 0,017 \text{ AC}) \times C$$

em que:

Com — é o valor em euros do montante total da compensação devida ao município;

K — variável ao qual se atribui um dos seguintes valores, de acordo com a classificação de aglomerados urbanos definidos nos PMOT:

0,030 — Espaços urbanos;
0,025 — Espaços urbanizáveis;
0,013 — Espaços rurais da serra;
0,010 — Espaços industriais.

AP — área máxima, em metros quadrados de superfície de pavimento a construir, aplicando-se proporcionalmente à área não cedida;

AC — área, em metros quadrados, que deveria ceder à câmara municipal;

C — custo de construção por metro quadrado, correspondente ao preço de habitação por metro quadrado fixado anualmente por portaria.

2 — O preceituado presente artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios com impacte semelhante a uma operação de loteamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 107.º

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie, o promotor do loteamento deverá apresentar à câmara municipal a documentação comprovativa da posse do prédio a ceder, nos seguintes termos:

- a) Requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal onde esclarece a sua proposta, indicando o valor do prédio;
- b) Planta de localização do prédio;
- c) Levantamento topográfico do prédio atualizado, e, existindo, em suporte digital.

2 — O pedido referido no número anterior será objeto de análise e informação técnica, que deverá incidir nos seguintes aspetos:

- a) Capacidade de utilização do prédio;
- b) Localização e existência de infraestruturas;
- c) A possível utilização do prédio pela autarquia.

3 — Haverá lugar à avaliação dos prédios a ceder ao município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

- a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela câmara municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística, que assumirá os honorários;
- b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

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

- a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, será deduzido do pagamento de taxas.

5 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 3 não for aceite pela câmara municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

6 — As despesas efetuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores, será assumida pelo promotor.

7 — O preceituado nos números anteriores é aplicável em edifícios com impactes semelhantes a operações de loteamento.

CAPÍTULO IX

Responsabilidade

Artigo 108.º

Responsabilidade contraordenacional

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, são ainda puníveis como contraordenação:

- a) A falta de comunicação do início de quaisquer obras nos termos do disposto no artigo 14.º;
- b) A não apresentação do pedido de prorrogação dos prazos de execução das obras nos termos do artigo 15.º;
- c) A colocação de alvará de obras sem o desenho da fachada frontal da edificação nos termos do artigo 16.º;
- d) A execução de obras na via pública em desconformidade com as condições relativas a sinalização, medidas de segurança previstas nos artigos 17.º e 23.º;
- e) A violação das condições impostas pelo disposto no artigo 18.º;
- f) A ausência no local da obra da cópia do projeto aprovado pela câmara municipal nos termos do disposto no artigo 19.º;

g) A não reparação dos danos provocados na via pública, tubagens, sarjetas lancis pavimento e outros elementos, nos termos do disposto no artigo 20.º;

h) A falta de limpeza da zona da obra nos termos do disposto no artigo 21.º;

i) A falta de licenciamento para ocupação do espaço público para fins urbanísticos nos termos do disposto no artigo 22.º;

j) A instalação de estaleiros e depósitos de materiais sem licenciamento nos termos do disposto no artigo 25.º;

k) A falta de limpeza da via pública na sequência de trabalhos de betonagem ou outros nos termos do artigo 26.º e 27.º;

l) A instalação de *stands* de venda sem licenciamento e a sua não remoção no prazo de 6 meses após a emissão da autorização de utilização nos termos do artigo 28.º;

m) A falta de comunicação da mudança do diretor técnico ou do diretor de fiscalização da obra nos termos do disposto no artigo 30.º;

n) A falta de comunicação e apresentação de requerimento para início de obras por administração direta nos termos do artigo 42.º;

o) A colocação de equipamentos nas fachadas dos edifícios sem procedimento de controlo prévio e em violação do disposto no artigo 50.º;

p) A instalação de infraestruturas de suporte das estações de radio telecomunicações em desconformidade com as condições previstas no artigo 63.º;

q) A colocação de mobiliário urbano e equipamento sem aprovação dos serviços do município, de acordo com o disposto no artigo 79.º

2 — As contraordenações previstas no presente artigo são puníveis com coima graduada de € 300 até ao máximo de € 10.000, para pessoas singulares e de € 600 até ao máximo de € 20.000 para pessoas coletivas.

3 — A tentativa e a negligência são puníveis.

CAPÍTULO X

Disposições finais e complementares

Artigo 109.º

Atualização

As taxas previstas no presente Regulamento e respetiva tabela serão atualizadas anualmente, nos termos previstos no Regulamento da Tabela de Taxas e Licenças em vigor no município de São Brás de Alportel.

Artigo 110.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas à aprovação da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal.

Artigo 111.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas as compensações anteriormente aplicáveis nos loteamentos urbanos e todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo município de São Brás de Alportel, em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 112.º

Norma transitória

O presente regulamento aplica-se aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor.

Artigo 113.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor nos 15 dias seguintes à sua publicação.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal de 04 de abril de 2017, Aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 11 de abril de 2017.