

MUNICÍPIO DE SARDOAL

Regulamento n.º 253/2024

Sumário: Torna pública a aprovação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Sardoaal.

Nota justificativa

A gestão urbanística e o planeamento urbano assumem um papel de relevo nas políticas municipais de intervenção no território, sendo que as suas orientações programáticas e consequentes regras, para uma melhor aceitação e implementação, devem ser claras, objetivas e precisas, características estas que o legislador tem procurado incluir nas concretas normas jurídicas aplicáveis às diversas matérias que compõem esta temática.

Dessa forma, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, no exercício de poder regulamentar próprio, os Municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e edificação.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Sardoaal tem como objetivo fundamental conjugar, num só regulamento, um conjunto de matérias diretamente relacionadas com a urbanização e edificação, desenvolvendo uma disciplina de orientação a todos os intervenientes no território.

Ainda, constituiu, desde o momento da sua génese, preocupação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Sardoaal, a identificação e regulamentação das matérias que sejam suscetíveis de, manifestamente, afetar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano e a beleza das paisagens.

Importa lembrar que o princípio da simplificação administrativa constitui uma das principais consequências dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da administração pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia integradores do princípio da boa administração consagrado no CPA. O cumprimento e a promoção destes princípios jurídicos devem ser uma das principais vantagens do surgimento da alteração do presente Regulamento.

Não obstante a necessidade de adequação desta temática às alterações legislativas efetuadas, a devida ponderação dos custos e benefícios que necessariamente se impunham permitiu a elaboração do presente Regulamento, sem que o mesmo acarrete uma oneração significativa e desproporcionada dos interesses financeiros do Município.

Para tal, imperioso é que o presente Regulamento seja aplicado numa lógica de rigor, transparência e imparcialidade, por forma a que os benefícios que se pretendem almejar com a sua aplicabilidade, sejam manifestamente superiores aos custos que as medidas previstas acarretam.

As alterações introduzidas resultam, também, da decorrência lógica das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

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, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e, após ter sido submetido a discussão pública, pelo período de 30 (trinta) dias, foi aprovado pela Assembleia Municipal, em sessão de 28 de dezembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, em reunião de 06 de dezembro de 2023, o presente Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Sardoaal.

31 de janeiro de 2024. — O Presidente da Câmara, António Miguel Cabedal Borges.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente Regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º, no artigo 238.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, todos na sua redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

1 – O presente Regulamento estabelece as normas aplicáveis à urbanização e edificação em toda a área do território do Concelho de Sardoal, 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.

2 – O presente Regulamento tem por objeto, designadamente:

a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio das operações urbanísticas e das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, integração urbana e paisagística, salubridade e segurança das edificações;

b) Definir os critérios referentes às cedências de terrenos e compensações devidas ao Município de Sardoal;

c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas e outros procedimentos específicos, não regulados ou insuficientemente regulados pela lei, integrando disposições de articulação procedimental.

3 – No presente Regulamento são também definidos princípios e condições, aplicáveis a operações urbanísticas especiais e as intervenções, direta ou indiretamente, conexas com as operações urbanísticas, tais como a instalação e exploração de estabelecimentos industriais de tipo 3, o licenciamento dos postos de armazenamento de combustíveis e a ocupação do espaço público por motivo de obras.

4 – As operações reguladas no presente Regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, conforme Regulamento Geral e Tabela de Taxas do Município de Sardoal.

Artigo 3.º

Definições

São aplicáveis as definições do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante aqui designado de RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder, sem prejuízo das definições constantes nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) aplicáveis.

Artigo 4.º

Controlo prévio e fiscalização

A realização das operações urbanísticas está sujeita a controlo prévio, nos termos do RJUE, com as exceções constantes no presente Regulamento e sem prejuízo de legislação especial, bem como, a controlo ou fiscalização sucessiva.

CAPÍTULO II

Procedimento

SECÇÃO I

Procedimento em Geral

Artigo 5.º

Direito à informação

Atendendo a que todas as obras estão sujeitas a fiscalização e a sanções, conforme estabelece o RJUE e o presente Regulamento, os interessados, antes de darem início a qualquer operação urbanística, podem solicitar informação, nos termos do artigo 110.º do RJUE, sobre o procedimento adequado à sua pretensão nos serviços municipais competentes.

Artigo 6.º

Instrução do pedido

1 – Os pedidos de informação prévia, licenciamento, de autorização e a apresentação de comunicações prévias referentes a operações urbanísticas previstas no RJUE e no presente Regulamento são instruídos com os elementos previstos pela Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril ou outro que lhe suceder.

2 – Os procedimentos mencionados no número anterior iniciam-se através de requerimento conforme modelo disponibilizado pelo Município ou comunicação escrita, apresentado em papel e, ainda, com recurso a meios digitais, sendo dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhado dos respetivos elementos instrutórios.

3 – Todos os elementos a anexar ao requerimento ou comunicação devem ser entregues em papel e em formato digital, devendo, ainda, cumprir as normas constantes no n.º 1 do presente artigo.

4 – É dispensada a entrega de exemplares em papel aquando da disponibilização de sistema eletrónico que permita a tramitação procedimental.

5 – O Presidente da Câmara Municipal pode, excecional e fundamentadamente, condicionar a apreciação da operação urbanística à entrega de elementos adicionais considerados necessários em face da situação concreta, entre outros, estudos de tráfego, estudos de ruído, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos, hidrológicos, hidráulicos, meios de representação mais aproximados à realidade, por exemplo, maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

Artigo 7.º

Licença administrativa de obras em área abrangida por 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 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ficam sujeitas a licenciamento.

Artigo 8.º

Consulta pública nos loteamentos com significativa relevância urbanística

1 – O licenciamento das operações de loteamento com significativa relevância urbanística fica sujeito a consulta pública, sendo anunciada através de publicação por edital fixado nos locais de estilo e no sítio oficial da Câmara Municipal na internet (www.cm-sardoal.pt).

2 – A consulta pública tem um prazo de duração nunca inferior a 30 (trinta) dias.

3 – Durante o período em que se encontrar em consulta pública, o projeto de loteamento é disponibilizado para análise dos interessados, o qual é acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais competentes, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município.

4 – Apresentadas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, a Câmara Municipal, depois da devida análise, responde de forma fundamentada e por escrito, sempre que seja invocado:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A eventual lesão de direitos subjetivos.

5 – Concluído o período de consulta pública, é elaborada a versão final da proposta para deliberação do pedido de licenciamento de operação de loteamento ou de alteração à licença ou à comunicação prévia de loteamento.

Artigo 9.º

Discussão pública

Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedem algum dos seguintes limites:

- a) 4 hectares;
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 10.º

Consulta pública nas alterações à licença ou comunicação prévia de loteamento

1 – Estão sujeitas a consulta pública, nos termos do artigo 8.º do presente Regulamento, as alterações à licença de loteamento das quais resulte o agravamento ou a ultrapassagem de qualquer dos limites referidos no artigo anterior.

2 – Com vista à salvaguarda do direito de oposição dos demais titulares dos lotes constantes no alvará, o pedido de alteração da licença de operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos titulares dos lotes que integram o alvará de loteamento, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus titulares e respetivas moradas.

3 – A notificação prevista no número anterior é dispensada nas situações em que o requerimento 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.

4 – Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação nos termos do n.º 2 e ainda no caso de o número de titulares ser superior a 10 (dez), a notificação é feita por edital a afixar nos locais de estilo, no sítio oficial da Câmara Municipal na internet (www.cm-sardoal.pt) e em jornal de circulação regional.

5 – As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração às licenças de loteamento.

Artigo 11.º

Impacte semelhante a operação de loteamento

As obras previstas nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 e alíneas a), b), c) e d) do n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, são consideradas como de impacte semelhante a uma operação de loteamento e como tal ficam sujeitas à previsão de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, conforme estabelecido no artigo 43.º daquele diploma, quando:

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

b) Disponham de mais de dez frações com acesso direto a partir do espaço exterior.

Artigo 12.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

1 – Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas que se enquadrem numa das seguintes situações:

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

b) Que disponham de 15 (quinze) ou mais fogos;

c) Que configurem uma situação semelhante a moradias em banda, ainda que unidas por caves, com 10 (dez) ou mais frações autónomas;

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

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

f) Conjuntos comerciais e grandes superfícies comerciais.

2 – Nos casos descritos na alínea e) do número anterior apenas se asseguram as devidas cedências sobre as áreas a ampliar.

3 – Aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia das obras referidas no número anterior é aplicável o disposto no artigo 43.º do RJUE, nomeadamente no que se refere à criação de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, de infraestruturas e de equipamentos.

4 – Quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo é, ainda, aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

5 – Os critérios previstos nos números anteriores são aplicáveis às situações constantes do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, relativo a operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento.

Artigo 13.º

Conclusão de obra e autorização de utilização de edifícios

1 – Para efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, considera-se que as obras de edificação se encontram concluídas quando todos os trabalhos, previstos em projeto aprovado ou nas condições de

licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia, estiverem executados, bem como removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas.

2 – Para além dos elementos instrutórios previstos em Portaria, o pedido de autorização de utilização formulado na sequência de realização de obras sujeitas a controlo prévio, deve ser instruído com o respetivo livro de obra, nos termos do diploma aplicável em vigor.

3 – Nas operações urbanísticas que não careçam de emissão de autorização de utilização, é dispensada a entrega dos elementos do número anterior, ficando sujeito ao depósito do livro de obra, acompanhado de termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com os projetos de arquitetura e de especialidades.

4 – A autorização de utilização dos edifícios ou frações só pode ser concedida após a receção provisória das obras de urbanização cuja realização se encontre prevista na operação de loteamento, em contrato de urbanização, ou em processo de obras de urbanização, quando aplicável, ou quando comprovada a existência das infraestruturas necessárias à sua adequada utilização.

Artigo 14.º

Isenção de controlo prévio

1 – São consideradas operações urbanísticas isentas de controlo prévio as previstas no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como as obras de escassa relevância urbanística previstas no artigo seguinte.

2 – A dispensa de controlo prévio não isenta a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel.

3 – No caso das operações urbanísticas não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio referidas no presente artigo e nos termos do RJUE, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até 5 (cinco) dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação urbanística que vai ser realizada.

Artigo 15.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – São consideradas obras de escassa relevância urbanística todas aquelas a que é feita referência no artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como todas aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de comunicação prévia, não sendo, contudo, dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor.

2 – Sem prejuízo das demais situações legalmente previstas, são consideradas de escassa relevância urbanística, ficando por isso também isentas de controlo prévio, e desde que não ocorram em imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como nos imóveis/prédios situados nas respetivas zonas de proteção, as seguintes operações urbanísticas:

a) As edificações destinadas a garagens/arrumos, abrigos para animais e ainda alpendres/telheiros, que respeitem os seguintes condicionalismos:

i) Área de construção até 30 m² e altura máxima da cobertura não superior a 3 metros, não confinante com a via pública;

ii) Afastamento a vias públicas não inferior ao afastamento de edificações existentes no prédio a essas vias;

iii) As edificações destinadas a garagens/arrumos e abrigos para animais, têm de ser autónomas relativamente a edificações existentes no prédio.

b) A edificação de vedações confinantes com a via pública, sem prejuízo do previsto em legislação específica, bem como em disposições constantes de planos municipais de ordenamento do território ou em loteamentos aprovados, devendo-se respeitar os seguintes condicionalismos:

i) Não exceder uma altura superior de 2 metros;

ii) O alinhamento tem de ser previamente determinado pelos serviços municipais.

c) Abertura de vãos em vedações já existentes para colocação de portões desde que a abertura dos mesmos não afete espaço do domínio público;

d) Tanques para uso exclusivamente agrícola com capacidade não superior a 30 m³ e cuja altura ao solo seja igual ou inferior a 1,20 metros;

e) Arranjos e melhoramentos da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público, tais como pavimentação e rampas de acesso a pessoas com mobilidade reduzida;

f) As edificações ou estruturas para grelhadores/churrasqueiras desde que a altura da mesma não exceda 2 metros, com exceção da chaminé;

g) Substituição da estrutura de coberturas em madeira, por vigotas prefabricadas ou elementos metálicos, bem como o tipo de revestimento da mesma, e que respeitem os seguintes condicionalismos:

i) Sejam mantidos beirados e cornijas existentes e que a inclinação e cumeeira não seja significativamente alterada;

ii) A intervenção tem de dispensar soluções construtivas que envolvam betão armado, sendo que deve ser apresentada declaração assinada por técnico legalmente habilitado, atestando que a edificação existente se encontra em condições de resistência para que seja implementada uma nova estrutura.

h) Substituição de material e/ou cor de vãos em edificações existentes;

i) Demolição total ou parcial de edificações isoladas ou que não afetem edificações adjacentes.

Artigo 16.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

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, que, ainda assim, dependam de prévio parecer da Câmara Municipal, o pedido a solicitar a emissão do parecer deve vir acompanhado dos elementos que evidenciem a operação urbanística em causa, nos termos da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

SECÇÃO II

Procedimentos e Situações Especiais

Artigo 17.º

Pedido de destaque

A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela a que se referem os n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro, na sua redação atual, deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

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

- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou código de acesso à certidão permanente;
- c) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes dos PMOT's vigentes, a fornecer pelos Serviços Municipais, com identificação precisa do local da pretensão;
- d) Planta de localização à escala 1:5000 ou inferior, com identificação precisa do prédio em que se insere a parcela a destacar devidamente delimitado e, sempre que possível, com a identificação dos arruamentos públicos com os quais confronta;
- e) Planta de localização à escala 1:500 ou inferior, com a delimitação da parcela a destacar e da parcela restante, identificadas, respetivamente, como parcela A e parcela B;
- f) Memória descritiva e justificativa, incluindo as características da parcela originária, bem como, as confrontações e áreas das duas parcelas resultantes da operação de destaque.

Artigo 18.º

Critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental

Para salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, para efeitos de emissão de declaração de compatibilidade, a instalação de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-A e B do Anexo I ao SIR, em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços, conforme n.º 6 do artigo 18.º do SIR, deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) Os efluentes resultantes da atividade desenvolvida devem ter características similares às águas residuais domésticas;
- b) Os resíduos resultantes da atividade produzida devem ter características similares aos resíduos sólidos urbanos;
- c) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, havendo que garantir o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;
- d) O estabelecimento deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro;
- e) O estabelecimento deve garantir, quando aplicável, o cumprimento dos requisitos gerais de higiene dos géneros alimentícios constantes no Regulamento (CE) n.º 852/2004, de 29 de abril.

SUBSECÇÃO I

Procedimento de Legalização de Operações Urbanísticas

Artigo 19.º

Âmbito de aplicação

1 – Pretende-se com o procedimento de legalização a regularização das operações urbanísticas ilegais que, sem prejuízo do cumprimento dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor à data do pedido de legalização:

- a) Assegurem ou possam vir a assegurar o cumprimento da legislação vigente, ou;
- b) Assegurem o cumprimento da legislação vigente na sua data de construção.

2 – O procedimento de legalização deve observar os trâmites dos procedimentos de controlo prévio previstos no RJUE, com as adaptações que se relevem necessárias.

Artigo 20.º

Instrução do procedimento

1 – O pedido de legalização do prédio tem de ser instruído com todos os documentos e elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, de acordo com a operação urbanística a realizar nos termos previstos no RJUE, com as devidas adaptações, nomeadamente os seguintes:

a) Projeto de arquitetura, de acordo com a Portaria acima mencionada;

b) Projetos de especialidade, exigíveis na altura da execução do imóvel, ou relatórios técnicos, assumidos e subscritos por técnicos habilitados para a sua elaboração, acompanhados de termo de responsabilidade e declaração da ordem ou associação profissional.

2 – Para efeitos do apuramento das taxas relativas à emissão do alvará de legalização, dado que se considera dispensável a apresentação da calendarização da execução da obra, será assumido o prazo de execução de 6 meses por cada 50 m² (ou fração) de área de construção a legalizar.

3 – A emissão dos alvarás de legalização da construção e da utilização, deverá ser solicitada no prazo de 30 (trinta) dias a partir da notificação do deferimento do respetivo pedido de legalização.

CAPÍTULO III

Obras de urbanização, de edificação e da ocupação do espaço público por motivos de obras

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 21.º

Princípios gerais

As novas edificações devem assegurar uma correta integração na sua envolvente, tendo em consideração os seguintes aspetos:

a) Respeitar as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não seja prevista em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;

b) Utilizar, preferencialmente, linguagens arquitetónicas contemporâneas, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente, devendo toda e qualquer edificação ter por base um projeto onde seja patente a utilização de critérios de composição básicos de desenho arquitetónico como equilíbrio, ritmo, harmonia e proporção e a conceção arquitetónica a adotar seja sóbria, não ostensiva e não sobrecarregada de elementos decorativos;

c) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, devem se subordinar à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se insere;

d) A instalação de geradores eólicos ou similares, associados a edificação principal, deve pautar-se pela adequada integração na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma, bem como não deve prejudicar a envolvente próxima por motivos de localização, escala, dimensão e proporção, salvaguardando o ambiente e a paisagem urbana.

SECÇÃO II

Obras de urbanização

Artigo 22.º

Arruamentos

1 – Os novos arruamentos têm de obedecer às exigências e funcionalidades previstas no Plano Diretor Municipal.

2 – Salvo nas situações justificadamente desaconselháveis, os novos arruamentos são arborizados com as espécies arbóreas e/ou botânicas adequadas.

Artigo 23.º

Intervenções na via pública

1 – Qualquer intervenção na via pública por particulares está sujeita a autorização por parte do Município.

2 – O arranjo final e a reposição dos locais das obras nas condições em que foram encontrados quando realizadas intervenções na via pública por particulares, para as quais sejam necessárias a remoção do revestimento de passeios, lancis ou da faixa de circulação são da inteira responsabilidade dos executores.

3 – Se a Câmara Municipal considerar necessário e pertinente, pode fazer depender a autorização para a execução de obras de entrega de caução, e/ou instrução de processo de obras com responsabilidade de técnico credenciado.

4 – Qualquer intervenção na via pública por particulares pode ser condicionada pelo Município a aplicação específica de um revestimento final, enquadrando a área intervencionada no conjunto urbano envolvente.

Artigo 24.º

Contratos de urbanização

Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à celebração de contratos de urbanização ou protocolos, os quais devem fixar as condições de execução, manutenção e gestão das obras de urbanização, bem como dos equipamentos a instalar no espaço público.

SECÇÃO III

Obras de edificação

Artigo 25.º

Característica dos materiais

1 – Todos os materiais a aplicar nas obras devem satisfazer as condições exigidas para o fim a que se destinam.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal, fixa o tipo, a qualidade e as características técnicas dos materiais que venham a passar para a posse ou administração do Município.

3 – A cor, textura e variedade de materiais a aplicar nas fachadas ou empenas, coberturas e beirados de qualquer construção devem subordinar-se ao conjunto em que estiver integrada, de modo a obter harmonia formal e cromática, sem prejuízo de outras prescrições previstas neste Regulamento.

Artigo 26.º

Desabamento de construções

1 – Nos casos de abatimento ou desabamento de qualquer construção deve o proprietário, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, proceder aos trabalhos necessários para conservar a via pública livre e desimpedida à circulação, atuando em conformidade com o disposto na legislação geral aplicável.

2 – A remoção dos escombros e materiais no interior deve fazer-se no prazo a fixar pelo Município.

3 – Se o proprietário não observar qualquer dos prazos referidos nos números anteriores, a remoção é feita pelos serviços camarários a expensas do proprietário.

4 – A remoção não tem lugar se, dentro daqueles prazos, o proprietário, mediante licença ou título de comunicação prévia, iniciar as obras de reconstrução.

SECÇÃO IV

Ocupação do espaço público para efeitos de obras

Artigo 27.º

Âmbito e aplicação

1 – A ocupação ou utilização da via pública com resguardos, materiais, equipamento, tapumes, amassadouros, andaimes, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, implica uma autorização camarária.

2 – O prazo de ocupação do espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças relativas às obras a que se reportam.

3 – Nos casos de obras não sujeitas a licenciamento ou autorização ou que delas estejam isentas, a autorização de ocupação do espaço público é emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, após parecer dos serviços municipais.

4 – A ocupação da via pública por motivos de obras, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento Geral de Taxas e na Tabela de Taxas.

5 – Quando da execução da obra possam resultar danos no espaço público ocupado, deve ser prestada caução de valor a definir pelos serviços municipais, em função da área a ocupar e do tipo de pavimento ou do mobiliário urbano existente.

Artigo 28.º

Instrução do pedido de ocupação de espaço público por motivo de obras

O requerimento a solicitar a licença referida no artigo anterior deve conter as seguintes indicações:

- a) Área a ocupar;
- b) Duração da ocupação;
- c) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio;
- d) Descrição fotográfica do meio envolvente;
- e) Planta à escala 1/100 ou superior, devidamente cotada e com a demarcação da área a ocupar.

Artigo 29.º

Regras gerais sobre utilização ou ocupação do espaço público

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

- a) Restrição ao estritamente necessário, de forma a não prejudicar o uso público a que os bens se encontram afetos, designadamente o trânsito de veículos e de peões;
- b) Salvaguarda da qualidade estética das instalações e do seu enquadramento, assegurando o permanente bom estado de conservação das mesmas;
- c) Instalação de sinalização adequada, sempre que necessário;
- d) Cumprimento de normas de segurança;
- e) Reparação integral dos danos ou prejuízos decorrentes da ocupação e reposição das boas condições de utilização imediatamente após a execução de obras ou decorrido o prazo para esse efeito.

Artigo 30.º

Obrigações inerentes à ocupação

1 – A ocupação da via pública deve ser devidamente sinalizada de forma a evitar acidentes pessoais e materiais.

2 – Na execução da obra é obrigatória a adoção de todas as medidas de precaução e disposições necessárias para garantir as condições normais do trânsito na via pública, a segurança dos trabalhadores e do público, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público e particular.

3 – Após a conclusão da obra ou dos trabalhos, todos os materiais e detritos existente devem ser retirados, recaindo sobre o dono de obra a responsabilidade de repor os pavimentos, sinalização, candeeiros de iluminação pública ou qualquer outro mobiliário urbano que tiver sido danificado no decurso da obra.

4 – A emissão da licença ou autorização de utilização, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido nos números anteriores.

Artigo 31.º

Tapumes e balizas de proteção

1 – Em todas as obras de edificação referentes a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, confinantes ou integradas em espaço público, é obrigatória a instalação de tapumes.

2 – Quando seja devidamente fundamentada a inviabilidade de instalação de tapumes, nomeadamente, na abertura de valas em espaço público, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2 metros, cumprindo a regulamentação vigente referente à sinalética apropriada.

3 – As balizas referidas no número anterior são no mínimo duas e distam no máximo 10 metros entre si.

4 – Em locais em que se verifique a impossibilidade da colocação de tapumes, deve ser estabelecido um sistema de proteção ao público, sob a forma de alpendre sobre o passeio, devidamente sinalizado com telas refletoras e recorrendo a técnicas de iluminação apropriadas.

5 – Sempre que a instalação de tapumes elimine a possibilidade de circulação pelos passeios existentes deve ser garantido um passadiço pedonal, protegido, com a largura mínima de 1 metro devidamente sinalizado e iluminado.

6 – O passadiço referido no número anterior não pode interferir com a livre circulação na faixa de rodagem, devendo ser garantida uma largura mínima para esta de 3,50 metros.

7 – A ocupação da via pública deve ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais emitir parecer sobre os prazos a conceder ou eventual suspensão ou alteração da licença de ocupação, se determinado e comprovado que esta ocupação já não é indispensável ao decurso e complementação dos trabalhos.

8 – Quando as condições o permitam, todas as obras e estaleiros situados em espaços urbanos, são integralmente vedados com painéis metálicos com altura não inferior a 1,80 metros, devendo garantir adequado estado de conservação e integração no local.

Artigo 32.º

Valas

1 – A abertura de valas deve ser efetuada por troços de comprimento limitado, conforme o local, de modo a minimizar os incómodos para os utentes da via.

2 – A abertura de valas está condicionada ao cumprimento das regras e normas técnicas a serem disponibilizadas pelo Município.

Artigo 33.º

Amassadouros e depósitos

1 – Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais devem ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.

2 – Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos, podem situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo neste caso serem resguardados com taipais devidamente sinalizados e nunca de modo a prejudicar o trânsito.

3 – Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos das faixas de rodagem e dos passeios.

4 – Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, estes são vazados por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde saem para vazadouro autorizado.

Artigo 34.º

Remoção de tapumes, andaimes e materiais

1 – Concluída a obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respetiva licença ou comunicação prévia, devem ser imediatamente removidos da via pública e de todos os espaços envolventes à obra, os entulhos, materiais sobrantes, ou quaisquer outros tipos de resíduos provenientes da obra ou dos que nela trabalharam e, no prazo de 5 (cinco) dias, os tapumes, andaimes e equipamentos.

2 – O dono da obra responde pela reposição dos pavimentos que tiverem sido danificados no decurso da obra, devendo a sua configuração, solidez e alinhamento serem restituídos.

3 – A concessão da autorização de utilização, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo os casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido nos números anteriores.

4 – Sem prejuízo da limpeza referida no n.º 1 deste artigo, diariamente, todos os espaços envolventes à obra, ou estaleiro, a considerar que o produtor do resíduo deve tomar as medidas necessárias para garantir a recolha seletiva dos resíduos na origem de forma a promover a sua reciclagem e outras formas de valorização, tal como previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, ou outro que o venha a suceder.

CAPÍTULO IV

Taxas

Artigo 35.º

Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas taxas administrativas e taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, bem como demais taxas devidas no âmbito dos procedimentos de urbanização e edificação, todas a serem previstas no Regulamento Geral e Tabela de Taxas do Município de Sardeal.

CAPÍTULO V

Compensações

Artigo 36.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 e nas operações urbanísticas de impacte relevante, conforme decorre do artigo 11.º e do artigo 12.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, de acordo com a aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março.

Artigo 37.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 e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público/privado municipal, integração essa que se faz automaticamente com a emissão do alvará ou submissão da comunicação prévia.

2 – O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no n.º 5 do artigo 57.º no RJUE, e, nos termos definidos nos artigos 11.º e 12.º do presente Regulamento.

3 – A aprovação de qualquer operação urbanística pode ser condicionada à cedência prévia e gratuita, à Câmara Municipal, de terreno necessário à criação, retificação ou melhoramento de infraestruturas urbanas e à obrigação da sua execução por parte do promotor.

Artigo 38.º

Compensações

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

2 – O disposto no número anterior é aplicável às operações de loteamento em que os espaços verdes e de utilização coletiva, as infraestruturas viárias e os equipamentos sejam de natureza privada, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3 – A compensação pode ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, situados no concelho.

4 – A Câmara Municipal pode optar pela compensação em numerário.

5 – A compensação é liquidada aquando do deferimento do pedido de licenciamento da operação urbanística, não podendo o alvará que titule esse licenciamento ser emitido sem que a mesma se mostra paga.

6 – Nas operações sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, o pagamento da compensação é efetuado através de autoliquidação e no mesmo momento em que se proceder ao pagamento, também através de autoliquidação, das taxas devidas pela admissão dessa comunicação.

Artigo 39.º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

1 – O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município é determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

em que:

C = é o valor em euros do valor da compensação devida ao Município;

C1 = é o 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 ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 = é o valor em euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

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

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

Sendo o valor de C1 (€) em euros, em que:

K1: é um fator variável em função da localização, consoante o nível da área urbana (AU) em que se insere, de acordo com o definido no regulamento do Plano Diretor Municipal e toma os seguintes valores:

AU nível I – 0.4

AU nível II – 0.3

AU nível III – 0.2

AU nível IV – 0.1

A1 (m²): é o valor, em metros quadrados da totalidade ou em parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para instalação de equipamentos públicos, de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal;

V: é o valor em euros e aproximado, para efeitos de cálculo, ao custo corrente do metro quadrado de terreno para construção na área do Município, calculado em 45 euros/m², valor este atualizado anualmente e de forma automática, por aplicação do índice de preços do consumidor, sem habitação.

3 – 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 infraestrutura(s), será devida uma compensação a pagar ao município, sendo que o cálculo do valor de C2 (€) resulta da seguinte fórmula:

$$C2 (\text{€}) = K2 \times K3 \times A2 (\text{m}^2) \times V (\text{€/m}^2)$$

em que:

K2: 0,10 x número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s) no seu todo ou em parte;

K3: 0,05 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;

Rede de telefones.

A2: é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias, nas zonas onde existem lotes confinantes com a via pública.

As de lotes não confinantes com a via pública não se consideram para esse efeito.

V: é um valor em euros, com o significado expresso no n.º 2 deste artigo.

Artigo 40.º

Cálculo do valor da compensação em numerário

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, com impacte semelhante a um loteamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 41.º

Compensação em espécie

1 – Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie há 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 é efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal e outro pelo promotor da operação urbanística, notificado para o efeito, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação, e o terceiro designado por acordo entre aqueles, ou na falta de acordo, pela Câmara Municipal nos 30 (trinta) dias seguintes;

b) As decisões da comissão são 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 são liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao Município, é o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor ser-lhe-á o mesmo entregue ao Município.

3 – Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorre-se a uma comissão arbitral, constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Artigo 42.º

Alterações

Quando houver lugar a alteração ao alvará ou título de submissão de comunicação prévia da operação urbanística e daí decorra alteração de uso ou aumento dos parâmetros urbanísticos inicialmente aprovados, há lugar ao pagamento equivalente à diferença entre o valor inicialmente pago e o que seria devido pela nova utilização e/ou pelos novos parâmetros aplicáveis, nos termos do presente Regulamento, não havendo lugar, em qualquer caso, a reembolso por parte da Câmara Municipal.

Artigo 43.º

Pagamento

Ao pagamento das compensações em numerário são aplicáveis, com as devidas adaptações, as regras previstas para o pagamento das taxas nos termos do previsto no Regulamento Geral de Taxas do Município de Sardoal.

CAPÍTULO VI

Fiscalização

Artigo 44.º

Incidência da fiscalização

A fiscalização das obras particulares incide especialmente nos seguintes aspetos:

- a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licenciamento ou comunicação prévia;
- b) Confirmação de posse do respetivo alvará de licença e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
- c) Verificação da conformidade da execução da obra com o projeto aprovado;
- d) Verificação da existência do livro de obra;
- e) Verificação da ocupação do edifício em desacordo com o uso fixado na autorização de utilização;
- f) Verificação do cumprimento do embargo de obras;
- g) Verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença de construção;
- h) Verificação do alinhamento das edificações;
- i) Verificação das vedações;
- j) Verificação das cotas de soleira.

Artigo 45.º

Contraordenações

Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE e demais legislação aplicável, a ocupação e execução de obras no espaço público sem licença administrativa e ou em desconformidade com as condições estabelecidas na Secção IV do Capítulo III do presente Regulamento é punível como contraordenação, com uma coima a graduar em até o máximo de 10 (dez) vezes a retribuição mínima mensal garantida para as pessoas singulares e de 100 (cem) vezes aquele valor para as pessoas coletivas.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 46.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são submetidas para decisão da Câmara Municipal.

Artigo 47.º

Norma revogatória

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

Artigo 48.º

Legislação subsidiária

1 – Nos domínios não contemplados no presente Regulamento são aplicadas as normas do CPA e demais legislação aplicável.

2 – O disposto no presente Regulamento é aplicável sem prejuízo das disposições legais que especificamente regulem a matéria.

3 – As referências legislativas constantes do presente Regulamento feitas para os preceitos que venham a ser revogados ou alterados consideram-se automaticamente transpostas.

Artigo 49.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

317311599