

Projeto de

Regulamento Municipal de

Urbanização e Edificação do

Município de Vila do Porto

ÍNDICE

NOTA JUSTIFICATIVA	10
CAPÍTULO I	12
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
Artigo 1.º	12
Legislação Habilitante	12
Artigo 2.º	12
Âmbito de Aplicação	12
Artigo 3.º	12
Objeto.....	12
Artigo 4.º	12
Noções e Conceitos	12
Artigo 5.º	13
Consulta Pública	13
Artigo 6.º	14
Alteração à Operação de Loteamento	14
Artigo 7.º	15
(Obras de Escassa Relevância Urbanística)	15
Artigo 8.º	17
(Casa Mariense).....	17
Artigo 9.º	18
Edificação em Área Abrangida por Operação de Loteamento.....	18
Artigo 10.º	18
Obras com Impacte Relevante e/ou Semelhante a uma Operação de Loteamento	18
Artigo 11.º	20
Obras não Sujeitas a Controlo Prévio.....	20
Artigo 12.º	20
Do Destaque.....	20
Artigo 13.º	21
Prorrogações	21
Artigo 14.º	21

Obras Inacabadas	21
CAPÍTULO II	22
DO PROCEDIMENTO	22
SUBSECÇÃO I	22
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	22
Artigo 15.º	22
Dever de Informação.....	22
Artigo 16.º	22
Instrução do Pedido	22
Artigo 17.º	22
Requerimento	22
Artigo 18.º	22
Extratos de Plantas.....	22
Artigo 19.º	23
Normas de Apresentação.....	23
Artigo 20.º	23
Número de Cópias.....	23
Artigo 21.º	23
Procedimento de Avaliação de Projetos Promovidos por Entidades Públicas.....	23
SUBSECÇÃO II	24
DO PROCEDIMENTO DE LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.....	24
Artigo 22.º	24
Âmbito de Aplicação	24
Artigo 23.º	24
Instrução do Procedimento.....	24
Artigo 24.º	25
Do Procedimento e Prazos	25
Artigo 25.º	26
Dos Títulos.....	26
CAPÍTULO III	26
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS E ARQUITETÓNICAS.....	26
SUBSECÇÃO I	26
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	26
Artigo 26.º	26

Princípios Gerais.....	26
Artigo 27.º	27
Conservação dos Elementos Arbóreos.....	27
Artigo 28.º	27
Remodelação de Terrenos	27
Artigo 29.º	28
InfraEstruturas do Subsolo.....	28
Artigo 30.º	28
Armários e Quadros Técnicos	28
Artigo 31.º	28
Postos de Transformação.....	28
Artigo 32.º	29
Iluminação Pública	29
SUBSECÇÃO III	29
DAS CONSTRUÇÕES.....	29
Artigo 33.º	29
Corpos Balançados, Elementos Adicionais Fixos e Amovíveis	29
Artigo 34.º	30
Alinhamento das Construções	30
Artigo 35.º	31
Muros	31
SUBSECÇÃO IV	32
DA EDIFICAÇÃO	32
Artigo 36.º	32
Marquises.....	32
Artigo 37.º	33
Elementos dissonantes	33
Artigo 38.º	33
Estendais	33
Artigo 39.º	33
Recetáculos Postais e Caixas de Contadores	33
SUBSECÇÃO V.....	34
DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E INTEGRAÇÃO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS	34
Artigo 40.º	34

Do Desempenho Energético dos Edifícios.....	34
Artigo 41.º	34
Deveres do Técnico Responsável pela Obra	34
Artigo 42.º	35
Aproveitamento da Ventilação Natural	35
Artigo 43.º	35
Utilização de Energias Renováveis	35
SUBSECÇÃO VI	36
PROPRIEDADE HORIZONTAL	36
Artigo 44.º	36
Instrução.....	36
Artigo 45.º	36
Designação das Frações	36
Artigo 46.º	37
Designação dos Pisos	37
Artigo 47.º	37
Descrição das Frações	37
CAPÍTULO IV	37
OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA POR MOTIVOS DE OBRAS	37
Artigo 48.º	37
(Concessão de Licença de Ocupação da Via Pública	37
Artigo 49.º	38
Ocupação de Espaço Público e Montagem de Estaleiro	38
Artigo 50.º	39
Tapumes, Amassadouros, Entulhos, Depósitos de Materiais e Andaimos	39
Artigo 51.º	41
Casos e Condições Especiais.....	41
Artigo 52.º	41
Interrupção do Trânsito	41
CAPÍTULO V	42
Garantias	42
Artigo 53.º	42
Modalidades.....	42
Artigo 54.º	42

Prestação de Garantia pela Não Realização da Operação Urbanística	42
Artigo 55.º	43
Prestação de Garantia nas Obras de Urbanização	43
Artigo 56.º	44
Levantamento do Estaleiro, Limpeza e Reparações	44
Artigo 57.º	44
Serviços ou Operações Urbanísticas Executadas pela Câmara em Substituição dos Proprietários	44
Artigo 58.º	44
Cauções	44
CAPÍTULO VI	45
Estimativas orçamentais e Plano de segurança e saúde.....	45
Artigo 59.º	45
(Estimativas Orçamentais)	45
Artigo 60.º	45
(Plano de Segurança e Saúde).....	45
CAPÍTULO VII	45
DOS TÉCNICOS RESPONSÁVEIS POR OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	45
Artigo 61.º	45
Competência dos Técnicos Responsáveis pela Direção Técnica das Obras.....	45
Artigo 62.º	46
Responsabilidade dos técnicos	46
Artigo 63.º	46
Responsabilidade dos Funcionários e Agentes da Administração Pública	46
Artigo 64.º	46
Deveres do Técnico Responsável pela Obra	46
Artigo 65.º	47
Substituição do Técnico Responsável pela Obra.....	47
CAPÍTULO VIII	47
FISCALIZAÇÃO.....	47
Artigo 66.º	47
Enquadramento Legal	47
Artigo 67.º	48
Competências.....	48

Artigo 68.º	48
Incidência da Fiscalização.....	48
Artigo 69.º	50
Deveres da Fiscalização.....	50
Artigo 70.º	51
Incompatibilidades.....	51
Artigo 71.º	51
Responsabilidade Disciplinar.....	51
Artigo 72.º	51
Levantamento de Auto e Embargo	51
Artigo 73.º	52
Recurso à Colaboração de Autoridades Policiais	52
Artigo 74.º	52
Deveres do Dono da Obra	52
CAPÍTULO IX	53
UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS.....	53
Artigo 75.º	53
Conclusão das Obras	53
Artigo 76.º	53
Autorização de Utilização.....	53
Artigo 77.º	53
Instrução de Pedido de Autorização de Utilização	53
Artigo 78.º	54
A Ficha Técnica da Habitação.....	54
CAPÍTULO X	54
DIREITO À INFORMAÇÃO	54
Artigo 79.º	54
Instrumentos de Desenvolvimento e Planeamento	54
Artigo 80.º	55
Estado e Andamento dos Processos	55
CAPÍTULO XI	55
DAS TAXAS.....	55
Artigo 81.º	55
(Taxas)	55

SECÇÃO I	55
DAS TAXAS PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS	55
Artigo 82.º	55
Âmbito e Aplicação	55
SECÇÃO II	56
Artigo 83.º	56
Taxa Devida nos Loteamentos Urbanos e nas Operações Urbanísticas de Impacte Semelhante a um Loteamento	56
SECÇÃO III	58
Artigo 84.º	58
Taxa devida nas Edificações Não Inseridas em Loteamentos Urbanos	58
CAPÍTULO XII	60
DAS COMPENSAÇÕES.....	60
Artigo 85.º	60
Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos ..	60
Artigo 86.º	61
Cedências	61
Artigo 87.º	61
Compensações	61
SECÇÃO II	61
Artigo 88.º	61
Cálculo do Valor da Compensação em Numerário nos Loteamentos.....	61
SECÇÃO III	64
Artigo 89.º	64
(Cálculo do Valor da Compensação em Numerário nas Operações Urbanísticas de Impacte Semelhante a um Loteamento).....	64
Artigo 90.º	64
(Compensação em Espécie)	64
CAPÍTULO XIII	65
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	65
Artigo 91.º	65
Zonas de Proteção, Arqueológicas e de Interesse Arquitetónico	65
Artigo 92.º	65
Contraordenações	65

Artigo 93.º	66
Dúvidas e Esclarecimentos.....	66
Artigo 94.º	66
Regime Transitório	66
Artigo 95.º	66
Revogações.....	66
Artigo 96.º	67
Entrada em Vigor.....	67

NOTA JUSTIFICATIVA

Sendo inegável a importância de uma política concreta e rigorosa de gestão urbanística e do planeamento urbano, enquanto ferramentas de intervenção no território, os seus princípios orientadores e as respetivas regras, devem ser claras, objetivas e precisas, características estas que têm, paulatinamente, sido transpostas para as legislações específicas que regulam esta matéria. O supra mencionado assume especial importância num Município como Vila do Porto, importando, também pela sua localização geográfica, salvaguardar não só as características distintivas do seu desenho arquitetónico, de que é um bom exemplo a “Casa Mariense”, como também a sua envolvência ambiental.

Desta forma, cabendo aos Municípios desenvolver as suas próprias regras de gestão do território, compete-lhes, no exercício do poder regulamentar próprio, aprovar os regulamentos municipais de urbanização e edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que, nos termos da Lei, sejam devidas pela realização das mais variadas operações urbanísticas.

Os regulamentos municipais atrás mencionados devem ser elaborados no estrito cumprimento das premissas vertidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, de ora em diante designado apenas por R.J.U.E., aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Face ao exposto, o presente projeto de Regulamento tem como desideratos, não só aperfeiçoar e clarificar os procedimentos necessários à tomada de decisão por parte do Município, como também ir ao encontro das necessidades dos munícipes, procurando eliminar as dificuldades atualmente existentes.

Na senda do disposto no R.J.EU., através do presente Regulamento, procura-se adequar à realidade do Município de Vila do Porto as regras referentes à gestão urbanística, reforçando os limites previstos na Lei à discricionariedade na instrução e na apreciação dos pedidos de realização de operações urbanísticas, aumentando, conseqüentemente, a confiança dos cidadãos nos serviços prestados pelo Município.

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 126/96, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 216/96, de 20 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 111/2010, de 15 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, e pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, a Câmara Municipal de Vila do Porto, em reunião de ___de _____ de 2016 e a

Assembleia Municipal de Vila do Porto, em sessão de ___ de _____ de 2016, aprovaram o presente projeto de Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Vila do Porto.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Legislação Habilitante

O presente projeto de regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112º e no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, na alínea k) do n.º 1 do artigo 33º, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, no artigo 3º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua versão atualizada.

Artigo 2.º

Âmbito de Aplicação

O presente projeto de Regulamento estabelece as normas aplicáveis à urbanização e edificação em toda a área do território do Município de Vila do Porto, sem prejuízo da legislação em vigor nesta matéria, do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor e de outros regulamentos de âmbito especial aplicáveis.

Artigo 3.º

Objeto

O disposto no presente projeto de regulamento visa definir as regras aplicáveis à urbanização e edificação, nomeadamente, as questões de enquadramento arquitetónico, condicionamentos ambientais, arqueológicos, de segurança e patrimoniais, valorização ambiental e patrimonial, regras relativas à edificação, às normas técnicas, de execução de obras e aos respetivos procedimentos.

Artigo 4.º

Noções e Conceitos

1. Para efeitos de aplicação do presente projeto de Regulamento, para além das definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante designado apenas

por R.J.U.E., aplicam-se as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, sem prejuízo das definições constantes nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) aplicáveis.

2. Para todos os termos omissos, serão consideradas as definições aplicáveis pela Direção-Geral do Território.

Artigo 5.º

Consulta Pública

1. Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 22º do R.J.U.E. e para além das situações previstas no n.º 2 do artigo 22.º e no n.º 2 do artigo 27.º, ambos do citado diploma legal, consideram-se operações de loteamento sujeitas a discussão pública todas aquelas que não se encontrem abrangidas por plano de pormenor ou plano de urbanização em vigor.
2. A consulta pública é promovida no prazo de 10 dias úteis, a contar da data de receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao Município, quando a eles houver lugar, ou após o termo do prazo para a sua emissão.
3. A consulta pública decorrerá durante um período nunca inferior a 15 dias úteis, sendo publicitada com uma antecedência mínima de 5 dias úteis.
4. A consulta pública é anunciada através da afixação de edital nos locais de estilo, e da publicação num jornal local, devendo no anúncio constar, expressamente, o local onde o processo poderá ser consultado.
5. Durante o decurso do período de consulta pública, poderão os interessados, para além de consultar o respetivo processo, entregar, pela forma escrita e devidamente fundamentada, no local indicado nos documentos de publicitação mencionados no número anterior, as reclamações, observações ou sugestões que entenderem por convenientes.
6. O prazo para a decisão suspende-se enquanto decorrer o período de consulta pública.
7. São dispensados de consulta pública, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 22.º do R.J.U.E., as operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte semelhante que não excedam nenhum dos seguintes parâmetros:
 - a) 1 ha;
 - b) 10 fogos;
 - c) 10% da população residente num raio de 1000 metros medido a partir dos limites de propriedade.

8. Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do R.J.U.E., os proprietários dos lotes são notificados pelo gestor do procedimento, através de carta registada com aviso de receção, para no prazo de 10 dias úteis se pronunciarem sobre a alteração da licença da operação de loteamento.
9. A notificação será efetuada através da afixação de edital nos locais de estilo, e da publicação num jornal local sempre que se revele impossível a identificação dos interessados, ou se frustre a notificação prevista no número anterior.

Artigo 6.º

Alteração à Operação de Loteamento

1. Para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 27.º e 121.º do R.J.U.E., considera-se não ser possível a notificação dos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, através de correio eletrónico, sempre que o pedido de alteração não venha instruído com o endereço de correio eletrónico da totalidade daqueles proprietários.
2. Nos casos referidos no número anterior a notificação será efetuada, nos termos do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, sendo que terá lugar a citação por edital, prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º, sempre que, o requerente não apresente comprovativo da não oposição da maioria dos proprietários dos lotes.
3. A realização do ato notarial referido no n.º 3 do artigo 44.º do R.J.U.E. é condição de eficácia de admissão da comunicação prévia.
4. Para efeitos do disposto no artigo 48.º-A do R.J.U.E. considera-se demonstrada a não oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação sempre que, tendo sido publicado aviso de que se encontra em curso um pedido de alteração a uma operação de loteamento, nos termos do artigo 12.º do R.J.U.E., a maioria dos proprietários dos lotes constantes da comunicação prévia, no decurso do procedimento de alteração, não tenha deduzido oposição escrita contra tal alteração.
5. A notificação dos demais titulares dos lotes constantes no alvará é dispensada nas situações em que o requerimento de alteração seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

Artigo 7.º

(Obras de Escassa Relevância Urbanística)

1. Sem prejuízo das demais que se encontrem previstas na lei, no âmbito do presente projeto de Regulamento são consideradas obras de escassa relevância urbanística aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacto e dimensão, estão isentas de controlo prévio municipal em conformidade com o disposto no artigo 6.º-A do R.J.U.E..
2. Integram o conceito de obras de escassa relevância urbanística as seguintes operações urbanísticas:
 - a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés do chão do edifício principal, com área igual ou inferior a 10 metros quadrados e, desde que, não confinem com a via pública e não tenham por consequência a construção de mais de uma edificação autónoma da edificação principal, constituindo no seu todo uma única unidade;
 - b) Todas as obras de conservação, exceto as que sejam promovidas em imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - c) Instalação de equipamentos de ar condicionado, desde que não sejam instalados nas fachadas dos imóveis nem em imóveis classificados ou em vias de classificação ou em zonas de proteção dos mesmos;
 - d) As estufas de jardim com área não superior a 10 metros quadrados e até 2,2 metros de altura;
 - e) Abrigos para animais de criação, de estimação, de caça ou de guarda, cuja área não seja superior a 10 metros quadrados e a altura máxima não exceda os 2,5 metros e, desde que, cumpram o disposto no Código de Posturas do Município de Vila do Porto;
 - f) Obras de construção cuja altura relativamente ao solo seja igual ou inferior a 0,5 metros e cuja área de ocupação seja igual ou inferior a 3 metros quadrados;
 - g) Obras relativas a muros de divisão ou vedação não confinantes com a via pública, designadamente, os muros divisórios de propriedade, desde que, os mesmos não integrem a função de muros de suporte correspondentes a desníveis superiores a 1m nem excedam à altura de 1,5m, nem alterem as condições de drenagem existentes da envolvente;
 - h) Obras de edificação de muros em pedra da região;
 - i) Arranjos de logradouros;

- j) Toda e qualquer obra de alteração da natureza e cor dos materiais de revestimento exterior das edificações por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
 - k) Toda e qualquer obra da qual não resultem modificações da área de implantação, construção, cêrcea e forma dos telhados;
 - l) Outras construções consideradas indispensáveis à higiene e salubridade das habitações desde que as áreas úteis não ultrapassem os mínimos estabelecidos no RGEU com uma majoração de 10% e em caso de manifesta e comprovada insuficiência económica do requerente e seja devidamente comprovado que não é possível solucionar as deficiências na edificação pré-existente, no estrito cumprimento;
 - m) Demolições das construções descritas nas alíneas anteriores;
 - n) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 metro de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 metros e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 metros, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
 - o) Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal.
3. As operações de escassa relevância urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor e estão sujeitas a fiscalização, a processo de contra ordenação e às medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos do R.J.U.E..
4. Para o efeito previsto no número 3 do presente artigo, até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor das obras previstas nas alíneas a), d), e) e l) do número 2 do presente artigo, deve informar a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identificação da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução das obras, prazo de execução e estimativa de custo.
5. Para efeitos de fiscalização, a comunicação mencionada no número 4 terá de ser acompanhada de:
- a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

- b) Certidão ou cópia não certificada da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
 - c) Descrição sumária dos trabalhos a realizar;
 - d) Levantamento fotográfico com panorâmicas gerais da propriedade e edificações;
 - e) Planta de localização (ortofotomapa) à escala 1/2000;
 - f) Planta de localização «militar» à escala 1/25000;
 - g) Planta de implantação com cotas de referência aos limites de propriedade;
 - h) Esboço gráfico das plantas e alçados;
 - i) Estimativa do custo das obras;
 - j) Prazo de execução das obras;
 - k) Se as obras envolverem elementos estruturais em betão armado e/ou metálicos deverá ser apresentada declaração, por técnico legalmente habilitado, a caracterizar a constituição destes elementos.
6. No prazo de 30 dias após a conclusão das obras mencionadas n.º 2 terá de ser requerida uma vistoria pela fiscalização municipal.
7. A descrição predial pode ser atualizada mediante declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística nos termos do R.J.U.E..
8. A instalação de geradores eólicos referida na alínea n) do n.º 1 é precedida de notificação à câmara municipal.
9. A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:
- a) A localização do equipamento;
 - b) A cêrcea e raio do equipamento;
 - c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;
 - d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

Artigo 8.º

(Casa Mariense)

Em complemento ao disposto no PDM, relativamente à salvaguarda e valorização do povoamento rural, nomeadamente, no que concerne às habitações com características de conjunto tipificado como casa mariense, nas operações urbanísticas de conservação, reconstrução, alteração e ampliação dessas habitações aplicam-se as seguintes regras:

- a) As soluções arquitetónicas devem obedecer às características qualitativas e de homogeneidade das casas rurais que se encontram identificadas na publicação da Direção Regional da Cultura “Vila do Porto Santa Maria – Inventário do Património Imóvel dos Açores”, disponível no site da Câmara Municipal de Vila do Porto;
- b) A reconstrução deverá ser efetuada com recurso a paredes exteriores em alvenaria de pedra;
- c) Manutenção ou reposição da cércea; da configuração e inclinações das coberturas; o beiral duplo; a telha do tipo regional/meia-cana pigmentada; o forno; a chaminé; o balcão; as molduras e os vãos;
- d) Manutenção ou reposição da cor branca e as molduras nas cores associadas à freguesia em que está inserida;
- e) Possibilidade de reabilitar a loja, o palheiro, a adega e/ou a “casa do carro” para instalação de dependência(s) habitacional(is), mas mantendo a originalidade dos volumes e das imagens;
- f) Quando não seja possível observar os parâmetros definidos no PDM para a classe de espaço em que está inserida, a edificação existente pode ser ampliada nas seguintes condições:
 - i. Apenas para cumprir os requisitos legais mínimos de salubridade e desde que, comprovadamente, não seja possível satisfazer-los no interior do volume existente;
 - ii. Até 20 m² de área bruta;
 - iii. Garantir o afastamento mínimo de 3 metros aos limites da propriedade.

Artigo 9.º

Edificação em Área Abrangida por Operação de Loteamento

As obras de edificação situadas em área abrangida por operação de loteamento cujo alvará não contenha todas as especificações referidas na alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º do R.J.U.E., ficam sujeitas a licenciamento.

Artigo 10.º

Obras com Impacte Relevante e/ou Semelhante a uma Operação de Loteamento

1. Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º, e no n.º 5 do artigo 57.º, ambos do R.J.U.E., consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de

loteamento, as obras de construção nova ou as obras de ampliação em edificações existentes, em área não abrangida por operação de loteamento, desde que se verifique uma das seguintes situações:

- a) Toda e qualquer construção não inserida numa operação urbanística de loteamento que disponha de mais de uma caixa de escadas de acesso comum a frações autónomas ou unidades de utilização independentes;
 - b) Toda e qualquer construção não inserida numa operação de loteamento que disponha de duas ou mais frações autónomas ou unidades de utilização independentes com acesso direto a partir do espaço exterior, ou área comum;
 - c) Toda e qualquer construção não inserida numa operação de loteamento que disponha de mais de quatro frações autónomas ou unidades de utilização independentes, ou, mais de 500m² de área bruta de construção com exceção das caves destinadas a estacionamento;
 - d) As operações de destaque a que alude o artigo 6.º do R.J.U.E.;
 - e) As construções e edificações não inseridas numa operação de loteamento que pela sua natureza, localização, e dimensão, constituam, em termos tecnicamente fundamentados em procedimento administrativo, uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente, ao nível das infraestruturas de abastecimento de água e saneamento, vias de acesso, tráfego e estacionamento, e níveis de poluição sonora superiores ao previsto na lei do ruído.
2. Sem prejuízo do que antecede, excecionam-se as obras de recuperação ou remodelação, e, ainda, as de modificação interior e exterior de imóveis localizados no espaço histórico-cultural de Vila do Porto, conforme zonamento definido no Plano de Pormenor, que salvaguarde e valorize a zona histórica de Vila do Porto e áreas envolventes.
 3. Na eventualidade de já existirem as infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do R.J.U.E., o interessado em realizar uma operação urbanística com impacte relevante, ou com impacte semelhante a uma operação de loteamento, terá que efetuar o pagamento de uma compensação ao Município.
 4. No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor da compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente, nas quais, o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

Artigo 11.º

Obras não Sujeitas a Controlo Prévio

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, admissão de comunicação prévia, autorização de utilização ou isenção de controlo prévio.
2. O promotor de toda e qualquer operação urbanística que não esteja sujeita a controlo prévio tem que comunicar à Câmara Municipal, até cinco dias antes do início dos trabalhos, os seguintes elementos:
 - a) A identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução da operação urbanística;
 - b) Descrição sucinta dos trabalhos a realizar e/ou memória descritiva;
 - c) Plantas de localização;
 - d) Peças desenhadas e/ou fotografias que caracterizem a obra pretendida;
 - e) Termo de responsabilidade do Técnico.

Artigo 12.º

Do Destaque

1. Estão isentas de licença, as operações realizadas com vista ao destaque nos termos definidos do R.J.U.E..
2. A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela deverá ser formalizada em requerimento nos termos do presente projeto de Regulamento e deverá ser instruída com os seguintes elementos:
 - a) Requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal, contendo o nome, profissão, estado civil, número de contribuinte, morada ou sede, número de telefone, e qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística pretendida;
 - b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de destaque;
 - c) Certidão da inscrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;
 - d) Descrição do prédio objeto do destaque;
 - e) Descrição da parcela a destacar;
 - f) Descrição da parcela sobrança;

- g) Identificação do(s) arruamento(s) público(s) que confinam com as parcelas objeto de destaque;
- h) Identificação do processo administrativo de licenciamento de obras particulares da construção a erigir ou erigida na parcela a destacar;
- i) No caso de na parcela a destacar existir já construção erigida deverá o requerente identificar o número do alvará de licença ou autorização, ou, prova, nomeadamente, documental, através de certidão matricial, de que a data da construção é anterior à vigência do Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951 que aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- j) Planta de implantação georreferenciada à escala de 1/200 ou outra escala não superior a 1/1000, consoante a dimensão da parcela, delimitando e indicando a parcela destacada, a parcela sobrante e as edificações, com referência expressa das áreas respetivas, e, se for caso disso, das áreas de cedência ao domínio público municipal quando a operação de destaque seja subsumível no âmbito das operações urbanísticas de impacte semelhante a um loteamento tipificadas no artigo 7º do presente Regulamento;
- k) Plantas de localização às escalas de 1/25000 e 1/2000 com a indicação do local do imóvel a submeter à operação urbanística de destaque;
- l) Plantas de ordenamento e condicionantes dos instrumentos de planeamento municipal e de ordenamento do território.

Artigo 13.º

Prorrogações

É admissível a prorrogação do prazo estabelecido nos alvarás de licença ou nas comunicações prévias admitidas, nos termos do R.J.U.E..

Artigo 14.º

Obras Inacabadas

Sempre que as obras tenham atingido um estado avançado de execução mas a licença ou a admissão de comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito, nos termos do R.J.U.E..

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

SUBSECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15.º

Dever de Informação

1. Atendendo a que todas as obras estão sujeitas a fiscalização e a sanções, conforme estabelece o R.J.U.E. e o presente Regulamento, os interessados, antes de darem início a qualquer operação urbanística, podem informar-se sobre o procedimento adequado à sua pretensão.
2. Uma vez que as obras de edificação têm reflexo ao nível das situações jurídicas fiscais e registrais, os interessados devem participar à Câmara Municipal todas as obras a realizar nos seus prédios, com vista a salvaguardarem a tutela dos direitos resultantes das legislações fiscais e registrais.

Artigo 16.º

Instrução do Pedido

Os pedidos deverão ser instruídos de acordo com o disposto na legislação e regulamentação em vigor, bem como com as peças instrutórias listadas no presente Regulamento.

Artigo 17.º

Requerimento

Os pedidos relativos às operações urbanísticas previstas no R.J.U.E., assim como qualquer outra pretensão a deduzir pelos interessados, são formalizados informaticamente, através de plataforma eletrónica, quando disponível, e instruídos com a informação e elementos definidos naquele diploma e demais legislação complementar.

Artigo 18.º

Extratos de Plantas

Quando para a instrução dos processos seja necessário anexar extratos das plantas de localização e das plantas que constituem os planos referidos no presente projeto de

Regulamento e demais legislação em vigor, os mesmos poderão ser obtidos no sítio da Câmara Municipal ou requisitados junto dos serviços, que os disponibilizará no prazo de 10 dias úteis, a contar do prévio pagamento da respetiva taxa.

Artigo 19.º

Normas de Apresentação

As peças anexas aos projetos submetidos a aprovação municipal deverão ser acompanhadas de todos os elementos necessários a uma definição clara e completa das características da obra e sua implantação, devendo respeitar as disposições do R.J.U.E. e demais legislação complementar aplicável.

Artigo 20.º

Número de Cópias

O requerimento e as respetivas peças desenhadas, sempre que entregues em suporte de papel, serão apresentados em duplicado, um original e respetiva cópia, acrescidos de tantas cópias quantas as necessárias para as consultas às entidades exteriores, na forma e nos elementos que respeitem a cada uma delas, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 21.º

Procedimento de Avaliação de Projetos Promovidos por Entidades Públicas

Nos casos em que estejam em causa operações urbanísticas de iniciativa de entidades que se encontram, nos termos da lei, isentas de licenciamento municipal, mas dependam de prévio parecer da Câmara Municipal, o pedido a solicitar a emissão do parecer deve vir acompanhado de uma memória descritiva explicativa do projeto a executar que demonstre o cumprimento das normas legais e regulamentar, designadamente o cumprimento do constante do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

DO PROCEDIMENTO DE LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 22.º

Âmbito de Aplicação

1. Pretende-se com o procedimento de legalização a regularização das operações urbanísticas ilegais verificadas num ou mais prédios que representem uma única realidade predial.
2. O presente procedimento de legalização é aplicável às operações urbanísticas ilegais que:
 - a) Assegurem ou possam vir a assegurar o cumprimento da legislação vigente;
 - b) Assegurem o cumprimento da legislação vigente na sua data de construção e cumpram com os Instrumentos de Gestão Territorial vigentes, desde que tal cumprimento se mostre razoável em função das valorações de cariz morfológico e estético, a decidir, caso a caso, pela entidade administrativa.
3. Sempre que as operações urbanísticas a efetuar no âmbito do presente procedimento estiverem sujeitas a controlo prévio, o procedimento de legalização deverá observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no R.J.U.E., com as adaptações que se relevem necessárias.

Artigo 23.º

Instrução do Procedimento

1. O procedimento de legalização inicia-se por iniciativa do proprietário do prédio a legalizar.
2. O pedido de legalização do prédio terá de ser instruído com todos os documentos e elementos definidos no R.J.U.E. e demais legislação conexa e complementar, de acordo com a operação urbanística a realizar.
3. Para além dos documentos e elementos previstos no número anterior, poderão ser exigidos outros elementos, nomeadamente, quando a edificação existente ou a sua utilização assim o justificar, ou quando o enquadramento factual ou legal o imponha.
4. Poderão ser dispensados alguns dos documentos e elementos previstos no n.º 2 do presente artigo, sempre que a respetiva apresentação se demonstre desproporcional relativamente à solução a adotar.

Artigo 24.º

Do Procedimento e Prazos

1. Compete ao gestor do procedimento assegurar, no prazo de 20 dias, o saneamento do pedido de legalização apresentado.
2. Caso o pedido de legalização não reúna todos elementos necessários para poder ser apreciado, poderá o interessado juntar os elementos em falta, no prazo de 15 dias, findo o qual, e mantendo-se os pressupostos de facto e de direito, será iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística nos termos estabelecidos no R.J.U.E..
3. Quando o requerente não instrua o pedido com as necessárias consultas, pareceres ou autorizações, estas consultas, pareceres e autorizações serão realizados pelo gestor do procedimento, suspendendo-se o procedimento, nos termos previstos no R.J.U.E., até à receção daqueles ou verificação do decurso do prazo de que as entidades dispõem para este efeito.
4. Quando o pedido reúna todos os elementos necessários para poder ser apreciado, o procedimento de tutela da legalidade urbanística, quando exista, suspende-se enquanto o pedido é analisado.
5. A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização apresentado, no prazo de 45 dias, no caso de obras similares às previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, conforme definido na alínea c) do artigo 23.º, ambos do RJUE, contado a partir:
 - a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do R.J.U.E.; ou
 - b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda,
 - c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.
6. A deliberação prevista no número anterior poderá ser de:
 - a) Deferimento do pedido, concedendo o prazo de 1 mês para o requerente proceder ao levantamento do alvará de licença de obras ou do alvará de loteamento, prazo este prorrogável por idênticos períodos até perfazer um total de 3 meses;
 - 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 de 3 meses para requerer a emissão do alvará de autorização de utilização;

- c) Indeferimento do pedido.
- 7. Ao procedimento de legalização serão aplicáveis todos os normativos legais aplicáveis ao procedimento de licenciamento ou ao procedimento de autorização de utilização, consoante o caso, com as necessárias adaptações.
- 8. Os atos proferidos ao abrigo do procedimento de legalização caducam nos termos previstos no R.J.U.E..

Artigo 25.º

Dos Títulos

- 1. O ato que determina a legalização da operação urbanística deverá ser titulado por alvará, o qual observará uma das seguintes formas:
 - a) O de autorização de utilização, quando a(s) operação(ões) urbanística(s) careça(m) de ser tituladas por este;
 - b) O de licença de loteamento, quando a operação urbanística em causa seja um loteamento;
 - c) O de licença de obras de edificação, nos restantes casos.
- 2. O alvará deverá especificar, para além dos requisitos legais, os seguintes elementos:
 - a) Que a operação urbanística foi sujeita ao procedimento de legalização;
 - b) Quais as operações urbanísticas objeto de regularização;
 - c) O uso da faculdade concedida pelo n.º 5 do artigo 102.º-A do R.J.U.E., quando aplicável.

CAPÍTULO III

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS E ARQUITETÓNICAS

SUBSECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 26.º

Princípios Gerais

As novas edificações procurarão assegurar uma correta integração na sua envolvente, de acordo com os instrumentos de gestão territorial.

Artigo 27.º

Conservação dos Elementos Arbóreos

1. Por princípio, todas as árvores existentes no espaço público da área territorial do Município de Vila do Porto são para manter e conservar, devendo ser tomadas todas as medidas necessárias que impeçam qualquer tipo de intervenção que prejudique os elementos vegetais, no todo ou em parte.
2. Sem prejuízo do disposto na legislação relativa à proteção de espécies arbóreas, o abate raso de árvores referidas nos números anteriores apenas é permitido no âmbito da realização de operações urbanísticas que justifiquem tal abate e apenas na medida estritamente necessária, com vista à salvaguarda da segurança de pessoas e bens, da salubridade das edificações vizinhas ou do estado de deterioração das mesmas e que estão devidamente identificados e justificados nas peças que instruíram o procedimento.

Artigo 28.º

Remodelação de Terrenos

1. A realização de operações urbanísticas que impliquem a remoção de terras ou de aterros, só serão permitidas desde que seja salvaguardada a sua integração com a envolvente.
2. A diferença de cotas resultante das intervenções de remoção de terras ou de aterro, quando confinem com a via pública ou com prédios vizinhos, deve realizar-se, preferencialmente, através de talude, não podendo em qualquer caso alterar-se a cota natural do terreno numa faixa de 3 metros adjacente ao limite da propriedade.
3. Para salvaguarda da respetiva integração com a sua envolvente, poderá ser imposto o tratamento paisagístico da faixa mencionada no número anterior, com recurso, designadamente, à criação de cobertura vegetal ou de cortinas arbóreas.
4. Na execução de aterros não podem ser utilizados entulhos, que apenas deverão ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito.
5. Os trabalhos de remodelação dos terrenos não podem alterar os sentidos de drenagem da bacia hidrográfica em que o terreno se insere exceto se forem adotadas soluções devidamente justificadas por cálculos elaborados por técnicos qualificados.

SUBSECÇÃO II

DAS INFRAESTRUTURAS

Artigo 29.º

InfraEstruturas do Subsolo

1. A rede de infraestruturas de subsolo procurará promover a partilha de espaços que evite a disseminação de infraestruturas, assegurando a instalação de valas ou galerias técnicas que assegurem o adequado tratamento e disponibilidade de acessos de superfície e que permitam, sem constrangimentos ou interferências, a realização das operações de manutenção de cada uma das infraestruturas, assim como a preservação das faixas de terreno natural afetas ao enraizamento de espécies arbóreas ou arbustivas existentes ou a plantar.
2. Os equipamentos das infraestruturas que, pela sua natureza, se destinem a ser instalados acima do solo, devem ser implantados fora dos espaços de circulação previstos em projeto, devendo ser objeto de tratamento equiparável ao de mobiliário urbano.

Artigo 30.º

Armários e Quadros Técnicos

1. Nas operações de loteamento e obras de edificação, os armários e quadros técnicos devem localizar-se no interior dos edifícios, nomeadamente, em salas técnicas ou nichos técnicos, acessíveis pelo exterior, que permitam a instalação dos equipamentos técnicos de distribuição.
2. Quando seja necessária a localização de armários ou quadros técnicos na via pública, estes devem cumprir a legislação aplicável sobre mobilidade, e serem embutidos nos muros ou paredes adjacentes, com um adequado enquadramento estético e paisagístico, e em harmonia com a área envolvente.

Artigo 31.º

Postos de Transformação

1. A construção de novos postos de transformação deve ser efetuada de modo a integrá-los nos edifícios, em muros de suporte ou através de outras soluções que, não só os integrem e que acautelem a necessária harmonização no desenho do espaço público, bem como minimizem o impacto e riscos decorrentes da probabilidade de explosão, devendo ser sempre garantido o acesso permanente e direto à cota da via pública.

2. Os postos de transformação deverão estar devidamente insonorizados, isolados e revestidos com materiais adequados, de forma a minimizar os impactos negativos da integração no edifício.
3. A instalação de espaços (compartimentos) para cogeração/produção de calor e de eletricidade, a instalar e explorar por produtores devidamente licenciados para o efeito, deve, por razões de segurança e da respetiva exploração, ser autónoma dos espaços para postos de transformação, mesmo se contígua, por forma a facilitar a eventual ligação física que permita a entrega da energia produzida à rede pública de distribuição.
4. Nos casos de postos de transformação de serviço público integrados em edifícios, o espaço afeto deve integrar -se nas partes comuns do edifício.
5. A implantação dos equipamentos acima referidos deverá cumprir os afastamentos previstos nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, bem como no Estatuto das Vias Terrestres da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 32.º

Iluminação Pública

1. Com vista a uma maior eficiência energética e proteção ambiental, o projeto de iluminação pública deve contemplar um sistema de regulação de fluxo luminoso conforme as necessidades ao longo do período noturno, nas vias de comunicação terrestres da Região Autónoma dos Açores.
2. O cumprimento das premissas subjacentes no número anterior determinará que, sempre que possível, a iluminação pública seja efetuada com luminárias de alta potência e baixo consumo, sem ser intrusiva para o espaço privado.

SUBSECÇÃO III

DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 33.º

Corpos Balançados, Elementos Adicionais Fixos e Amovíveis

1. Não são permitidos balanços de construção sobre a via pública nas seguintes circunstâncias:
 - a) Nos locais em que não existam passeios constituídos;

- b) Quando o balanceamento exceda um terço da largura do passeio adjacente à edificação, quando exista, e não respeite um afastamento de, pelo menos, 0,5 m relativamente à prumada, tomada a partir da face exterior do respetivo lancil;
 - c) Quando o balanceamento seja superior a 1 metro, verificado o condicionamento referido na alínea anterior, desde que não justificado por plano de pormenor ou alvará de loteamento;
 - d) Nos locais em que tal prática não se mostre recomendável devido a condicionalismos de falta de integração estética face à envolvente, os quais serão avaliados pelos serviços;
 - e) Quando o balanceamento interfira com as espécies arbóreas, postes de iluminação e/ou sinalização vertical preexistentes.
2. Excetuam-se os casos de estudos existentes e aprovados em que se encontrem previstos valores diferentes.
3. As varandas, toldos, reclamos «tipo bandeira» ou quaisquer outros elementos salientes relativamente às fachadas das construções, quando estas confinem com a via pública e a mesma seja dotada de passeio, deverão:
- a) Garantir uma altura mínima disponível de 2,5 metros acima do respetivo pavimento;
 - b) Guardar um recuo de, pelo menos, 0,5 metros relativamente à prumada a partir da face exterior do lancil.
4. Quando não existam passeios, os elementos referidos no número anterior deverão garantir uma altura mínima disponível não inferior a 5,0 metros, relativamente ao pavimento da via pública.

Artigo 34.º

Alinhamento das Construções

1. O alinhamento das construções será definido em conformidade com Planos Municipais de Ordenamento do Território válidos e eficazes, ou por alvará de loteamento no qual se encontre definido o alinhamento a observar.
2. Existindo passeios, deverá, desde que materialmente possível, ser mantida uma largura uniforme destes a todo o desenvolvimento da fachada principal, segundo valor a definir pelos serviços de acordo com a legislação em vigor.
3. O alinhamento das construções deverá ainda observar as condicionantes do quadro jurídico disciplinador do desenvolvimento e da gestão das vias de comunicação terrestre na Região Autónoma dos Açores em vigor.

Artigo 35.º

Muros

1. Os muros de vedação confinantes com a via pública deverão ser construídos, preferencialmente, em pedra irregular local, aplicada a seco ou em revestimento, não podendo ter altura superior a 1,2 metros acima do nível dessa mesma via pública, considerando o ponto correspondente ao respetivo desenvolvimento médio, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas, redes ou gradeamento sem pontas lancetadas.
2. Poderão vir a ser encaradas soluções diversas das definidas no número precedente:
 - a) Em construções cuja aplicação das regras previstas no número anterior não garanta o pleno direito à segurança e privacidade dos moradores;
 - b) Em construções cujo alçado principal atinja, parcialmente, a via pública;
 - c) Em construções implantadas sobre terrenos destinados a cota bastante superior à da via ou arruamento confinante;
 - d) Quando plenamente justificado face à envolvente e à solução arquitetónica adotada para a construção.
3. Os muros de vedação entre proprietários não poderão ter altura superior a 1,5 metros de altura, contados a partir do nível do terreno natural ou da rasante obtida através da movimentação de terras, desde que devidamente autorizados pela Câmara Municipal.
4. Verificando-se um desnível entre os terrenos confinantes, o proprietário do lote ou parcela situado na cota mais baixa tem o direito de elevar o seu muro até 1,5 metros acima do nível do terreno confinante, sendo que este parâmetro deverá ser referenciado a partir do terreno mais elevado.
5. Acima dos níveis referidos nos n.ºs 3 e 4, poderá sempre elevar-se a vedação com recurso à utilização de sebes vivas, grades sem pontas lancetadas ou redes de arame.
6. Em casos devidamente justificados, podem ser admitidas alturas diferentes para os muros de vedação, desde que não agravem as condições de insolação e ventilação das propriedades confinantes e não comprometam, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspeto dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico e não prejudiquem a beleza das paisagens.

7. A localização, nos muros de vedação, de terminais de infraestruturas ou outros elementos, designadamente, contadores de energia elétrica, abastecimento de águas, de gás, armários de distribuição de energia e de telecomunicações e caixas do correio, deve ser prevista em projeto e integrada na composição arquitetónica do conjunto.
8. Na edificação de muros, independentemente do tipo de procedimento a seguir, terá que ser salvaguardado o seguinte:
 - a) É da responsabilidade do requerente o cumprimento do Direito de Propriedade, assim como o alinhamento dos muros divisórios;
 - b) As faces dos muros voltados para os prédios confinantes ou para a via pública, quando não sejam construídos com pedra, através do recurso a técnicas tradicionais, devem ser rebocadas e pintadas com cor a autorizar pela Câmara Municipal, de acordo com a área envolvente;
 - c) Nos espaços definidos no Plano Diretor Municipal como agrícolas, florestais ou naturais, os muros devem ser construídos com recurso a técnicas tradicionais, desde que fique garantida a sua estabilidade, sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável;
 - d) A Câmara Municipal poderá determinar o tipo de materiais de revestimento dos muros, consoante o enquadramento paisagístico e/ou urbano do muro em causa.

SUBSECÇÃO IV

DA EDIFICAÇÃO

Artigo 36.º

Marquises

1. Sem prejuízo da devida análise casuística, a instalação de marquises só será permitida em alçados de construções insuscetíveis de serem considerados como principais, apenas se aceitando a utilização de uma única tipologia construtiva, quer em termos de desenho arquitetónico quer em termos de materiais aplicados.
2. A introdução de marquises não poderá gerar incumprimentos legais na compartimentação existente.

3. Para efeitos de instrução do(s) respetivo(s) processo(s) de licenciamento, e sem prejuízo dos elementos a apresentar no âmbito do regime de comunicação prévia conforme previsto no n.º 3 do artigo 7º deste Regulamento, deverá também ser junto o levantamento fotográfico e o desenho do alçado, considerado na sua totalidade, sobre o qual se assinalará, para além da pormenorização da estrutura que se pretende implementar, as marquises já existentes.

Artigo 37.º

Elementos dissonantes

1. Não é permitida a instalação de equipamentos de climatização à vista nas fachadas ou coberturas.
2. Não é igualmente permitida a instalação de equipamento de energia solar nas fachadas ou panos da cobertura que sejam visíveis da via pública, exceto se adequadamente integrados numa arquitetura de fachada ou cobertura.

Artigo 38.º

Estendais

1. Os projetos relativos a obras de construção de edifícios para habitação deverão prever, definir e representar, para todos os fogos, um sistema construtivo de material adequado, integrado na arquitetura e volumetria envolvente, que oculte a roupa estendida, de modo a que esta não seja visível a partir da via pública, possibilitando, ainda assim, o devido arejamento e secagem.
2. Igual condicionante será de observar nos projetos de reconstrução, ampliação ou alteração de edificações quando envolvam modificações substanciais na área de serviço.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, deverão os serviços técnicos analisar, casuisticamente, a admissibilidade da sua aplicação em concreto em função do tipo de obra em causa.

Artigo 39.º

Recetáculos Postais e Caixas de Contadores

Às questões técnicas inerentes à instalação dos recetáculos postais e caixas de contadores será aplicado o disposto na legislação e regulamentação em vigor.

SUBSECÇÃO V

DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E INTEGRAÇÃO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

Artigo 40.º

Do Desempenho Energético dos Edifícios

No cumprimento da legislação específica sobre o desempenho energético e da qualidade do ar interior dos edifícios, sistemas energéticos de climatização em edifícios e características de comportamento térmico dos mesmos, os projetos de arquitetura de edifícios têm que obedecer às regras ali estabelecidas, bem com a demais regulamentação nacional, as boas práticas e as recomendações nacionais e internacionais sobre a matéria.

Artigo 41.º

Deveres do Técnico Responsável pela Obra

1. As operações urbanísticas devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbanas e arquitetónicas e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, e que maximizem os ganhos solares.
2. Com vista à maximização da eficiência energética, deverão as operações urbanísticas promover:
 - a) O aproveitamento das energias renováveis;
 - b) A instalação de equipamentos coletivos de produção de energia elétrica de calor e frio, e das respetivas infraestruturas, em detrimento de equipamentos individuais, por fração, de modo a maximizar a sua eficiência energética.
3. Com um intuito de sensibilizar os utilizadores do edifício, o manual de utilização deve igualmente incluir recomendações de boas práticas no domínio ambiental e energético, que concorram para a eliminação de gastos supérfluos de energia e água e para a redução e reciclagem de resíduos sólidos.

Artigo 42.º

Aproveitamento da Ventilação Natural

Os projetos de edificação de novos edifícios, deverão prever sistemas de ventilação natural com o objetivo de assegurar uma boa qualidade do ar interior, assim como para utilizar apenas o vento ou a variação de temperatura como forma de prevenir os sobreaquecimento e sobrearrefecimento do interior das edificações.

Artigo 43.º

Utilização de Energias Renováveis

1. Salvo nos casos devidamente justificados, as novas edificações deverão prever a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis.
2. Nas situações abrangidas pelo número anterior, é obrigatória a utilização de sistemas centralizados de aproveitamento de energias renováveis para produção de águas quentes sanitárias, com coletores solares térmicos ou tecnologia equivalente, sempre que essa possibilidade se revele adequada.
3. Nos casos em que não seja possível utilizar coletores solares térmicos, é obrigatória a apresentação de justificação explícita na memória descritiva do projeto de arquitetura, sendo que o carácter de exceção se resume exclusivamente a situações de:
 - a) Exposição solar insuficiente e apenas quando se tornar evidente que a alteração desta situação é tecnicamente impossível;
 - b) Existência de obstáculos cujos desvios sejam injustificáveis para uma correta integração no edifício;
 - c) Fator de forma do edifício que impossibilite satisfazer os requisitos da contribuição solar;
 - d) Inserção do edifício em zonas de importância patrimonial;
 - e) Existência de outros sistemas de aproveitamento de energias renováveis.
4. A utilização de fontes de energia renováveis na geração de energia elétrica, para consumo das próprias edificações ou venda à rede nacional, nomeadamente através de painéis fotovoltaicos ou sistemas de captação de energia eólica, deve ser considerada sempre que for tecnicamente viável e esteticamente adequada.

SUBSECÇÃO VI

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Artigo 44.º

Instrução

O pedido de constituição da propriedade horizontal deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular de alvará de licença ou autorização, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a respetiva localização do prédio, indicando o nome da rua, número de polícia e freguesia;
- b) Do requerimento deve constar ainda a indicação do pedido em termos claros e precisos;
- c) Declaração de responsabilidade do técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;
- d) Relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o andar, o destino da fração, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, quando exista, a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços, se os houver, garagens e arrumos, indicação de áreas cobertas e descobertas e da percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor total do prédio;
- e) Indicação de zonas comuns, com descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam.

Artigo 45.º

Designação das Frações

1. Nos edifícios com mais de um andar, cada um deles com dois fogos ou frações, a designação de “direito” cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que

entra no edifício e todos os que se encontram na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

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

Artigo 46.º

Designação dos Pisos

A designação dos pisos deve ser efetuada de acordo com as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

Artigo 47.º

Descrição das Frações

Na descrição de cada fração autónoma deve constar o número do lugar ou lugares de estacionamento afeto, bem como as demais áreas comuns que tenham utilização exclusiva.

CAPÍTULO IV

OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA POR MOTIVOS DE OBRAS

Artigo 48.º

(Concessão de Licença de Ocupação da Via Pública)

1. Depende de prévio licenciamento municipal a ocupação e/ou encerramento da via pública com tapumes ou outros resguardos, andaimes, gruas, guindastes ou similares colocados no espaço público, ou que sobre ele se projetem, bem como quaisquer outras ocupações resultantes das obras em curso.
2. A ocupação e/ou encerramento do espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou nas comunicações prévias admitidas relativas à obra a que se reporta.
3. A licença de ocupação e/ou encerramento do espaço público, quando emitida na sequência de obras não sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia, ou que delas

estejam isentas, será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, após parecer dos serviços técnicos.

4. A Câmara Municipal poderá negar, ou condicionar, a ocupação e/ou encerramento do domínio público por motivo da realização de obras quando tal for suscetível de causar incómodo ou embaraço ao trânsito de veículos ou de peões.

Artigo 49.º

Ocupação de Espaço Público e Montagem de Estaleiro

1. A ocupação do espaço público nos termos do artigo anterior carece de licenciamento municipal, o qual deverá ser simultâneo ao licenciamento ou autorização da obra a que diz respeito, ou, correr os seus trâmites autonomamente no caso das obras de conservação e, ainda, nos casos em que tenha sido requerido o faseamento da execução das obras de edificação.
2. O pedido de ocupação do espaço público, a apresentar com os projetos de especialidades, deverá ser instruído com planta de localização 1/2000 e com planta de implantação à escala de 1/200 com indicação da área a ocupar especificando a área em metros lineares e o período de duração da ocupação.
3. A Câmara Municipal poderá exigir projeto do estaleiro a montar sempre que o volume da obra e a sua localização o justifiquem, tendo em conta a segurança das pessoas e bens e a proteção do ambiente, o qual deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Memória descritiva;
 - b) Planta de localização à escala de 1/2000;
 - c) Planta de implantação à escala de 1/200, desenhada sobre levantamento topográfico, com indicação da área de influência das gruas, quando as houver;
 - d) Planta do estaleiro à escala de 1/100 ou 1/200;
 - e) Indicação dos elementos caracterizadores dos contentores e ou outros aparelhos existentes fotografias, prospetos, desenhos, etc.
 - f) Plano de acessibilidades.

Artigo 50.º

Tapumes, Amassadouros, Entulhos, Depósitos de Materiais e Andaimos

1. Sempre que ocorra a execução de obras é obrigatória a colocação de tapumes envolvendo toda a área respetiva, incluindo o espaço público necessário para o efeito, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.
2. Os tapumes deverão ser de material rígido, resistente e liso, de cor uniforme e adequada ao local, com a altura mínima de 2 metros.
3. Salvaguardando sempre as condições de acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, no caso de ser admitida a ocupação integral de passeio como área de apoio à execução da obra, o dono desta deverá, sempre que tal se justifique, construir um passadiço de madeira que garanta a circulação pedonal, com a largura mínima de 0,80 metros, resguardado por corrimão colocado à altura de 0,90 metros acima do respetivo pavimento.
4. A ocupação da via pública por motivo de realização de obras deverá ser devidamente sinalizada.
5. Em todas as obras, incluindo as obras de reparação de telhados ou fachadas confinantes com o espaço público, é obrigatória a colocação de redes de proteção, montadas em estrutura própria ou acopladas aos andaimos, abrangendo a totalidade da fachada acima do limite superior dos tapumes, de modo a evitar a projeção de materiais, elementos construtivos ou detritos sobre o citado espaço.
6. É ainda obrigatória a existência de contentores adequados ao depósito de detritos e entulhos provenientes das obras, exceto em casos devidamente justificados.
7. Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.
8. Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser lançados em altura, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas, para contentor adequado, ou diretamente para a viatura que procederá ao respetivo transporte.
9. É proibido colocar na via pública e fora dos limites dos tapumes quaisquer entulhos, materiais da obra ou equipamento, ainda que para simples operação de carga e descarga dos mesmos.
10. A elevação dos materiais de construção deverá fazer-se por meio de guinchos, cábreas ou quaisquer outros aparelhos apropriados, os quais devem ser inspecionados frequentemente de modo a garantir a segurança das manobras.

11. Os aparelhos de elevação de materiais devem ser colocados por forma a que, na sua manobra, a trajetória de elevação não abranja o espaço público, com vista a minimizar o risco de acidentes.
12. Fora dos períodos de trabalho, as lanças das gruas e os seus contrapesos, quando os houver, devem encontrar-se dentro do perímetro da obra ou do estaleiro, e os baldes ou plataformas de carga convenientemente pousados, salvo em casos de impossibilidade prática que só serão autorizados em condições a definir pela Câmara Municipal.
13. Os andaimes devem ser fixos ao solo e ou às paredes dos edifícios, sendo expressamente proibido o emprego de andaimes suspensos ou bailéus, devendo ser objeto dos mais persistentes cuidados e vigilância por parte do responsável pela obra e seus encarregados.
14. A montagem dos andaimes deve observar o disposto no projeto de Regulamento de Segurança no Trabalho da Construção Civil.
15. Concluída a obra de demolição e/ou construção, devem ser imediatamente removidos do espaço os entulhos e materiais e, no prazo de dez dias, os tapumes e estaleiros, quando existam, de acordo com o previsto no artigo 86.º do R.J.U.E..
16. Os danos eventualmente causados no espaço público e que sejam imputáveis à execução das obras, são da inteira responsabilidade do dono da obra, ficando este obrigado a repará-los no mais curto prazo possível.
17. Sempre que as obras referidas nos números anteriores impliquem a escavação abaixo da cota de soleira e/ou a instalação de equipamentos pesados e amassadouros na via pública, a reposição dos pavimentos será devidamente caucionada em função da estimativa da reposição integral daqueles, a efetuar pelo Gabinete Técnico.
18. A caução referida no número anterior será libertada após a execução e receção do pavimento, ficando cativos 20% do valor da reposição, a libertar dois anos após a receção do último pavimento.
19. A caução será prestada por acordo entre as partes, através de garantia bancária, depósito bancário, seguro-caução ou hipoteca sobre bens imóveis.
20. Na falta de acordo, o meio de caução será definido pela Câmara Municipal de Vila do Porto.

§ O disposto no presente artigo aplica-se genericamente às entidades privadas e públicas nomeadamente, no âmbito de operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública Central, Regional e Local, e, bem assim, por qualquer entidade concessionária de obras ou serviços públicos, quando aquelas se reconduzam à prossecução do objeto da concessão, sem prejuízo das isenções de taxas conferidas por Lei.

Artigo 51.º

Casos e Condições Especiais

1. Nas artérias consideradas mais importantes, bem como nas zonas mais sensíveis, para salvaguarda das condições de trânsito, segurança, acessibilidades e ambiente, poderá a Câmara Municipal exigir outros condicionalismos, nomeadamente, vedações de maior altura.
2. A Câmara Municipal, tendo em vista a segurança e a salubridade da própria construção e o trânsito na via pública, concordando com o parecer fundamentado dos respetivos serviços técnicos, poderá determinar que sejam adotadas medidas de precaução em obras e/ou estaleiros, bem como sejam executados trabalhos preliminares ou complementares para evitar inconvenientes de ordem técnica ou prejuízos para o público.
3. Em lotes ou parcelas não ocupados com construções, poderá a Câmara Municipal exigir a instalação de muros de vedação com a via pública, com a altura de 2 metros, de cor e material a submeter à apreciação dos serviços técnicos, os quais devem ser mantidos em boas condições de conservação, de forma a não constituírem perigo para os utentes do espaço público e a não ofenderem a estética do local onde se integram.
4. O não cumprimento do disposto no número anterior permitirá à Câmara Municipal implementar as medidas necessárias ao seu cumprimento, debitando todos os custos aos respetivos proprietários.

Artigo 52.º

Interrupção do Trânsito

1. A interrupção da via ao trânsito, quando necessária, deverá, sempre que possível, ser parcial, de modo que fique livre uma faixa de rodagem e sejam garantidas as condições de acessibilidade por pessoas com mobilidade condicionada.
2. Os trabalhos deverão ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser iniciados sem prévia autorização da Câmara Municipal.

CAPÍTULO V

GARANTIAS

Artigo 53.º

Modalidades

1. De acordo com o disposto no R.J.U.E., as garantias, no âmbito de aplicação do presente Regulamento, podem ser prestadas mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.
2. O depósito em dinheiro será efetuado em qualquer Instituição de crédito legalmente autorizada a exercer a respetiva atividade em Portugal, à ordem da Câmara Municipal de Vila do Porto, devendo ser especificado o fim a que se destina.
3. Se o interessado prestar a caução mediante garantia bancária, deve apresentar um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal de Vila do Porto, em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.
4. Optando o interessado pela celebração de um seguro-caução, terá de ser apresentada uma apólice, pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro assumira, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal de Vila do Porto, em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.
5. Das condições constantes na garantia bancária ou na apólice de seguro-caução, não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da Câmara Municipal de Vila do Porto, nos moldes em que são asseguradas pelas outras formas admitidas de prestação da caução, ainda que não tenha sido pago o respetivo prémio ou comissões.
6. O interessado é o único e exclusivo responsável pelo pagamento das despesas inerentes ao tipo de garantia apresentada.

Artigo 54.º

Prestação de Garantia pela Não Realização da Operação Urbanística

1. Com vista à salvaguarda de uma possível suspensão ou abandono da obra, a realização de uma operação urbanística de impacto relevante pode implicar a prestação de caução, de

modo a garantir a reposição do terreno nas condições em que este se encontrava antes do início dos trabalhos, bem como a assegurar que serão realizados os trabalhos necessários a garantir a segurança de pessoas e bens.

2. A caução será determinada por decisão fundamentada dos serviços, depois de assegurada a audição dos interessados.
3. A caução é prestada a favor da Câmara Municipal de Vila do Porto, numa das modalidades previstas no n.º 1 do artigo anterior, devendo constar do próprio título que a mesma se mantém válida até à conclusão definitiva das obras em causa.
4. Só se admitirá a hipoteca, como forma de garantia, quando a mesma incida sobre o bem imóvel, objeto da operação urbanística, ou sobre qualquer outro bem imóvel propriedade do requerente.
5. O montante da caução será de 10 % do valor constante dos orçamentos para execução da operação urbanística em causa, podendo os respetivos serviços propor valor diverso, desde que devidamente fundamentado nos trabalhos a realizar por conta da concreta operação urbanística.

Artigo 55.º

Prestação de Garantia nas Obras de Urbanização

1. Quando a caução prestada é efetuada através de constituição de hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.
2. No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especificará no alvará de loteamento.
3. No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas existentes, a reposição desses pavimentos deve ser garantida através da caução para as obras de urbanização.

Artigo 56.º

Levantamento do Estaleiro, Limpeza e Reparações

A caução prestada para garantia da limpeza da área onde decorreu a obra e reparações de estragos em infraestruturas públicas tem de ser apresentada antes da emissão da autorização de utilização, e apenas pode ser libertada depois de verificada a boa execução dos trabalhos.

Artigo 57.º

Serviços ou Operações Urbanísticas Executadas pela Câmara em Substituição dos Proprietários

1. Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou operações urbanísticas impostas pela Câmara no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos será acrescido de 20 % para encargos de administração.
2. O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente, no prazo de 20 dias, a contar da notificação para o efeito, será cobrado judicialmente, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efetuadas, emitida pelos serviços competentes.
3. Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.

Artigo 58.º

Cauções

1. O montante da caução a que alude o artigo 54.º do R.J.U.E., será:
 - a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da Câmara Municipal, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitadas de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou salários, conforme dispõe a alínea a) do n.º 4 do citado artigo 54.º;
 - b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado que deve ser decidido no prazo de 15 dias.
2. O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 54.º do R.J.U.E., não pode ultrapassar 90 % do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização.

CAPÍTULO VI

ESTIMATIVAS ORÇAMENTAIS E PLANO DE SEGURANÇA E SAÚDE

Artigo 59.º

(Estimativas Orçamentais)

Para efeitos da estimativa orçamental que acompanha os projetos, deverá ter-se como valor de referência o custo do metro quadrado definido, para a zona do concelho de Vila do Porto, pela Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas.

Artigo 60.º

(Plano de Segurança e Saúde)

1. É obrigatória a existência em obra de plano de segurança e saúde.
2. Excetuam-se as obras que estejam previstas no artigo 7.º do presente Regulamento, não abrangendo esta exceção as que imponham a colocação de andaimes ou estrutura semelhante e as que, pela sua natureza, forma ou localização, possam constituir considerável risco para a segurança e saúde dos trabalhadores e utilizadores da via pública.

CAPÍTULO VII

DOS TÉCNICOS RESPONSÁVEIS POR OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 61.º

Competência dos Técnicos Responsáveis pela Direção Técnica das Obras

As competências e atribuições do coordenador técnico da obra são as que decorrem da legislação geral, nomeadamente, providenciar para que o respetivo projeto aprovado, alvará de licença/comprovativo de comunicação prévia, livro de obra e demais documentos camarários que condicionem a sua execução, se mantenham no local, em bom estado de conservação e disponíveis sempre que solicitados pelas entidades competentes.

Artigo 62.º

Responsabilidade dos técnicos

Serão aplicáveis aos técnicos de obra as contraordenações e sanções previstas, respetivamente, nos artigos 98.º, 99.º e 100.º do R.J.U.E..

Artigo 63.º

Responsabilidade dos Funcionários e Agentes da Administração Pública

1. Aos funcionários e agentes da Administração Pública são aplicáveis as sanções previstas no artigo 101.º do R.J.U.E..
2. Incorrem em responsabilidade disciplinar os funcionários da Câmara Municipal de Vila do Porto que elaborem projetos, subscrevam declarações de responsabilidade ou se encarreguem da Direção ou execução de quaisquer trabalhos relacionados com obras ou estejam de qualquer forma associados a construtores ou fornecedores de materiais, nos termos do disposto no artigo 10.º da Lei n.º 41/2015, de 03 de junho.

Artigo 64.º

Deveres do Técnico Responsável pela Obra

1. O técnico responsável pela direção e execução da obra está obrigado a:
 - a) Cumprir e fazer cumprir todas as normas legais e regulamentos municipais em vigor;
 - b) Cumprir e fazer cumprir nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os projetos aprovados, normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como todas as determinações que lhe sejam feitas pela Câmara Municipal;
 - c) Cumprir e fazer cumprir com a legislação sobre construção, incluindo a que respeita à estabilidade do edifício;
 - d) Dirigir as obras sob a sua responsabilidade, visitando -as, sempre que necessário, controlando a execução e os materiais aplicados;
 - e) Registrar no livro de obra todos os factos que nele devam constar, nomeadamente, as datas de início e conclusão das obras, o estado de execução das mesmas, bem como todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão e ainda as alterações feitas aos projetos, a comunicar à Câmara Municipal;
 - f) Avisar de imediato a Câmara Municipal, se detetar, no decorrer da obra, elementos que possam ser considerados com valor histórico, arqueológico ou arquitetónico;

- g) Dar cumprimento às indicações que, no decorrer da obra, lhes sejam dadas pela fiscalização, ainda que as conteste por escrito, devendo neste caso aguardar decisão superior da Câmara Municipal sobre o assunto;
 - h) Indicar expressamente no livro de obra que a mesma está concluída e executada de acordo com o projeto licenciado ou cuja comunicação prévia tenha sido admitida, com as condições de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia e com o uso previsto no alvará, e ainda que todas as alterações efetuadas por si ou pelos autores dos projetos estão em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor;
 - i) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal, o abandono do exercício de funções.
2. A comunicação mencionada na alínea i) do número anterior deverá ser comunicada no prazo máximo de 48 horas, devendo ainda ser efetuado o respetivo registo no livro de obra.

Artigo 65.º

Substituição do Técnico Responsável pela Obra

Na eventualidade do(s) técnico(s) responsável(eis) pela obra deixar de a dirigir, deverão os proprietários ou empreiteiros, no prazo de cinco dias a contar da data de notificação para o efeito, apresentar na Câmara Municipal a declaração do novo técnico responsável, sob pena de todos os trabalhos em obra permanecerem suspensos até à apresentação de requerimento de pedido de averbamento do novo técnico responsável pela direção da obra.

CAPÍTULO VIII

FISCALIZAÇÃO

Artigo 66.º

Enquadramento Legal

O exercício da atividade de fiscalização de quaisquer operações urbanísticas é regulado pelo disposto nos artigos 93.º a 109.º do R.J.U.E..

Artigo 67.º

Competências

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização de quaisquer operações urbanísticas compete ao presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação que lhe é conferida pela legislação em vigor.
2. A vigência do cumprimento das normas legais e regulamentares relativas a licenciamento de quaisquer operações urbanísticas previstas neste projeto de Regulamento é da competência específica dos técnicos e profissionais de construção civil, sem prejuízo da competência genérica das autoridades policiais e da fiscalização municipal.

Artigo 68.º

Incidência da Fiscalização

1. Os atos de fiscalização externa das operações urbanísticas consistem em:
 - a) Verificar a afixação do aviso publicitando o pedido de licenciamento/autorização;
 - b) Verificar a existência do alvará de licença/autorização e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
 - c) Verificar a afixação na obra da placa identificadora do diretor técnico da operação urbanística, do projetista, do construtor e do alvará deste;
 - d) Verificar a existência do livro de obra, que deverá obedecer às determinações legais, assim como a sua atualização por parte do diretor técnico da obra e dos autores dos projetos;
 - e) Verificar o cumprimento das regras de segurança, saúde, higiene e arrumação do estaleiro, dos tapumes, dos andaimes, das máquinas e dos materiais;
 - f) Acompanhar a implantação das edificações no respetivo terreno previamente à abertura dos alicerces, sendo o cumprimento do Direito de Propriedade da responsabilidade do requerente;
 - g) Verificar a conformidade da execução da obra com o projeto aprovado;
 - h) Verificar o licenciamento da ocupação da via pública por motivo de execução de obras;

- i) Verificar o cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença de construção e as consequentes prorrogações;
 - j) Verificar a limpeza do local da obra após a sua conclusão, assim como a reposição dos equipamentos públicos deteriorados ou alterados em consequência da execução das obras e/ou ocupações da via pública;
 - k) Verificar se há ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas sem licença de utilização ou em desacordo com o uso fixado no alvará de licença de utilização;
 - l) Fazer notificação do embargo determinado pelo presidente da Câmara Municipal, e verificar a suspensão dos trabalhos, visitando a obra periodicamente;
 - m) Verificar o cumprimento do prazo fixado pelo presidente da Câmara Municipal ao infrator para demolir a obra e repor o terreno na situação anterior;
 - n) Verificar a existência de licenciamento administrativo relativo a quaisquer obras ou trabalhos correlacionados com operações de loteamento, obras de urbanização ou trabalhos preparatórios;
 - o) Verificar que foi participado a execução de obras ou trabalhos sujeitos ao regime de isenção de licenciamento.
2. Considera-se ainda atividade fiscalizadora:
- a) A elaboração de participações de infrações sobre o não cumprimento de disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento/autorização administrativa, tendo em vista, nomeadamente, a instauração de processos de contraordenação;
 - b) A realização de embargos administrativos de operações urbanísticas, quando as mesmas estejam a ser efetuadas sem licença/autorização ou em desconformidade com ela, lavrando os respetivos autos;
 - c) A elaboração de participações de infrações decorrentes do não acatamento de ordens de embargo e/ou de obras construídas sem licença/autorização;
 - d) A inscrição, no livro de obra, de registos relativos ao estado de execução da obra, a qualidade de execução, bem como as observações sobre o desenvolvimento dos trabalhos considerados convenientes, especialmente quando ocorrer qualquer irregularidade;

- e) A verificação do cumprimento das regras relativas à colocação de vitrinas, tabuletas, candeeiros, anúncios, palas e toldos ou quaisquer elementos acessórios dos parâmetros convencionais dos edifícios e que sejam visíveis da via pública.

Artigo 69.º

Deveres da Fiscalização

Os funcionários incumbidos da fiscalização das obras particulares encontram-se sujeitos aos seguintes deveres:

- a) Serem portadores do cartão de identificação municipal, exibindo-o sempre que se encontrem em ação de fiscalização;
- b) Alertar os responsáveis pela obra das divergências entre o projeto aprovado e os trabalhos executados, dando conhecimento dessas divergências ao Presidente da Câmara;
- c) Elaborar relatório detalhado quando tomarem conhecimento da execução de obras particulares sem licença ou em desconformidade com o projeto aprovado;
- d) Levantar auto de notícia em face de infrações constatadas, consignando, de modo detalhado, e com recurso, sempre que possível a registo fotográfico, os factos verificados e as normas infringidas;
- e) Dar execução aos despachos do Presidente da Câmara relativamente a embargos de obras;
- f) Anotar no livro de obras todas as diligências efetuadas no âmbito das suas competências;
- g) Percorrer periodicamente, em ação de fiscalização, toda a área do Município;
- h) Atuar com urbanidade, objetividade e isenção em todas as intervenções de natureza funcional, bem como nas relações com os munícipes;
- i) Prestar com objetividade, profissionalismo e isenção todas as informações que lhe sejam solicitadas pelos seus superiores hierárquicos, fundamentando-as em disposições legais e regulamentares em vigor.

Artigo 70.º

Incompatibilidades

1. Os funcionários incumbidos da fiscalização de obras particulares e loteamentos não podem ter qualquer intervenção na elaboração de projetos, petições, requerimentos ou quaisquer trabalhos ou procedimentos relacionados direta ou indiretamente com as obras, não podendo igualmente associar-se a técnicos, construtores ou fornecedores de materiais, nem representar empresas do ramo em atividade na área do Município.
2. Os técnicos municipais, independentemente da qualidade em que estão investidos, não podem elaborar projetos de obras ou loteamento relativamente a especialidades que sejam objeto de parecer ou decisão no âmbito municipal.

Artigo 71.º

Responsabilidade Disciplinar

O incumprimento do disposto no presente Regulamento, bem como a prestação, pelos funcionários abrangidos pelo presente Regulamento, de informações falsas ou erradas sobre infrações a disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento municipal de que tiverem conhecimento no exercício das suas funções, constitui infração disciplinar, punível com penas previstas na Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas.

Artigo 72.º

Levantamento de Auto e Embargo

1. Sempre que seja detetada infração suscetível de ser punida com contraordenação, será elaborado o respetivo auto.
2. Sempre que haja motivo para embargo de obra, os funcionários que detetem a situação elaborarão a respetiva informação no prazo de vinte e quatro horas.
3. No caso do embargo incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respetivo farão expressa menção de que o embargo é parcial e identificarão, de forma clara e objetiva, qual é a parte da obra que efetivamente se encontra embargada.
4. A ordem de embargo será cumprida no prazo máximo de quarenta e oito horas, efetuando-se a notificação ao responsável pela Direção técnica da obra, ao titular do alvará de licença ou autorização, ao titular do certificado de industrial de construção civil que está a executar a obra e quando possível, o proprietário do imóvel no qual estejam a

ser executadas as obras. A referida notificação será enviada para o respetivo domicílio, sede social ou representação em território nacional.

5. As obras embargadas serão objeto de visita de oito em oito dias para verificação do cumprimento do embargo.
6. Verificando-se desrespeito do embargo, será lavrado auto de desobediência e remetido ao tribunal competente.
7. O embargo é objeto de registo na Conservatória do Registo Predial, de acordo com o n.º 8 do artigo 102.º-B do R.J.U.E..

Artigo 73.º

Recurso à Colaboração de Autoridades Policiais

Os funcionários incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que entendam necessário, para o bom desempenho das suas funções.

Artigo 74.º

Deveres do Dono da Obra

1. O dono da obra está obrigado a facultar aos funcionários municipais incumbidos da atividade fiscalizadora o acesso à obra e, bem assim, a prestar-lhes todas as informações, incluindo a consulta de documentação que se prenda com o exercício das funções de fiscalização.
2. O dono da obra, está ainda obrigado a:
 - a) Assegurar no local da obra o respetivo projeto aprovado e o livro de obra;
 - b) A colaboração com os fiscais na reposição da normalidade regulamentar;
 - c) Cumprir, nos limites da lei, as indicações dos fiscais nos prazos por estes fixados;
 - d) Facultar o livro de obra ao funcionário municipal incumbido da atividade fiscalizadora, permitindo-lhe a anotação de correções ou alterações a efetuar e/ou efetuadas na obra.

CAPÍTULO IX

UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Artigo 75.º

Conclusão das Obras

1. Nos termos do presente Regulamento, a obra considera-se concluída quando se encontrarem executados todos os trabalhos previstos, removidos que estejam os tapumes, andaimes, materiais e entulhos, bem como, quando tenha sido efetuada a construção ou reposição dos pavimentos danificados, a colocação de candeeiros e ou outro mobiliário urbano, a plantação de espécies vegetais ou o ajardinamento de espaços públicos, desde que previsto no respetivo projeto.
2. No prazo de 30 dias após a conclusão da obra, deverá ser entregue na Câmara Municipal o livro de obra, devidamente assinado pelo técnico responsável pela mesma, e, na eventualidade de terem existido alterações ao projeto inicial, as respetivas telas finais dos projetos de arquitetura e de especialidades, devendo ser acompanhadas de memória descritiva onde constem as alterações verificadas.
3. As telas finais serão sempre acompanhadas de termo de responsabilidade do técnico autor.
4. A licença ou autorização de utilização, só poderá ser requerida com a entrega da documentação mencionada no número anterior.

Artigo 76.º

Autorização de Utilização

O requerimento de autorização de utilização para edifícios ou suas frações, terá que ser acompanhado com os documentos mencionados na Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, para além de que deverá ser feita prova da atribuição do número de polícia, ou respetivo documento comprovativo do pedido de atribuição, e cópia dos certificados de conformidade exigíveis.

Artigo 77.º

Instrução de Pedido de Autorização de Utilização

1. Sempre que não houver lugar à realização de obras ou, quando, havendo obras, estas não estejam sujeitas a licença ou a comunicação prévia, o pedido de autorização de utilização

deve ser instruído com termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a elaborar e subscrever projetos.

2. O pedido de autorização de utilização será indeferido sempre que não for acompanhado, quando de tal dependa, de parecer, aprovação ou autorização a conceder por entidade externa.
3. Em situações previamente fundamentadas, pode o gestor de procedimento promover as consultas em falta, devendo considerar-se suspenso o procedimento até à emissão dos pareceres, aprovações ou autorizações em falta, ou até ao decurso do prazo previsto no R.J.U.E., para pronúncia da edilidade, consoante aquele que se verifique primeiro.

Artigo 78.º

A Ficha Técnica da Habitação

A Câmara Municipal é depositária de um exemplar da ficha técnica de habitação de cada edifício ou fração, sendo devido o pagamento da respetiva taxa, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO X

DIREITO À INFORMAÇÃO

Artigo 79.º

Instrumentos de Desenvolvimento e Planeamento

1. O pedido de informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento, em modelo aprovado e instruído com os seguintes elementos:
 - a) Planta de localização à escala 1:2000 ou superior, onde se deve delimitar — a vermelho — o terreno, que deverá ser referenciado a pontos fixos existentes, bem como conter, sempre que possível, os nomes dos confrontantes;
 - b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, assinalando a área objeto da operação;
 - c) Extrato da planta síntese do loteamento, se existir;
 - d) Fotografias a cores e nas dimensões mínimas de 0,9 cm x 13 cm;

- e) Outros elementos que o requerente considere pertinentes para a análise do pedido.
- 2. Todas as peças escritas e desenhadas serão numeradas, datadas e assinadas pelo requerente, não sendo necessária a assinatura de qualquer técnico qualificado, salvo em situações devidamente identificadas.

Artigo 80.º

Estado e Andamento dos Processos

O pedido de informação sobre o estado e andamento do processo é dirigido ao presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento, em modelo aprovado por esta.

CAPÍTULO XI

DAS TAXAS

Artigo 81.º

(Taxas)

Pela prática dos atos referidos no presente projeto de Regulamento são devidas as taxas previstas no Regulamento Geral de Taxas do Município de Vila do Porto e nos artigos seguintes do presente capítulo.

SECÇÃO I

DAS TAXAS PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS

Artigo 82.º

Âmbito e Aplicação

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

2. Aquando da emissão do alvará relativo a obras de construção, ampliação e alteração, não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou admissão da comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e urbanização.
3. A taxa referida no n.º 1 deste artigo varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.
4. Para efeitos de aplicação das taxas previstas no presente capítulo e no seguinte, são consideradas as seguintes zonas geográficas do concelho hierarquizadas em função da estimativa do custo médio do m2 de terreno onde se insere a operação urbanística:

Zona	Descrição Geográfica
Zona/ Nível I	Zonas Balneares: Lugar dos Anjos, da Maia, da Praia Formosa e de São Lourenço
Zona/ Nível II	Freguesia de Vila do Porto, excluindo o centro histórico delimitado no Plano de Salvaguarda
Zona/ Nível III	Freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Barbara e Santo Espírito
Zona/ Nível IV	Centro Histórico delimitado no Plano de Salvaguarda

5. Com base nos objetivos de incentivar a requalificação e recuperação de toda a zona histórica, a Câmara Municipal de Vila do Porto poderá suspender a aplicação das taxas relativas ao nível IV.

SECÇÃO II

Artigo 83.º

Taxa Devida nos Loteamentos Urbanos e nas Operações Urbanísticas de Impacte Semelhante a um Loteamento

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} + \beta \times \frac{PPI \times S}{\Omega}$$

TMU (€): é o valor, em euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

K1= Coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas, em conformidade com os níveis e com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Zona	Valores K1
Habitação Unifamiliar	I	3,5
	II	2,5
	III	2
	IV	1,5
Edifícios coletivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras atividades	I	7,5
	II	5
	III	4,5
	IV	4
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial	I	5
	II	4,25
	III	4
	IV	3,75

K2 = Coeficiente que traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas, designadamente, redes de abastecimento de água e saneamento, rede elétrica, rede de telecomunicações e arruamentos viários, em conformidade com a seguinte fórmula:

$$K2 = I \times L1/L2$$

L1 = comprimento em metros lineares medido pelo eixo das vias existentes confinantes com a parcela a lotear;

L2 = comprimento em metros lineares medido pelo eixo das vias projetadas e existentes confinantes com a parcela a lotear;

I= Somatório do valor relativo associado a cada uma das infraestruturas públicas existentes em funcionamento de acordo com os seguintes parâmetros:

Número de Infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Parâmetros de I
Arruamento não pavimentado	0,2
Arruamento pavimentado	0,4
Iluminação pública e ou infraestruturas elétricas	0,2
Rede de abastecimento de água	0,2
Rede de esgotos domésticos	0,1
Rede de telecomunicações	0,1

§ — em caso de situações mistas, ou seja, no caso da parcela ser servida por duas ou mais vias com níveis de infra estruturação distintos, o coeficiente de I assumirá o valor da média ponderada em função da dimensão em metros lineares das frentes respetivas.

K 3 = é o coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas para zonas verdes e/ ou instalação de equipamentos, e em conformidade com os seguintes valores:

Valor das áreas de cedência para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva	Valores de K3
1. Cálculo de acordo com os parâmetros aplicáveis aos PMOT pela respetiva legislação	1
2. É superior até 1,25 vezes a área referida no n.º 1	0,95
3. É superior até 1,50 vezes a área referida no n.º 1	0,9
4. É superior em 1,75 vezes a área referida no n.º 1	0,8

β = é o coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de investimento e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e toma o valor de 0,5;

V = valor por m² de área de construção conforme previsto anualmente por portaria nos termos do Decreto n.º 141/88, de 22 de abril, na sua redação atual, para o Município;

S = representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação com inclusão da área de cave e dos aproveitamentos do desvão de cobertura vulgo: «falsa»;

Ω = Área total, em m² (metros quadrados), classificada como urbana e ou de urbanização programada, conforme definido em PMOT em vigor;

PPI – Programa plurianual de investimentos - valor médio anual, em euros, do investimento municipal na execução de infraestruturas urbanísticas e equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, desporto e lazer, reportados aos últimos quatro exercícios económicos.

SECÇÃO III

Artigo 84.º

Taxa devida nas Edificações Não Inseridas em Loteamentos Urbanos

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal,

dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times V \times S}{1000} + \beta \times \frac{PPI \times S}{\Omega}$$

TMU (€): é o valor, em euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;

K1= Coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas, em conformidade com os níveis e com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Zona	Valores K1
Habitação Unifamiliar	I	3,5
	II	2,5
	III	2
	IV	1,5
Edifícios coletivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras atividades	I	7,5
	II	5
	III	4,5
	IV	4
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial	I	5
	II	4,25
	III	4
	IV	3,75

K2 = Traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas, designadamente, redes de abastecimento de água e saneamento, rede elétrica, rede de telecomunicações e arruamentos viários, correspondente ao somatório dos seguintes parâmetros:

Número de Infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	Parâmetros de K2
Arruamento não pavimentado	0,2
Arruamento pavimentado	0,4
Iluminação pública e ou infraestruturas elétricas	0,2
Rede de abastecimento de água	0,2
Rede de esgotos domésticos	0,1
Rede de telecomunicações	0,1

β = é o coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de investimento e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e toma o valor de 0,5;

V = valor por m² de área de construção conforme previsto anualmente por portaria nos termos do Decreto n.º 141/88, de 22 de abril, na sua redação atual, para o Município;

S = representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação com inclusão da área de cave e dos aproveitamentos do desvão de cobertura vulgo: «falsas»;

Ω = Área total, em m² (metros quadrados), classificada como urbana e ou de urbanização programada, conforme definido em PMOT em vigor;

PPI – Programa plurianual de investimentos - valor médio anual, em euros, do investimento municipal na execução de infraestruturas urbanísticas e equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, desporto e lazer, reportados aos últimos quatro exercícios económicos.

CAPÍTULO XII

DAS COMPENSAÇÕES

SECÇÃO I

Artigo 85.º

Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas Viárias e Equipamentos

Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento conforme decorre do artigo 10.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 86.º

Cedências

1. Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que de acordo com a lei, licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal, público ou privado, de acordo com a apreciação técnica dos serviços.
2. O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no n.º 5 no artigo 57.º do R.J.U.E..

Artigo 87.º

Compensações

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e ou a Câmara Municipal entenda não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
2. A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
3. A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.
4. Será igualmente devida uma compensação parcial ao Município no caso de área verde e de equipamentos de utilização coletiva, mas de natureza privada, em conformidade com o n.º 4 do artigo 44.º do R.J.U.E..
5. A compensação a pagar, em numerário ou espécie, será, no caso das áreas não cedidas serem privadas de uso privativo, no montante de 10 % da taxa de compensação que seria exigível e, no caso das áreas não cedidas serem privadas de uso público, de 20 % da taxa de compensação que seria exigível.

SECÇÃO II

Artigo 88.º

Cálculo do Valor da Compensação em Numerário nos Loteamentos

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

$$C = C1 + C2$$

Em que:

C = valor em euros do montante total da compensação devida ao Município;

C1 = valor em euros da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 = valor, em euros, da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do R.J.U.E..

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

$$C1 = \frac{K4 \times K5 \times A1 \times V1}{10}$$

sendo **C1** o cálculo em euros, em que:

K4 = é um fator variável em função da localização, consoante a zona/nível em que se insere, e considerando a tipologia dominante em função da área bruta de construção correspondente e tomará os seguintes valores:

Tipologias de construção	Zona	Valores K4
Habitação Unifamiliar	I	3,5
	II	2,5
	III	2
	IV	1,5
Edifícios coletivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras atividades	I	7,5
	II	5
	III	4,5
	IV	4
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial	I	5
	II	4,25
	III	4
	IV	3,75

K5 = é um fator variável em função do índice de construção previsto, de acordo com o definido na planta síntese do respetivo loteamento, e tomará os seguintes valores:

Índice de construção	Valores de K5
Até 50 %	1
De 50 % a 100 %	1,2
Superior a 100 %	1,5

* Aumentando 0,5 por cada unidade de índice	
---	--

A1 = é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas, calculado de acordo com os parâmetros atualmente definidos pelos PMOT's em vigor ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou outra que a substitua;

V1 = é o valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do Município em conformidade com os seguintes valores estimativos hierarquizados em função do zonamento:

Zona	Descrição Geográfica
Zona/ Nível I	Zonas Balneares: Lugar dos Anjos, da Maia, da Praia Formosa e de São Lourenço
Zona/ Nível II	Freguesia de Vila do Porto, excluindo o centro histórico delimitado no Plano de Salvaguarda
Zona/ Nível III	Freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Barbara e Santo Espírito
Zona/ Nível IV	Centro Histórico delimitado no Plano de Salvaguarda

3. Cálculo do valor de C2 em euros - quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 = K6 \times K7 \times A2 \times V1$$

sendo **C2** o cálculo em euros, em que:

K6 = 0,10 x número de fogos e de outras unidades de utilização independentes previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para arruamento (s) existente (s) devidamente pavimentado (s) e infraestruturado (s) no todo ou em parte;

K7 = 0,03 + 0,02 x número de infraestruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referido(s), de entre as seguintes:

- Rede pública de saneamento;
- Rede pública de águas pluviais;
- Rede pública de abastecimento de água;
- Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;
- Rede de telecomunicações ou de gás.

A2 = é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos existentes e, devidamente pavimentados e infraestruturados, com o prédio a lotear, multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias, com a ressalva de que nos lotes com mais do que uma frente urbana, designadamente, nas situações de «gaveto», à dimensão da mesma deverá, ainda, ser afetada por um coeficiente de 0,65.

V1= é valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do Município em conformidade com os seguintes valores estimativos hierarquizados em função do zonamento:

Zona	Descrição Geográfica	valor em € por m2 de construção
Zona/ Nível I	Zonas Balneares: Lugar dos Anjos, da Maia, da Praia Formosa e de São Lourenço	€: 116,81
Zona/ Nível II	Freguesia de Vila do Porto, excluindo o centro histórico delimitado no Plano de Salvaguarda	€: 69,03
Zona/ Nível III	Freguesias de Almagreira, São Pedro, Santa Barbara e Santo Espírito	€: 31,86
Zona/ Nível IV	Centro Histórico delimitado no Plano de Salvaguarda	€: 10,62

SECÇÃO III

Artigo 89.º

(Cálculo do Valor da Compensação em Numerário nas Operações Urbanísticas de Impacte Semelhante a um Loteamento)

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário devida pela execução de operações urbanísticas de impacte semelhante a um loteamento, com as necessárias adaptações e com a exceção do coeficiente **K5** que será de 1 para estes casos enquanto os índices não estejam previstos em Regulamento do PDM.

Artigo 90.º

(Compensação em Espécie)

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

- a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
 - b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.
2. Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:
- a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
 - b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo Município.
3. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do R.J.U.E..

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 91.º

Zonas de Proteção, Arqueológicas e de Interesse Arquitetónico

As edificações que, pela sua localização, importância, ou quaisquer motivos de natureza arqueológica e/ou interesse arquitetónico, possam admitir um enquadramento diferente do previsto no presente Regulamento, serão de aceitar, desde que recolham parecer favorável da Comissão de Arte e Arqueologia ou dos Serviços Municipais ou Regionais competentes, consoante os casos.

Artigo 92.º

Contraordenações

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, as infrações ao presente projeto de Regulamento são puníveis com contraordenações, nos termos do disposto no artigo 98.º do R.J.U.E..

2. Poderão ainda ser aplicadas sanções acessórias previstas no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual, e no artigo 99.º do R.J.U.E..
3. A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

Artigo 93.º

Dúvidas e Esclarecimentos

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidos a decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto no Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Artigo 94.º

Regime Transitório

1. O presente projeto de regulamento não é aplicável aos pedidos relativos a obras de urbanização, a obras de edificação, a operações de loteamento, a utilização de edifícios e a trabalhos de remodelação de terrenos que deem entrada na Câmara Municipal antes da data de entrada em vigor do presente regulamento.
2. A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor do presente projeto de regulamento se aplique o regime constante do mesmo.

Artigo 95.º

Revogações

Com a entrada em vigor do presente projeto de Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas por este Município as quais contemplem matéria constante deste Regulamento.

Artigo 96.º

Entrada em Vigor

O presente projeto de Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.