

MUNICÍPIO DA PRAIA DA VITÓRIA**Aviso n.º 14250/2025/2**

Sumário: Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória.

Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória

Vânia Marisa Borges Figueiredo Ferreira, Presidente da Câmara Municipal da Praia da Vitória, faz público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Assembleia Municipal da Praia da Vitória, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º daquele mesmo Anexo I à Lei n.º 75/2013, aprovou, na sua sessão ordinária realizada no dia 28 de abril de 2025, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de Câmara de 19 de março de 2025, o Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória.

«Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória**Nota justificativa**

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 266-B/2012, de 31 de dezembro, 136/2014, de 9 de setembro, 214-G/2015, de 2 de outubro, e 97/2017, de 10 de agosto, pela Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 121/2018, de 28 de dezembro e 66/2019 de 21 de maio, Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro, Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante referido como RJUE).

Resulta do artigo 3.º do RJUE, que os municípios, no exercício do seu poder regulamentar, devem aprovar e adequar os seus regulamentos municipais de urbanização e edificação por forma a poderem executar o RJUE.

Assim, decorridos mais de quinze anos sobre a entrada em vigor do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 83, de 29 de abril de 2009 (Aviso n.º 8861/2009), alterado pelo Regulamento n.º 569/2011, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 204, de 24 de outubro de 2011, bem como da Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro, que promoveu a desmaterialização dos procedimentos de urbanização e edificação por via do recurso às tecnologias da informação, bem como da recente alteração produzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, impõe-se, fruto da experiência adquirida na sua aplicação e em virtude das dinâmicas económicas e sociais conducentes a novos paradigmas de ocupação e urbanização do território, proceder à alteração do regulamento municipal, no intuito de o adequar às novas realidades e exigências legais, bem como para regular a digitalização e desmaterialização dos procedimentos urbanísticos.

Este Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória ambiciona igualmente definir conceitos técnicos utilizados no âmbito do urbanismo, regulamentando, densificando e clarificando os aspetos e as matérias da sua competência, decidindo-se, dada a extensão das alterações efetuadas, proceder à revogação do anterior Regulamento de Urbanização e Edificação, e substituição pelo presente Regulamento.

Em termos da relação custos/benefícios, a presente proposta contempla exclusivamente vantagens de ordem imaterial e não onera os particulares para além dos custos inerentes às taxas urbanísticas, legalmente fundamentados no respetivo regulamento municipal de taxas, não criando despesas acrescentadas quer para os particulares, quer para o município, porquanto não se introduzem novos procedimentos administrativos que envolvam custos acrescentados na sua tramitação, pelo que, na sua globalidade, quaisquer custos serão compensados e justificados pelos benefícios resultantes simplificação dos

procedimentos urbanísticos e a atenuação e redução da sua abrangência e do âmbito do controlo prévio urbanístico sobre a conduta e a atividade dos particulares.

Estes objetivos adequam-se, simultânea e transversalmente, aos proveitos contidos nos preceitos da gradual modernização, simplificação e desburocratização administrativas, bem como a uma regulamentação progressivamente focalizada no controlo sucessivo e na diminuição da intensidade do controlo prévio, com maior responsabilização dos particulares, sem colocar em causa os interesses públicos urbanísticos e ambientais.

O projeto de regulamento foi sujeito a consulta pública, mediante publicação do Aviso n.º 1372/2025/2 no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 10 de 15 de janeiro de 2025.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 8, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e ulteriores alterações, e ainda pelo determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, da alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e da alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais, é aprovado o presente Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Norma Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e ulteriores alterações (doravante referido apenas por RJUE), da alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

O presente regulamento estabelece as normas de execução do RJUE, bem como os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, utilização e transformação do solo, no concelho da Praia da Vitória, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria, dos planos territoriais de âmbito municipal e supramunicipal eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

Artigo 3.º

Definições

1 — Todo o vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE, pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, na sua atual redação, pelos conceitos constantes do Anexo I ao Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, Portaria n.º 255/2023, de 7 de agosto e pelos planos territoriais de âmbito municipal em vigor no concelho da Praia da Vitória.

2 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, para efeitos do disposto no presente artigo, visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade

urbanística do Município da Praia da Vitória, bem como integrar omissões constantes da legislação vigente, entende-se por:

a) Carácter de permanência e incorporação no solo: Considera-se que uma construção tem carácter de permanência e se incorpora no solo quando a mesma seja afeta a fins não transitórios e se encontre unida ou ligada ao solo, fixada nele de forma permanente por alicerces, colunas, pilares, estacas ou similares e nomeadamente quando exista ligação às infraestruturas públicas, ou outras, presumindo-se, sem prejuízo do anterior, que o carácter de permanência quando os edifícios, construções ou instalações estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano;

b) Cave: Parte de edificação, parcialmente enterrada e abaixo da cota de soleira, cujo volume considerado enterrado é definido pelo pavimento do piso imediatamente superior, das faces exteriores das paredes e do terreno natural que envolve a construção, que deve ser superior a 70 % do volume total desta;

c) Estrutura das fachadas: Para efeitos do disposto na alínea c) do artigo 2.º, do RJUE, a reconstituição destas deverá contemplar todas as suas dimensões originais bem como cornijas, elementos salientes e/ou reentrantes e outros elementos de carácter permanente e relevante ou decorativos não dissonantes.

d) Fase de acabamentos: Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53.º do RJUE, esta consiste no estado da obra a que falte executar, designadamente, os trabalhos relativos a arranjos exteriores e mobiliário urbano, camada de desgaste nos arruamentos, sinalização vertical e horizontal, revestimento de passeios, estacionamento e equipamentos de infraestruturas de rede;

e) Forma das fachadas: Consiste na sua aparência e dimensões externas, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem, incluindo paramentos e outros elementos constituintes, designadamente corpos balanceados ou similares;

f) Forma dos telhados ou coberturas: Consiste na sua aparência externa, compreendendo o conjunto de superfícies que a compõem (planos de nível ou inclinados), incluindo designadamente a altura da cumeeira, geometria e pendente das águas, materiais de revestimento, platibandas ou balaustradas, beirados, aberturas e chaminés;

g) Frente urbana: A superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

h) Frente urbana consolidada: A frente urbana em que existe um alinhamento e/ou um recuo e uma altura de fachadas dominantes;

i) Legalização: Ato administrativo praticado pela Câmara Municipal que confirma os parâmetros legais de determinada edificação, originalmente construída sem título;

j) Mobiliário urbano: Equipamento exterior capaz de contribuir para o conforto e eficácia dos aglomerados urbanos, nomeadamente bancos, cabines telefónicas, recipientes para lixo, abrigos para peões, mapas e cartazes informativos, etc.;

k) Obras inacabadas: Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 88.º do RJUE, consideram-se obras de edificação em "estado avançado de execução" quando concluída toda a estrutura resistente, todas as paredes exteriores e redes internas. Quanto às obras de urbanização, consideram-se em "estado avançado de execução" quando todos os arruamentos projetados estejam executados;

l) Pequenas Obras: Operações urbanísticas realizadas no período compreendido entre 1976 e 1997 que constam do arquivo municipal e foram sujeitas a controlo prévio da Câmara Municipal, das quais não resultou título de utilização.

m) Segunda frente de construção: Refere-se à fachada principal de edificação com utilização autónoma implantada ou a implantar atrás das fachadas tardoz das edificações confinantes;

n) Telas finais: Peças desenhadas que correspondam à obra efetivamente executada aquando da sua conclusão, nos termos e para os efeitos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 62.º-A do RJUE.

o) Vedação: qualquer elemento físico que delimite a parcela, podendo consistir em redes, sebes, arames, grades ou outras, e ainda soluções mistas, compostas por muros e demais elementos, designadamente colunas, tapa-vistas, redes, grades e portões, confiantes, ou não, com domínio público.

Artigo 4.º

Atendimento Presencial

1 — Sem prejuízo das competências específicas de gestor de procedimento constantes do RJUE, e em observância do disposto do n.º 5 do artigo 110.º do RJUE, os serviços municipais competentes pela gestão urbanística estão especificamente à disposição dos cidadãos, dois dias por semana, para apresentação presencial de eventuais pedidos de esclarecimento ou de informação.

2 — Sempre que as condições técnicas o permitam e o interessado assim o solicite, o descrito no número anterior poderá ser realizado por meios telemáticos.

3 — Quando o atendimento for realizado presencialmente, poderá ser lavrada ata de ocorrência, nos termos do artigo 123.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro e ulteriores alterações, registando o que de essencial tenha ocorrido na reunião de atendimento presencial com os interessados e subscrita pelos intervenientes.

4 — Quando não seja viável a realização do atendimento presencial ou por via telemática, nas datas e nos termos referidos no n.º 1, este será realizado no dia imediatamente seguinte.

CAPÍTULO II

Procedimentos de controlo prévio

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 5.º

Licença e comunicação prévia

1 — Com exceção do disposto nos artigos 6.º, 7.º e 8.º do presente regulamento, a realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença e comunicação prévia, nos termos constantes do presente capítulo.

2 — Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18.º a 27.º do mesmo diploma legal.

3 — Estão sujeitas a comunicação prévia as obras referidas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34.º e 35.º do mesmo diploma legal.

4 — As obras de construção, de alteração exterior e/ou de ampliação da altura da fachada e/ou da área de implantação em área abrangida por operação de loteamento que não contenha alguma das seguintes especificações, estão igualmente sujeitas a comunicação prévia, tendo de dar cumprimento às especificações previstas no respetivo alvará de loteamento e supletivamente às regras dos planos territoriais vigentes na área de intervenção da operação de loteamento em causa:

- a) Número de lotes;
- b) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- c) Utilizações admissíveis;
- d) Áreas de construção;
- e) Áreas de implantação.

5 — Os procedimentos referentes às operações urbanísticas constantes do presente artigo, iniciam-se através de requerimento ou comunicação, em observância do disposto nos artigos 8.º a 10.º do RJUE, por formulários disponibilizados no portal na Internet do município, acompanhados dos elementos instrutórios previstos no mesmo, na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, e demais legislação aplicável.

SECÇÃO II

Situações Especiais

Artigo 6.º

Isenção de controlo prévio

1 — Estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas previstas no n.º 1 do artigo 6.º, artigo 6.º-A e 7.º do RJUE, bem como as obras identificadas no artigo 8.º do presente regulamento.

2 — O ato que tenha por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial está isento de controlo prévio nos termos do n.º 4, 5 ou 10 do artigo 6.º do RJUE e inicia-se por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, disponível no portal da Internet do município, com a sua forma de tramitação prevista no correspondente quadro constante do Anexo I ao presente regulamento, resultando na emissão de certidão.

3 — Não obstante a isenção de controlo prévio, as operações urbanísticas descritas no n.º 1 estão sujeitas a fiscalização administrativa, que se destina a assegurar a sua conformidade com os respetivos Planos Territoriais de Âmbito Municipal, alvará de loteamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

4 — Atendendo ao anterior, o promotor terá de comunicar a intenção à câmara municipal nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º do RJUE

5 — A comunicação referida no número anterior deverá ser instruída por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhada dos elementos instrutórios constantes do mesmo e da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro de 2024.

Artigo 7.º

Pequenas obras

Relativamente às operações mencionadas na alínea I) do n.º 2 do artigo 3.º do presente regulamento e a requerimento do interessado com comprovada legitimidade para o efeito, a Câmara Municipal emitirá:

a) Declaração nos termos do n.º 4 do artigo 6.º-A do RJUE, nas situações em que a operação seja equiparável, na presente data, a "obra de escassa relevância urbanística" nos termos do artigo 6.º-A do RJUE e 8.º do presente regulamento, com a forma de instrução prevista no correspondente quadro constante do Anexo I;

b) O respetivo título de utilização, nas situações em que a operação esteja sujeita, na presente data, a controlo prévio, carecendo contudo da instrução de termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado a subscrever projetos em que declare que a obra se encontra em conformidade com o projeto aprovado, ou, na ausência deste documento, auto de vistoria prévia realizada pela comissão competente da Câmara Municipal que ateste da conformidade do projeto com a obra realizada.

Artigo 8.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — São consideradas "obras de escassa relevância urbanística", as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, forma, localização e dimensão, tenham escasso impacte urbanístico, como disposto na alínea I) do artigo 2.º do RJUE.

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

- a) Cuja altura relativamente ao solo seja inferior a 50 cm e cuja área seja também inferior a 3 m²;
- b) Abrigos para animais de estimação, ou de guarda, cuja área não seja superior a 6 m²;
- c) Abrigos para cães de caça, apenas para indivíduos detentores dos requisitos legais para o exercício da caça, nos termos do Regime Jurídico de Gestão dos Recursos Cinegéticos e do Exercício da Caça, previsto no Decreto Legislativo Regional n.º 3/2018/A, de 22 de fevereiro, e ulteriores alterações, cuja área não seja superior a 3 m² por animal, limitado ao máximo de 15 m² de área coberta, altura máxima de 1.60 m, e distem mais de 10 m da via pública, bem como de edifícios de habitação vizinhos;
- d) Estruturas para grelhadores, desde que a altura relativamente ao solo não exceda 2 m, a área não exceda 3 m² e se localizem no logradouro posterior da construção principal;
- e) Fora da zona urbana consolidada, tanques para captação ou reserva de água para fins agrícolas, pecuários ou florestais, com capacidade não superior a 20 m³;
- f) Pavimentação e ajardinamento de logradouros, cuja área impermeabilizada não seja ultrapassada em 50 % e não se preveja o abate de árvores ou espécies vegetais notáveis;
- g) As vedações que confrontem com a via pública com altura média até 1,50 m, desde que cumpram os alinhamentos previstos para o local;
- h) A mera abertura, alargamento ou redução da dimensão de vãos em vedações e/ou muros confinantes com vias públicas, até à largura total de 3 m, devendo o portão, ou portões, a introduzir, ou a alterar, apresentar características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e desde que não sejam alteradas as demais características da delimitação original, nomeadamente a altura, não criando obstáculos de ordem funcional à área envolvente, nem provocando constrangimentos à circulação e segurança rodoviárias;
- i) Alterações à natureza dos materiais de muros confinantes com a via;
- j) Edificação de muros de vedação até ao máximo de 2 m de altura, medidos no seu ponto mais alto em relação à cota do solo do prédio do executante, que não confinem com a via pública;
- k) Dentro de logradouros, a construção de rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas, tais como muretes e degraus;
- l) 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 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- m) A edificação de estufas, de caráter temporário e sem impermeabilização definitiva do solo com ligações pontuais ao mesmo, excluindo-se fundações contínuas e infraestruturas de caráter permanente, destinadas à produção agrícola ou de apoio à atividade agrícola;
- n) Obras em sepulturas e jazigos, desde que em cumprimento do Regulamento do Cemitério Municipal da Praia da Vitória;
- o) A instalação de caixas multibancos e similares em fachadas;
- p) A instalação de placas identificativas profissionais e placas de homenagem antroponímicas em fachadas.

3 – A instalação de geradores eólicos referida na alínea l) do número anterior, é precedida de notificação à Câmara Municipal, através de formulário disponibilizado no portal na internet da mesma

contendo os elementos previstos no n.º 6 do artigo 6.º-A do RJUE e no correspondente quadro constante do Anexo I ao presente regulamento.

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

5 – Os pareceres técnicos e outros documentos elaborados, ou emitidos, pelos serviços municipais, devem respeitar as designações e correspondentes definições referidas nos números anteriores.

6 – As operações urbanísticas constantes do presente artigo não dispensam a observância de todas as normas legais e regulamentares vigentes, designadamente servidões e restrições de utilidade pública, normas constantes do plano territorial de âmbito municipal ou supramunicipal e/ou do alvará de loteamento em vigor na área de intervenção da operação de escassa relevância urbanística, bem como em matéria de tratamento e gestão de resíduos e estão sujeitas a fiscalização administrativa, que se destina a assegurar a conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que, da sua realização, possam resultar para a saúde e segurança das pessoas pelo que, até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor deverá comunicar a intenção à câmara municipal, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º do RJUE.

7 – A comunicação referida no número anterior deverá ser instruída por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhada dos elementos instrutórios constantes do mesmo e da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro de 2024.

8 – Para efeitos de emissão da declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística a que alude o n.º 4 do artigo 6.º-A do RJUE, o interessado deverá ser instruir requerimento por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhada dos elementos instrutórios constantes do mesmo e no correspondente quadro constante do Anexo I ao presente regulamento.

Artigo 9.º

Obras Inacabadas

1 – Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 88.º do RJUE, sempre que exista interesse, reconhecido pela Câmara Municipal, na conclusão das obras e não se mostre aconselhável, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas, a respetiva demolição, pode ser concedida licença especial para a sua conclusão.

2 – O pedido de licença especial previsto no número anterior obedece ao correspondente procedimento administrativo e deverá ser instruído por formulário próprio, disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhado dos elementos elencados no mesmo e no quadro correspondente constante do Anexo I ao presente regulamento, no que for aplicável.

3 – A licença especial fica sujeita ao pagamento da taxa prevista no correspondente regulamento municipal.

Artigo 10.º

Consulta Pública de operações de loteamento

1 – As consultas públicas previstas no n.º 2 do artigo 22.º, e no n.º 2 do artigo 27.º, do RJUE, são promovidas no prazo de 15 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, ou após o termo do prazo para a sua emissão.

2 – São sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes parâmetros:

- a) 1,5 ha;
- b) 40 fogos;
- c) 15 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

3 – São igualmente sujeitas a consulta pública, as alterações à licença de loteamento, quando as mesmas excedam os limites fixados no número anterior.

4 – O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local objeto da operação e a divulgar na internet, no sítio institucional do Município de Praia da Vitória, e tem a duração de 15 dias.

5 – A abertura do período de consulta pública determina a suspensão do prazo para a decisão.

Artigo 11.º

Suspensão da licença ou comunicação

1 – A Câmara Municipal da Praia da Vitória pode suspender as licenças concedidas, ou inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos, sem prejuízo do disposto no artigo 23.º do Regime Jurídico de Proteção e Valorização do Património Cultural Móvel e Imóvel, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 3/2015/A de 4 de Fevereiro e ulteriores alterações.

2 – O prosseguimento dos trabalhos depende da realização dos trabalhos arqueológicos a levar a efeito no local em causa, sendo os mesmos acompanhados de um relatório final, instruído em formato digital, subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito, indispensável para proceder ao levantamento da suspensão da respetiva licença ou resposta.

Artigo 12.º

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

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

2 – Na execução da obra, deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas no capítulo IV deste Regulamento.

Artigo 13.º

Alterações à licença ou comunicação prévia

1 – O pedido de alteração dos termos e condições da licença obedece ao disposto no artigo 27.º do RJUE e deverá ser instruída por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhada dos elementos instrutórios constantes do mesmo.

2 – O pedido de alteração dos termos e condições especificamente previstos na licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos proprietários dos lotes, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE.

3 – Sempre que haja lugar à notificação referida no número anterior, para efeitos de comprovação da titularidade, o pedido deverá incluir os códigos de acesso às correspondentes certidões permanentes dos registos prediais válidas, bem como a identificação e domicílio de cada um dos proprietários dos demais lotes.

4 – Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 2 recairá sobre o representante legal da administração do condomínio, a qual, em caso de oposição, deverá apresentar cópia de ata da assembleia de condóminos que contenha esta decisão.

5 – Quando o número de lotes seja igual ou superior a 10, a notificação será feita via edital, a afixar no local onde se situa o loteamento, na sede da respetiva Junta de Freguesia e no Edifício dos Paços do Concelho.

Artigo 14.º**Caução**

1 — As obras previstas no n.º 6 do artigo 23.º, 53.º e 81.º do RJUE, estão sujeitas à prestação de caução.

2 — Está igualmente sujeito à prestação de caução, o disposto no artigo 86.º do RJUE, em conjugação com o Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição constante do artigo 53.º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro.

3 — A caução referida no número anterior deverá ser prestada a favor da Câmara Municipal e o seu montante será fixado em função do valor total da estimativa de custos constante do Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, instruída nos termos da alínea e) do n.º 5 do referido artigo 53.º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro.

4 — A caução prevista no n.º 6 do artigo 23.º e no artigo 81.º do RJUE deverá ser prestada a favor da Câmara Municipal e, o comprovativo da mesma, deverá ser instruído com o respetivo pedido, sendo calculada nos termos seguintes:

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

em que:

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

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

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

C = (expresso em Euros) valor máximo do custo para habitação corrente, publicado anualmente pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas dos Açores (AICOPA) ou equivalente, para efeitos de verificação das estimativas orçamentais dos projetos de construção.

5 — A caução prevista no n.º 6 do artigo 23.º do RJUE será libertada após a emissão do respetivo título.

6 — A caução prevista no n.º 1 do artigo 81.º do RJUE será libertada a pedido do requerente se os trabalhos não tiverem sido iniciados, se já tiver sido emitida a respetiva licença ou, quando a operação tenha sido precedida de informação prévia favorável realizada nos termos do n.º 2 do artigo 14.º e com os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 17.º do mesmo diploma legal, aquando da comunicação a que alude o artigo 80.º-A do mesmo diploma legal.

7 — A caução prestada no âmbito das obras de urbanização, será prestada a favor da Câmara Municipal, nos termos previstos no artigo 54.º do RJUE.

8 — A caução referida no n.º 2 do presente artigo será prestada no momento em que for requerida a emissão do respetivo título e libertada nos termos do n.º 3 do artigo 20.º do presente regulamento.

CAPÍTULO III**Formas de Procedimento****Artigo 15.º****Requerimento, comunicação e respetiva instrução**

1 — Todos os procedimentos referentes às operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio abrangidas pela Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, iniciam-se através de requerimento ou comunicação em formato digital disponibilizado no portal da Internet do município, em observância

do disposto nos artigos 8.º a 10.º do RJUE, devendo ser acompanhados dos elementos instrutórios previstos nestes, bem como na referida portaria e demais legislação aplicável.

2 – Os procedimentos administrativos omissos no número anterior, iniciam-se através de requerimento ou comunicação em formato digital por formulário disponibilizado no portal da Internet do município, acompanhado dos elementos instrutórios constantes do mesmo e nos termos do quadro correspondente constante do Anexo I ao presente regulamento.

3 – O Município disponibiliza, no seu portal na Internet, os formulários e os dispositivos de carregamento de informação que se mostrem necessários à boa execução do presente regulamento.

4 – Das peças que acompanham os pedidos, projetos ou estudos sujeitos a controlo prévio ou apreciação municipal, devem constar todos os elementos necessários a uma definição clara e completa do pretendido.

5 – As peças gráficas instruídas servirão igualmente o propósito de definição do polígono de implantação da edificação e correspondente atualização do sistema de informação geográfica municipal, bem como para efeitos estatísticos e de medição dos projetos para emissão de licenças, respostas para utilização, recibos ou certidões.

6 – Para efeitos da definição do polígono de implantação e correspondente atualização do sistema de informação geográfica municipal referida no número anterior, bem como do disposto no n.º 2 e 3 da secção I do Anexo I à Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, o sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município é EPSG: 5015 (ITRF93/PTRA08 – UTM zona 26N) – Grupo Central e Oriental do Arquipélago dos Açores.

7 – A preparação dos ficheiros é da exclusiva responsabilidade dos seus autores, devendo estes estar assinados digitalmente.

8 – Sempre que no decorrer do processo se verifiquem alterações ao projeto, os elementos instrutórios exigíveis deverão ser novamente instruídos em substituição e em moldes idênticos aos originais, designadamente na fase de controlo prévio ou no decurso da obra, nos casos previstos no artigo 83.º do RJUE.

9 – Sempre que se mostre necessário alterar os requisitos referidos no n.º 3, ou estabelecer novos requisitos técnicos, nomeadamente por razões de progresso tecnológico ou obsolescência, ouvidos os competentes organismos técnicos, os mesmos são fixados por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 16.º

Pareceres internos e externos

1 – Os pareceres a emitir pelas entidades integradas na Câmara Municipal são considerados pareceres internos e oficiosamente emitidos no decurso da tramitação do processo mediante acesso direto à plataforma eletrónica utilizada para a condução dos processos de obras, sendo as taxas que lhes sejam eventualmente aplicáveis, liquidadas e cobradas conjuntamente com as restantes taxas previstas no correspondente regulamento.

2 – Os projetos sujeitos a aprovação ou parecer de entidades exteriores ao grupo municipal obedecem aos requisitos de forma e conteúdo exigidos por essas entidades, sendo da responsabilidade do requerente a instrução dos documentos nos formatos e no número de cópias que eventualmente sejam determinados pela competente entidade.

3 – Os pareceres a que se refere o número anterior são eletronicamente apensados ao processo nos termos aplicáveis à restante tramitação.

Artigo 17.º

Pedido de Informação Prévia

1 – No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respetivo requerimento deve referir com precisão os aspetos que se pretendem ver esclarecidos ou informados.

2 – O pedido de informação prévia requerido nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE deve ser instruído em formato digital por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhado dos elementos instrutórios constantes do mesmo, nos termos do quadro correspondente constante do Anexo I ao presente regulamento.

3 – O pedido de informação prévia requerido nos termos do n.º 2 do artigo 14 do RJUE deve ser instruído em formato digital por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhado dos elementos instrutórios constantes do mesmo e da Portaria n.º 71 -A/2024 de 27 de fevereiro de 2024, no que for aplicável.

4 – Quando o interessado não seja o proprietário do(s) prédio(s), o pedido inclui a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o(s) mesmo(s), através da instrução de código de acesso à certidão permanente do registo predial do prédio ou prédios abrangidos pela operação e respetivos domicílios para efeitos da notificação referida no n.º 4 do artigo 14.º do RJUE.

Artigo 18.º

Propriedade horizontal

1 – O pedido de emissão de certidão para efeitos de divisão de edifício em propriedade horizontal é iniciado por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, instruído em formato digital por formulário disponibilizado no portal na Internet do município devendo ser acompanhados dos elementos instrutórios constantes do mesmo, nos termos do quadro correspondente constante do Anexo I ao presente regulamento, no que aplicável.

2 – As frações a criar devem ser designadas pelas letras do alfabeto, começando pela letra A, no sentido dos ponteiros do relógio, com início a partir do átrio que lhes dá acesso.

3 – Nos edifícios com mais de um piso, cada um deles com duas frações, a designação de “direito” cabe à fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

4 – No caso da edificação não ter sido sujeita a controlo prévio, documento que ateste que a mesma foi erigida em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

5 – No caso da edificação ter sido sujeita a controlo prévio, indicação do respetivo título de utilização ou do(s) procedimento(s) administrativo(s) que lhe deram origem.

Artigo 19.º

Plano de Acessibilidades

1 – As operações urbanísticas sujeitas a plano de acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada nos termos da legislação em vigor e previsto no Anexo I à Portaria n.º 71 -A/2024 de 27 de fevereiro, devem contemplar soluções de detalhe construtivo.

2 – As peças desenhadas deverão ser devidamente cotadas, incluindo detalhes métricos, técnicos e construtivos, designadamente indicação dos materiais a aplicar, inclinação das rampas propostas, da altura das guardas, mobiliário fixo e equipamento sanitário, bem como pormenores das escadas em corte construtivo, no que for aplicável.

Artigo 20.º

Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição

1 – Nas empreitadas e concessões de obras públicas e nas obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia nos termos do RJUE, o projeto de execução é acompanhado de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, que assegura o cumprimento dos princípios gerais de gestão de resíduos, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro.

2 – No caso das obras particulares sujeitas a licença ou comunicação prévia, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, para garantir a execução do plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição referido no número anterior e previamente à emissão da licença ou resposta, os particulares terão de prestar a caução a que alude o n.º 2 e 3 do artigo 14.º do presente regulamento ou liquidar uma taxa, proporcional à quantidade e perigosidade dos resíduos a produzir, gerir e transportar.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do referido artigo 53.º do Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, a caução referida no número anterior será devolvida ao requerente ou comunicante mediante a apresentação, aquando da conclusão da obra, das guias comprovativas da entrega dos resíduos a operador licenciado.

4 – O plano de prevenção e gestão de resíduos de construção terá de ser instruído em simultâneo com a respetiva caução, e conter as informações constantes do n.º 5 do citado artigo 53.º, em formato digital no portal da Internet do município, nos termos dos demais elementos instrutórios constantes do Anexo II à Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro de 2024, quando aplicável e com as devidas adaptações, nos seguintes momentos procedimentais:

a) Nos procedimentos de Licenciamento, em simultâneo com a instrução dos elementos constantes do n.º 21 do Anexo I à mencionada portaria;

b) Nos procedimentos de Comunicação Prévia, em simultâneo com os elementos constantes da secção IV do Anexo I da citada portaria.

CAPÍTULO IV

Da urbanização e edificação

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 21.º

Condições gerais de edificabilidade e desenho urbano

1 – Um prédio ou parcela só pode ser considerado apto para a edificação urbana desde que garanta, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

a) Confine diretamente com arruamento público existente ou a criar no âmbito da operação.

Tenha capacidade de edificação, de acordo com o estipulado em plano territorial de âmbito municipal e demais legislação aplicável;

b) A sua dimensão, configuração e características topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em condições de funcionalidade, salubridade e acessibilidade;

2 – Durante a fase de apreciação dos pedidos de informação prévia ou de licenciamento de obras de edificação e de urbanização em prédios que não exijam a criação de novas vias públicas, devem ser sempre asseguradas, em cumprimento do presente Regulamento, as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, prevendo-se sempre que possível e justificável a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado, à largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, de baias de estacionamento e de espaços verdes, sem prejuízo das limitações que decorram da manutenção de valores paisagísticos e patrimoniais que devam ser preservados.

3 – As operações urbanísticas devem:

a) Privilegiar a manutenção, recuperação e reabilitação das edificações existentes;

b) Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, promovendo, nomeadamente, a conformidade com alinhamentos preexistentes, volumetrias, dimensões e acabamentos exteriores não dissonantes.

c) Ser coesas com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da rede viária e outras infraestruturas, tipologias e cércneas;

d) Tratar de forma cuidada os limites ou espaços intersticiais entre as novas intervenções e as construções confinantes, com especial relevo para a vitalização das charneiras dos diferentes conjuntos urbanos;

e) Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e as estruturas verdes;

f) Proporcionar espaços públicos exteriores, destinados a circulação ou lazer, que garantam ambientes seguros e calmos;

g) Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;

h) Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados;

i) Promover soluções ambientalmente corretas no âmbito da utilização racional da energia, das energias renováveis e do ciclo da água;

j) Respeitar todas as servidões constantes da legislação em vigor e dos planos especiais e municipais de ordenamento do território.

SECÇÃO II

Compensações

Artigo 22.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, infraestruturas viárias e equipamentos

Os pedidos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia de operações de loteamento e obras de edificação destinadas a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impacto semelhante a uma operação de loteamento ou impacto relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, infraestruturas viárias e equipamentos.

Artigo 23.º

Cedências

Nos termos do artigo 43.º, n.ºs 1 a 3 do artigo 44.º e n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, os interessados na realização das operações urbanísticas contempladas no artigo anterior, cedem gratuitamente à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e as infraestruturas urbanísticas que de acordo com a lei e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do respetivo título.

Artigo 24.º

Compensações e respetivo cálculo

1 — Se o prédio em causa já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º do RJUE, se não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público, ou, nos casos referidos no n.º 4 do artigo 43.º do RJUE, 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.

Artigo 25.º

Decisão sobre o pedido de compensação

A não cedência ao Município das áreas legalmente previstas e consequente substituição por compensação em numerário carece de concordância por parte da Câmara Municipal.

Artigo 26.º

Cedência parcial

No caso de se tratar de uma cedência parcial a compensação incide apenas sobre a diferença em falta.

Artigo 27.º

Processo compensatório

Sempre que uma das áreas a ceder seja superior ao mínimo determinado por lei e a outra inferior, o respetivo excesso será deduzido à área objeto de compensação, não ficando o proprietário com direito a reembolso de qualquer valor quando a soma das áreas cedidas for superior à soma das áreas que teria a ceder, salvo em caso de comprovado interesse municipal e mediante acordo com a Câmara Municipal.

Artigo 28.º

Cálculo do valor da compensação nas operações de loteamento, com impacto semelhante a operação de loteamento ou impacto urbanístico relevante

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

$$C = C1 + C2$$

em que:

C = é o valor em euros do montante total da compensação devida;

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 públicos e equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e 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 RJUE.

a) O cálculo do valor C1 resulta da seguinte fórmula:

$$C1 \text{ (€)} = \frac{K1 \times K2 \times A1(m^2) \times V \text{ (euros/m}^2\text{)}}{10}$$

sendo

C1 (€) – o cálculo em euros.

K1 = é o fator variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, de acordo com a seguinte classificação de zonas geográficas do concelho:

Zona A: Sub-Espaços Central e Periférico de Santa Cruz, delimitado a Norte pela Estrada 25 de Abril, a Este pela Orla Marítima, a Sul e a Oeste pela Estrada de Circunvalação;

Zona B: Sub-Espaços de Alta Densidade;

Zona C: Sub-Espaços de Baixa Densidade e Restantes Espaços do Concelho.

Zona	Valor de K1
A	1
B	0,80
C	0,60

K2 = é o 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	Valor de K2
Até 0,5	1
De 0,5 a 1	1,2
Superior a 1	1,3

A1 (m²) = é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e as infraestruturas bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março e ulteriores alterações.

V = é um valor em euros e aproximado, para efeitos de cálculo, ao custo corrente do metro quadrado na área do município. O valor atual a ser aplicado são os constantes para cada área geográfica nos termos seguintes:

Zona A: 55.05€;

Zona B: 27.54€;

Zona C: 16.53€.

b) Cálculo do valor de C2:

Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades diretas para arruamentos existentes, devidamente pavimentados e infraestruturados, será devida uma compensação a pagar ao município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 (\text{€}) = K3 \times K4 \times A2 (\text{m}^2) \times V (\text{euros/m}^2)$$

sendo:

C2 (€) = o cálculo em euros.

K3 = 0,10 × o 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 todo ou em parte.

K4 = 0,03 + 0,02 × número de infraestruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, 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 telefone.

$A2 (m^2)$ = 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;

V = é o valor em euros, com o significado expresso na alínea a) deste artigo.

Artigo 29.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 2 – 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 RJUE.

4 – A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução dos respetivos interesses públicos.

Artigo 30.º

Plano Diretor Municipal

Quando o prédio em causa abranja várias zonas definidas na Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal, a compensação será correspondente ao somatório das compensações achadas por proporcionalidade das áreas respetivas sobre a área total a lotear ou edificar consideradas quer as primeiras, quer a última, de forma bruta, ou seja, sem qualquer dedução de espaços a ceder ao domínio público ou ao domínio privado do município.

Artigo 31.º

Pagamento em prestações

Quando se verifique que o valor da compensação ultrapassa o valor de 15.000 euros, poderá ser autorizado o pagamento em prestações, a requerimento fundamentado do interessado, nos termos do previsto sobre esta matéria no correspondente regulamento municipal e desde que seja prestada caução.

SECÇÃO III

Situações Especiais

Artigo 32.º

Emissão de certidão de isenção de licenciamento

1 — O interessado poderá requerer ao Presidente da Câmara a emissão de certidão comprovativa de que à data da realização da operação urbanística de edificação esta estava isenta de controlo prévio.

2 — Para o efeito previsto no número anterior, o interessado deverá dirigir requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, instruído em formato digital por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhado de documento(s) comprovativo(s) que a edificação foi erigida em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 33.º

Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se como gerador de impacte semelhante a um loteamento, a construção, ampliação ou alteração, em área não abrangida por operação de loteamento, de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si de que resulte uma das seguintes situações:

a) Os edifícios que comportem ou passem a comportar fogos e/ou unidades de utilização independentes que, somados, atinjam número superior a 20;

b) Toda e qualquer construção que disponha ou passe a dispor de mais de quatro frações ou outras unidades independentes;

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

d) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

Artigo 34.º

Impacte urbanístico relevante

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

a) Uma área bruta de construção superior a 1.500 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;

b) Uma área bruta de construção superior a 1.500 m², destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social, quando não prevejam, pelo menos, a totalidade de lugares de estacionamento exigidos nos termos do PDM;

c) Uma área bruta de construção superior a 1.500 m² na sequência de ampliação de uma edificação existente;

d) Todas as construções, edificações e alterações ao uso, que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, entre outras.

2 — As atividades referidas na alínea b) do número anterior, são consideradas serviços para efeitos da aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março na redação conferida pela Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro.

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

Artigo 35.º

Plano de deposição de resíduos sólidos

1 — Sem prejuízo do disposto no Regime geral de prevenção e gestão de resíduos, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A de 16 de novembro e ulteriores alterações, bem como do disposto no Regime geral da gestão de resíduos e o regime jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro e ulteriores alterações, nas operações de loteamento, com impacte semelhante a operação de loteamento ou impacte urbanístico relevante, é da competência do urbanizador o fornecimento e a instalação em número necessário e forma adequada, de sistemas coletivos de deposição de resíduos sólidos urbanos, colocados na via pública, à superfície ou em profundidade, sem prejuízo da construção de compartimentos destinados a esse fim no próprio edifício.

2 — Os sistemas coletivos de deposição de resíduos sólidos urbanos a instalar pelo urbanizador nos termos do número anterior deve, sempre que possível, garantir a recolha seletiva.

3 — As operações urbanísticas previstas no número anterior devem assegurar as condições mínimas adequadas para a circulação dos veículos afetos à recolha dos resíduos sólidos urbanos.

4 — As operações urbanísticas abrangidas pelas disposições dos artigos 33.º ou 34.º do presente regulamento devem prever na sua execução um compartimento coletivo destinado a contentores de resíduos sólidos, implantado em local próprio, exclusivo e coberto, protegido contra a intrusão de animais, tendo fácil acesso para a colocação de resíduos e para a retirada dos contentores.

Artigo 36.º

Instalação de equipamentos de ventilação, climatização e outros

1 — Os aparelhos de ar condicionado devem ser colocados em locais com menor visibilidade ou, quando visíveis, devidamente protegidos de forma a terem um correto enquadramento formal.

2 — O disposto no número anterior aplicar-se-á de igual modo às antenas parabólicas e outros equipamentos congéneres.

3 — A instalação de painéis coletores de energia deverá ser realizada de forma que acautelem a integridade arquitetónica do edifício, em especial nas tomadas de vistas a partir do espaço público.

4 — Não é permitida, em nenhum caso, a instalação dos aparelhos descritos nos anteriores de forma saliente e justapostos às fachadas que confrontem diretamente com o espaço público.

Artigo 37.º

Cores no exterior dos edifícios

1 — No exterior dos edifícios aplicar-se-ão como cor ou cores dominantes, as que, existam tradicionalmente no local ou aquelas que estiverem consignadas em regulamento específico.

2 — A paleta de cores deverá limitar-se àquelas que não colidam com o convencionalmente adotado na região sendo de tomar como base o seguinte:

a) Para paredes e muros; branco, ocre, rosa velho, bege, azul anil ou creme, não sendo autorizadas mais de duas cores numa edificação;

b) Para caixilharias, gradeamentos, serralharias, algerozes, tubos de queda; verde-garrafa, vermelho, sangue de boi, castanho, branco ou azul anil.

3 – Qualquer alteração ao descrito nos números anteriores carece de autorização formal da Câmara Municipal.

Artigo 38.º

Condicionismos da propriedade horizontal

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

a) O edifício se encontre legalmente construído, não se tendo nele verificado a existência de obras executadas sem o necessário título;

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

2 – As dependências destinadas a arrumos, bem como os espaços destinados a lugares de estacionamento, não podem constituir-se como frações autónomas.

3 – Os lugares de estacionamento exigíveis por força dos usos previstos que não sejam habitação devem ficar, sempre que possível, separados dos lugares afetos às habitações e integrados ou na proximidade das frações respetivas.

4 – Os lugares de estacionamento excedentários em relação ao exigível pelas normas aplicáveis podem constituir frações autónomas.

Artigo 39.º

Pedido de utilização

1 – O pedido de emissão de resposta à comunicação para utilização será instruído em formato digital por formulário disponibilizado no portal na Internet do município, acompanhado dos elementos instrutórios elencados no mesmo.

2 – A emissão da resposta referida no número anterior pressupõe a limpeza do local da obra, remoção de materiais e reparação de eventuais danos, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 86.º do RJUE e no artigo 53.º do presente regulamento.

SECÇÃO IV

Legalização de operações urbanísticas

Artigo 40.º

Procedimento por iniciativa do interessado

1 – O procedimento de legalização a que alude o artigo 102.º-A do RJUE visa a regularização de todas as operações urbanísticas realizadas que careçam de controlo prévio e deverá observar os trâmites do procedimento administrativo aplicável nos termos desse diploma legal, portarias aplicáveis e presente regulamento, com as adaptações que se revelem necessárias.

2 – Em operações urbanísticas que não foram sujeitas a procedimento de controlo prévio e não dotadas de título de utilização, o procedimento deverá ser desencadeado pelo interessado.

3 – O pedido de emissão de resposta à comunicação de utilização no âmbito do procedimento de legalização que não careça de obras sujeitas a controlo prévio deverá ser instruído com os elementos definidos sobre a matéria na respetiva portaria em simultâneo com o formulário aplicável à operação, disponível no portal na Internet do município.

4 – Considerando que as operações mencionadas no número anterior não dispõem de diretor de obra e/ou diretor de fiscalização, o termo de responsabilidade a que alude a alínea e) do n.º 28 da secção V ao anexo I da Portaria n.º 71-A /2024 de 27 de fevereiro será substituído pelo modelo constante do Anexo II ao presente regulamento, instruído em formato digital.

5 – As operações urbanísticas objeto do procedimento previsto no presente artigo é titulada por resposta à comunicação para utilização, que será emitida no prazo máximo de 30 dias a contar do pedido referido no n.º 4.

6 – O título referido no número anterior, deverá fazer menção expressa de que a operação correspondente foi objeto de legalização e, quando aplicável, a utilização da faculdade concedida pelo n.º 5 do artigo 102.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

7 – Para efeitos de prova da data referida no n.º 5 do artigo n.º 102.º-A do RJUE, o requerente poderá apresentar registos fotográficos, cartográficos ou outros, caracterizadores da edificação objeto de legalização, que comprovem a data da realização da operação urbanística em causa.

Artigo 41.º

Legalização Oficiosa

1 – Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 102.º-A do RJUE e na falta de iniciativa do interessado, a Câmara Municipal notificará-lo-á para iniciar o procedimento de legalização, em prazo não superior a 90 dias, sem prejuízo de outros prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

2 – O recurso à legalização oficiosa deve ser notificado ao proprietário do imóvel, não podendo ser determinada, caso este a ela expressamente se oponha no prazo de 15 dias a contar da notificação.

3 – Havendo oposição do proprietário, devem ser ordenadas, ou retomadas, as medidas de reposição da legalidade urbanística adequadas ao caso concreto, nos termos do RJUE.

4 – Pode, igualmente, ser promovida a legalização oficiosa quando a ilegalidade resulte de ato de controlo prévio que tenha sido declarado nulo ou anulado e a respetiva causa de nulidade ou anulação já não se verifique no momento da legalização, e desde que esta possa ocorrer sem a necessidade de realização de quaisquer obras.

5 – No caso referido no número anterior, são aproveitados todos os elementos que instruíram o ato de controlo prévio anulado ou declarado nulo.

CAPÍTULO V

Ocupação do espaço público e resguardo das obras

Artigo 42.º

Concessão de licença para ocupação do espaço público

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

2 – No caso de obras não sujeitas a controlo prévio, a licença de ocupação de via ou do espaço públicos será emitida pelo prazo proposto pelo interessado, desde que aceite pela Câmara Municipal.

Artigo 43.º

Ocupação do espaço público por motivos de obras

1 – A ocupação da via pública, ou de outros espaços do domínio público municipal, por motivos de obras, está sujeita ao pagamento das taxas previstas no correspondente regulamento municipal.

2 – O prazo de ocupação da via, ou do espaço públicos, por motivos de obras, não pode exceder, em mais de 15 dias, o prazo fixado na respetiva licença ou resposta da operação urbanística correspondente.

3 – As operações urbanísticas isentas de controlo prévio que careçam de licença de ocupação de via ou do espaço públicos, estão sujeitas igualmente ao pagamento da taxa fixada no n.º 1, sendo esta licença emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.

4 – Quando, para a liquidação da taxa, houver que efetuar medições, dever-se-á fazer um arredondamento por excesso no total de cada espécie.

Artigo 44.º

Objetivos e instrução do plano de ocupação do espaço e via públicos

1 – O plano de ocupação da via pública tem por objetivo garantir a segurança dos utentes da via pública e a vedação dos locais de trabalho.

2 – Atendendo ao disposto nos números 7 e 8 do artigo 4.º do RJUE, nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente ou comunicante pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no respetivo procedimento administrativo, sendo a permissão para a ocupação em causa englobada no título aplicável à operação urbanística.

3 – Nos casos de operações urbanísticas isentas de controlo prévio o plano referido será formalizado por pedido de ocupação da via pública que se inicia por requerimento disponibilizado no portal da internet do município, com a forma de instrução prevista no correspondente quadro constante do Anexo I ao presente regulamento.

4 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2, o pedido de ocupação da via para operações sujeitas a controlo prévio obedecerá igualmente, no que aplicável, à forma de instrução constante do quadro correspondente do Anexo I ao presente regulamento.

Artigo 45.º

Tramitação do pedido

1 – O Presidente da Câmara Municipal profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de 5 dias a contar da respetiva apresentação, sempre que o requerimento e os respetivos elementos instrutórios contenham deficiências ou omissões que não sejam supráveis ou sanáveis.

2 – Caso as deficiências ou omissões verificadas não possam ser oficiosamente supridas pelo responsável pela instrução do procedimento, mas possam ser supridas ou sanadas pelo requerente, este será notificado, no prazo de 8 dias a contar da data da receção do processo, para completar, ou corrigir, o pedido, num prazo nunca inferior a 10 dias, sob pena de rejeição do mesmo.

3 – Compete à Câmara Municipal promover, no prazo de 3 dias a contar da data da apresentação do pedido de ocupação, ou da data da entrega dos elementos solicitados nos termos do n.º 2 do presente artigo, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente àquele pedido.

4 – No prazo máximo de 8 dias a contar da data da receção do processo, as entidades consultadas podem solicitar, por uma única vez e através da Câmara Municipal, a apresentação de outros elementos que considerem indispensáveis à apreciação do pedido.

5 – Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal notifica o requerente, no prazo de 5 dias a contar da data da receção da solicitação, para fornecer os elementos adicionais, num prazo a fixar, o qual não pode ser inferior a 10 dias.

6 – Recebidos os elementos adicionais, a Câmara Municipal envia-os, no prazo de 3 dias, às entidades que os tenham solicitado.

7 – O parecer, autorização ou aprovação das entidades consultadas deve ser recebido pelo Presidente da Câmara Municipal no prazo de 15 dias.

8 – As entidades consultadas devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.

9 – A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de ocupação do espaço público no prazo máximo de 5 dias.

Artigo 46.º

Condicionantes da ocupação do espaço público

1 – A ocupação dos passeios dos espaços ou vias públicas deverá estabelecer-se de forma a que, entre o lancil do passeio, e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço de passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 m, devidamente assinalada.

2 – Pode ser permitida a ocupação total do passeio, ou a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável, a especificar no pedido e em casos excecionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal, quando demonstrado que a mesma é absolutamente necessária à execução da obra.

3 – Nos casos de ocupação total do passeio, e de ocupação parcial da faixa de rodagem, referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados e protegidos, lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1 m de largura e 2,2 m de altura.

4 – Os corredores referidos no número anterior, devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade, ou socalcos, de forma a garantirem aos utentes total segurança e acessibilidade.

5 – Nos casos em que se justifique, os corredores para peões deverão ser dotados de iluminação artificial.

Artigo 47.º

Tapumes

1 – Em todas as obras de construção, ampliação, conservação, alteração e demolição de grandes reparações em telhados ou em fachadas, e que confinem com espaços públicos, é obrigatória a construção de tapumes.

2 – O disposto no número anterior aplica-se, também, às obras previstas nas alíneas a) e b) do artigo 6.º e artigo 6.º-A, do RJUE.

3 – Os tapumes devem ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, devidamente acabados e pintados, não podendo ser provenientes de demolições, nem ter altura inferior a 2,00 m.

4 – Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração, de forma a valorizar a imagem do conjunto.

5 – É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras com as cores branca e vermelha, em tramos de 20cm, alternadamente.

6 – Sem prejuízo de legislação específica, designadamente das normas em matéria de resíduos contidas no Regime Geral de Prevenção e Gestão de Resíduos, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro, os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos, ficarão situados no interior do tapume, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito, sendo expressamente proibido utilizar, para tal, o espaço exterior ao tapume, no qual apenas será permitido o depósito de materiais que não prejudiquem o trânsito, por tempo não superior a uma hora, a fim de serem facultadas as operações de carga e descarga dos mesmos.

7 – Nos espaços públicos onde existam bocas de rega e incêndio, os tapumes serão construídos para que as mesmas fiquem completamente acessíveis pela via pública.

Artigo 48.º

Amassadouros e depósitos de materiais

1 – Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais, deverão 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 poderão situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo, neste caso, ser resguardados com taipais, devidamente sinalizados, de modo a não prejudicar o trânsito.

3 – Os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre os pavimentos construídos dos espaços públicos.

4 – Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.

Artigo 49.º

Palas de proteção

1 – Nas obras relativas a edifícios com dois ou mais pisos acima da cota dos espaços públicos, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior de obra, a qual será colocada a uma altura superior a 2,5 m em relação ao espaço ocupado.

2 – É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento, nos quais não seja possível, ou que seja inconveniente, a construção de tapumes.

3 – Em ambos os casos, a pala terá um rebordo em toda a sua extensão com a altura mínima de 0,15 m.

Artigo 50.º

Proteção de árvores e candeeiros

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

Artigo 51.º

Requisitos a observar na construção dos andaimes

1 – Sempre que se mostre necessária a instalação de andaimes para a execução das obras, devem observar-se os seguintes requisitos:

- a) Os prumos ou escoras devem assentar no solo ou em pontos firmes da construção existente;
- b) As ligações serão solidamente executadas e aplicar-se-ão tantas escoras e diagonais quantas as necessárias para o bom travamento e consolidação do conjunto;
- c) Os pisos serão formados por tábuas desempenadas, unidas e pregadas, as quais devem ter uma espessura que lhes permita resistir ao dobro do esforço a que vão estar sujeitas;
- d) A largura dos pisos será, no mínimo, de 0,9 m;
- e) Todos os andaimes deverão possuir, nas suas faces livres, guardas bem travadas, com a altura mínima de 0,9 m;

f) As escadas de serventia dos andaimes devem ser sólidas, munidas de guardas e de corrimão, divididas em lances iguais e separadas, entre si, por pátios assoalhados e, sempre que possível, dispostas de forma a que a sua inclinação permita formar degraus, por meios cunhos e cobertores de igual altura e piso.

2 — Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do rés-do-chão, de modo a garantir total segurança aos utentes do espaço público.

3 — Os andaimes, e as respetivas zonas de trabalhos, serão obrigatoriamente vedados com rede de malha fina, ou tela apropriada, devidamente fixadas e mantidas em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento suscetível de pôr em causa a higiene e segurança dos utentes do espaço público.

Artigo 52.º

Cargas e descargas na via pública

1 — A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras só é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego e no mais curto espaço de tempo.

2 — Durante o período de ocupação da via pública referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de pelo menos 5 m em relação ao veículo estacionado.

3 — É permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes na via pública.

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

5 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixa de visita.

Artigo 53.º

Limpeza da obra e da via pública

1 — Concluída a obra, deverão ser removidos da via pública, no prazo máximo de 15 dias, todos os tapumes e materiais existentes no local, bem como os detritos depositados no seu interior.

2 — O dono da obra é responsável pela reposição dos pavimentos e outros bens patrimoniais que tiverem sido danificados no decurso da mesma, devendo repor integralmente a situação preexistente.

Artigo 54.º

Interrupção do trânsito

1 — A interrupção da via ao trânsito, quando necessária, deverá, sempre que possível, ser parcial, de modo a que se mantenha livre uma faixa de rodagem.

2 — Os trabalhos deverão ser executados no mais curto espaço de tempo, não podendo ser iniciados sem prévia autorização da câmara municipal.

CAPÍTULO VI**Outros procedimentos****SECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 55.º****Documentos urgentes**

1 — Sempre que o requerente solicite, em documento físico, a emissão de certidões ou outros documentos, com caráter de urgência, as taxas respetivas são acrescidas, na percentagem determinada no correspondente regulamento municipal.

2 — Para efeitos do número anterior, são considerados urgentes os documentos emitidos no prazo de dois dias, a contar da data da apresentação do requerimento, ou da data do despacho sobre este, conforme a satisfação do pedido dependa, ou não, desta última formalidade.

Artigo 56.º**Restituição de documentos**

1 — O interessado pode requerer a restituição dos documentos que sejam legalmente dispensáveis.

2 — As cópias extraídas nos serviços municipais estão sujeitas ao pagamento das taxas que se mostrem devidas, sendo as mesmas cobradas no momento da sua entrega ao interessado, de acordo com o disposto no correspondente regulamento municipal.

Artigo 57.º**Envio de documentos**

1 — Os documentos em suporte físico solicitados pelo interessado podem ser remetidos por via postal, desde que o mesmo tenha manifestado esta intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e selado, e proceda ao pagamento das taxas nos termos do correspondente regulamento municipal, nos casos em que a liquidação se possa efetuar.

2 — O eventual extravio da documentação enviada por correspondência não é imputável aos serviços municipais.

3 — Se for manifestada a intenção do documento ser enviado por correio, com cobrança de taxas, as despesas correm por conta do requerente.

4 — Se o interessado desejar o envio sob registo postal, com aviso de receção, deve juntar ao envelope referido no n.º 1 os respetivos impressos postais devidamente preenchidos.

Artigo 58.º**Pedidos de informação**

Pela apreciação de qualquer pedido de informação é devida a taxa prevista no respetivo regulamento municipal em que a mesma se enquadre.

Artigo 59.º**Emissão de certidões**

A emissão de certidões está sujeita ao pagamento da taxa prevista no correspondente regulamento municipal.

Artigo 60.º**Assuntos administrativos**

Os atos e operações de natureza administrativa, a praticar no âmbito da apreciação de operações urbanísticas, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no respetivo regulamento municipal.

SECÇÃO II**Disposições especiais****Artigo 61.º****Vistorias**

A realização das vistorias previstas, quer no RJUE, quer no presente regulamento, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória.

Artigo 62.º**Operações de destaque**

O pedido de destaque de parcela, previsto no n.º 2 do artigo 6.º do presente regulamento, ou a sua reapreciação, bem como a emissão da respetiva certidão, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória.

Artigo 63.º**Receção de obras de urbanização**

Os atos de receção provisória ou definitiva, de obras de urbanização, estão igualmente sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no correspondente regulamento municipal.

Artigo 64.º**Publicitação do título**

1 — Pela publicitação da licença ou resposta à comunicação prévia de loteamento, pela Câmara Municipal, são devidas as taxas previstas no respetivo regulamento municipal, acrescidas das despesas de publicação no jornal.

2 — A Câmara Municipal notifica o loteador para, no prazo de 5 dias a contar da data em que tomou conhecimento do montante de despesas de publicação no jornal, proceder ao respetivo pagamento, sob pena de suspensão dos efeitos do referido título.

Artigo 65.º**Averbamentos ao título**

Qualquer averbamento a título de utilização existente está sujeito ao pagamento das respetivas taxas previstas no correspondente regulamento municipal.

Artigo 66.º**Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública**

Os procedimentos relativos às operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, sujeitas ao parecer previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, deverão seguir a mesma forma de tramitação

das operações urbanísticas promovidas pelos particulares, no que aplicável, devendo as entidades promotoras instruir na Câmara Municipal um exemplar de todos os projetos, estudos ou similares que constituem esses procedimentos.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais e Complementares

Artigo 67.º

Deveres dos autores dos projetos e diretores técnicos de obras

Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei, os autores dos projetos e diretores técnicos de obras devem:

- a) Cumprir as disposições legais em vigor e os regulamentos municipais aplicáveis aos projetos, apresentando os processos devidamente instruídos e sem erros ou omissões;
- b) Cumprir e fazer cumprir nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os projetos aprovados ou comunicados, normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como todas as determinações que lhes sejam feitas pela Câmara Municipal;
- c) Cumprir as disposições legais sobre construção, incluindo as que respeitem 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 efetuando os devidos registos no livro de obra;
- e) Registar no livro de obra 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;
- f) 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;
- g) Indicar expressamente, no livro de obra, que a obra concluída está executada de acordo com o projeto licenciado ou comunicado, com as condições de licenciamento ou da comunicação prévia e com o uso previsto no respetivo título, 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.

Artigo 68.º

Deveres dos intervenientes na execução da obra

1 — O titular da licença ou resposta e o técnico responsável pela direção técnica da obra estão obrigados a facultar aos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, o acesso à obra e a todas as informações relacionadas que lhes forem solicitadas e respetiva documentação, designadamente o respetivo livro de obra, o mencionado plano de prevenção e gestão de resíduos, bem como a todos os projetos e estudos aplicáveis.

2 — O titular da licença ou resposta e o técnico responsável pela direção técnica da obra devem comunicar aos serviços municipais, no prazo de quarenta e oito horas, a deteção, no decorrer da obra, de quaisquer elementos que possam ser considerados com valor arqueológico.

3 — O titular do pedido ou comunicação prévia tem o dever de afixar os respetivos avisos nos termos e para os efeitos do artigo 12.º do RJUE.

4 — O disposto no n.º 1 é extensivo, com as devidas aplicações, às operações isentas de controlo prévio.

Artigo 69.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 das leis e integração das lacunas, serão submetidas para decisão da Câmara Municipal, nos termos do disposto no regime jurídico das autarquias locais, Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e ulteriores alterações.

Artigo 70.º**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

Artigo 71.º**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, considera-se revogado o Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Praia da Vitória, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 83, de 29 de abril de 2009 (Aviso n.º 8861/2009), alterado pelo Regulamento n.º 569/2011, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 204, de 24 de outubro de 2011, bem como todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município da Praia da Vitória, em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que, com o mesmo, estejam em contradição.

ANEXO I**Condições de apresentação dos elementos instrutórios para procedimentos administrativos não contemplados na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro**

1 – Todos os elementos instrutórios constantes do presente anexo são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada (i) dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou pedidos, conforme aplicável, nos seguintes termos:

a) As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF/A (*Portable Document Format*);

b) As peças desenhadas são ainda entregues em formato DWFx (*Design Web Format*), DXF (*Drawing Exchange Format or Drawing Interchange Format*), ou DWG (*drawing*), ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho, na sua redação atual, no que aplicável.

2 – As peças escritas devem respeitar o formato A4 ou seus múltiplos.

3 – As peças desenhadas devem incluir legendas, contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada e o nome do autor do projeto.

4 – Todas as peças escritas e desenhadas devem ser datadas e assinadas pelo seu autor.

5 – As escalas indicadas nos desenhos, quando aplicável, não dispensam a sua cotagem.

6 – A responsabilidade pela elaboração dos ficheiros é inteiramente do seu autor e a sua substituição deve consistir na entrega de novos ficheiros no que for estritamente necessário, elaborados nos exatos moldes dos originais, identificando em peça escrita os elementos alterados e/ou substituídos.

7 – Aquando da receção da informação em formato digital, esta será imediatamente inserida no sistema informático e associada às peças desenhadas e escritas do procedimento em causa.

(i) Nomeadamente através do Cartão de Cidadão, devendo ser utilizados mecanismos de autenticação segura, incluindo os do Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, com possibilidade de recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP), bem como os meios de identificação eletrónica emitidos noutros Estados-Membros reconhecidos para o efeito nos termos do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 910/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho.

Elementos instrutórios dos procedimentos administrativos não contemplados na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro

QUADRO 1

Correspondente ao disposto no n.º 2 do artigo 6.º do presente regulamento

Operações de destaque de parcela
Elemento instrutório
1 – Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio abrangido pela operação urbana, ou, quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.
2 – Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do anterior.
3 – No caso da existência de edificação ou edificações no prédio: Indicação dos títulos de utilização das mesmas ou do(s) procedimento(s) administrativo(s) que lhe deram origem; Ou, No caso destas não terem sido sujeitas a controlo prévio, documento que ateste que foram erigidas em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
4 – Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do levantamento topográfico.
5 – Memória descritiva com a descrição do pretendido e aspetos considerados relevantes à operação.
6 – Plantas de localização às escalas 1:25000 e 1:5000 ou superior, com indicação precisa do local onde se pretende executar a operação.
7 – Planta com levantamento topográfico realizado por técnico habilitado para o efeito, à escala 1:500 ou superior, devidamente cotada e georreferenciada de acordo com os parâmetros do Sistema de coordenadas utilizado pelo município ⁽¹⁾ , a qual deve delimitar, através de polígono fechado, quer a área total do prédio quer a área da parcela a destacar e da parcela sobrança, incluindo a indicação das novas confrontações, assim como eventuais cedências a efetuar.
8 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

QUADRO 2

Correspondente ao disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do presente regulamento

Pequenas obras
Elemento instrutório
1 – Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio abrangido pela operação urbana, ou, quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.
2 – Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do anterior.
3 – Indicação do procedimento de controlo prévio ao abrigo do qual foi realizada a operação.
4 – Termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado a subscrever projetos em que declare que a obra se encontra em conformidade com o projeto aprovado.
5 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

⁽¹⁾ EPSG: 5015 (ITRF93/PTRA08 – UTM zona 26N) – Grupo Central e Oriental do Arquipélago dos Açores

QUADRO 3

Correspondente ao n.º 6 do artigo 6.º-A do RJUE e n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento

Instalação de geradores eólicos

Elemento instrutório

- 1 – Localização do equipamento;
- 2 – Cércea e raio do equipamento;
- 3 – Nível de ruído produzido pelo equipamento;
- 4 – Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.
- 5 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

QUADRO 4

Correspondente ao n.º 8 do artigo 8.º do presente regulamento

Declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 6.º-a do rjue

Elemento instrutório

- 1 – Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio abrangido pela operação urbanística, ou, quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.
- 2 – Indicação da correspondente comunicação realizada nos termos artigo 80.º-A do RJUE.
- 3 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

QUADRO 5

Correspondente ao n.º 2 do artigo 17.º do presente regulamento

Pedido de informação prévia para todas as operações urbanísticas requerido nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do rjue

Elemento instrutório

- 1 – Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio abrangido pela operação urbanística, ou, quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.
- 2 – Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, o pedido terá de incluir a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de código de acesso à certidão permanente do registo predial do prédio ou prédios abrangidos pela operação e respetivos domicílios, para efeitos da notificação referida no n.º 4 do artigo 14.º do RJUE.
- 3 – Peças escritas e desenhadas elucidativas da informação que se pretende ver esclarecida.
- 4 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

QUADRO 6

Correspondente ao disposto no artigo 9.º do presente regulamento

Obras inacabadas para efeitos de concessão da licença especial a que alude o artigo 88.º do RJUE

Elemento instrutório

- 1 – Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.
- 2 – Relatório escrito que descreva sucintamente o estado da obra, incluindo levantamento fotográfico, subscrito por técnico legalmente habilitado para o efeito.
- 3 – Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do relatório acompanhado pelo comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual;

Obras inacabadas para efeitos de concessão da licença especial a que alude o artigo 88.º do RJUE

Elemento instrutório

4 – Plano de deposição de resíduos sólidos elaborado nos termos do artigo 53.º do Regime geral de prevenção e gestão de resíduos, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A de 16 de novembro e ulteriores alterações e respetiva caução nos termos do artigo 15.º do presente regulamento, quando aplicável.

5 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

QUADRO 7

Correspondente ao artigo 18.º do presente regulamento

Certidão para efeitos de divisão de edifício em propriedade horizontal

Elemento instrutório

1 – Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio abrangido pela operação urbanística, ou, quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.

2 – Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do anterior.

3 – Indicação do título de utilização da edificação ou do(s) procedimento(s) administrativo(s) que lhe deram origem;

ou,

No caso desta não ter sido sujeita a controlo prévio, documento que ateste que a mesma foi erigida em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

4 – Autorização escrita, subscrita pelos demais comproprietários do prédio, ou ata do condomínio nos mesmos termos, quando aplicável.

5 – Descrição sumária do edifício, indicando o número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas em que se verifique a sua conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil;

6 – Relatório de propriedade horizontal com a descrição, para cada fração autónoma do piso, do número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando aplicável), contendo indicação das zonas comuns, utilização, a designação dos compartimentos que a compõem, incluindo, varandas, terraços, arrecadações e estacionamento afetos à mesma, as áreas cobertas e descobertas e, ainda, a percentagem ou permissão da fração relativamente ao valor do edifício;

7 – Plantas à escala 1:100 ou superior, com a designação de todas as frações autónomas pela respetiva letra maiúscula;

8 – Declaração de responsabilidade do técnico devidamente qualificado, assumindo a responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal;

9 – Facultativamente, outros elementos que considere relevantes à prossecução do procedimento.

QUADRO 8

Correspondente ao n.º 3 do artigo 44.º do presente regulamento

Pedido de ocupação da via pública

Elemento instrutório

1 – Licença de ocupação de via pública para obras sujeitas a licenciamento:

a) Planta de localização à escala 1:2000;

b) Planta de implantação à escala 1:200 ou superior, com desenho do equipamento a instalar devidamente cotado relativamente ao espaço de via pública a ocupar e aos limites do terreno da obra;

c) Declaração do requerente, responsabilizando-se pelos danos causados na via pública em equipamentos públicos ou aos utentes;

d) Cópia da licença parcial para construção da estrutura, caso esta tenha sido solicitada;

e) Indicação do número do alvará ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;

Pedido de ocupação da via pública

Elemento instrutório

2 – Para licença de ocupação de via pública para obras sujeitas a comunicação prévia deve anexar ainda, para além do referido no n.º 1:

Comprovativo de apresentação de comunicação prévia e do pagamento das taxas devidas, nos termos do n.º 2 do artigo 34.º do RJUE;

3 – Para instruir o pedido de licença de ocupação de obras de conservação/obras de alteração no interior dos edifícios ou suas frações/obras de escassa relevância urbanística, juntar ainda, para além dos referidos no n.º 1:

Indicação da licença/autorização de utilização da edificação ou comprovativo de que a construção é anterior a 1951;

4 – Para instruir o pedido de prorrogação da licença de ocupação deve juntar ainda:

a) Indicação da licença de ocupação da via pública em vigor;

b) Indicação da licença/resposta de obra em vigor;

c) Indicação do comprovativo de apresentação de comunicação prévia e do pagamento das taxas devidas, nos termos do n.º 2 do artigo 34.º do RJUE;

d) Fotografia(s) do estado atual da obra e da ocupação de via pública correspondente.

ANEXO II

Condições de apresentação do termo de responsabilidade

(Referente a legalização)

A que alude o n.º 4 do artigo 41.º do presente regulamento

1 – O elemento constante do presente anexo é obrigatoriamente entregue em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada (i) do respetivo autor, nos seguintes termos:

a) Formato PDF/A (Portable Document Format);

b) Deve respeitar o formato A4.

2 – A responsabilidade pela elaboração do ficheiro é inteiramente do seu autor e a sua substituição deve consistir na entrega de novo ficheiro no que for estritamente necessário, elaborado nos exatos moldes do original.

3 – Aquando da receção da informação em formato digital, esta será imediatamente inserida no sistema informático e associada às peças desenhadas e escritas do procedimento em causa.

(i) Nomeadamente através do Cartão de Cidadão, devendo ser utilizados mecanismos de autenticação segura, incluindo os do Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, com possibilidade de recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP), bem como os meios de identificação eletrónica emitidos noutros Estados-Membros reconhecidos para o efeito nos termos do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 910/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho.

Termo de responsabilidade relativo à Legalização de Obra de ... (a)

para efeitos de Concessão de Autorização de Utilização

(Técnico legalmente habilitado a assumir a direção técnica de obras, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua atual redação)

...(b), morador na..., contribuinte n.º..., inscrito na...(c) sob o n.º..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º e do n.º 7 do artigo 102.º-A, conjugado com os artigos 62.º a 64.º do Decreto-Lei

n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), que se responsabiliza pela verificação técnica da obra de (d), localizada em...(e), cuja legalização foi requerida por ...(f):

Mais declara que as obras executadas se encontram de acordo com os projetos de arquitetura, especialidades, arranjos exteriores aprovados e com as condições do respetivo procedimento de controlo prévio, bem como, em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, normas técnicas de construção em vigor, apresentando condições de segurança para pessoas e bens, solidez e salubridade, pelo que, o prédio (ou fração autónoma) (ou a parte suscetível de utilização independente) é idóneo para o fim pretendido.

... (data)

... (assinatura) (g)

Instruções de preenchimento

(a) Identificar o tipo de operação urbanística em questão;

(b) Indicar nome e habilitação do técnico que assume o enquadramento legal da obra;

(c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso;

(d) Indicar a natureza da operação urbanística a legalizar;

(e) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia/união de freguesias);

(f) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante;

(g) Assinatura nos termos gerais de direito ou assinatura digital qualificada, nomeadamente através do cartão de cidadão.

Nota: minuta a utilizar apenas na instrução dos pedidos de legalização (caso não estejam previstas, em simultâneo com a legalização de obras, a realização de quaisquer obras sujeitas a prévio licenciamento/comunicação prévia).»

30 de abril de 2025. — A Presidente da Câmara Municipal, Vânia Marisa Borges Figueiredo Ferreira.

318999105