



# **REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DE CARRAZEDA DE ANSIÃES**

## **CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º**

#### **Lei Habilitante**

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea o), do n.º 1, do artigo 13.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, da alínea a), do n.º 2, do artigo 53.º, da alínea a), do n.º 6 e da alínea a), do n.º 7, todos do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de Janeiro e ulteriores alterações, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na versão actual, designadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e mais recentemente com a publicação do Decreto-Lei 26/2010 de 30 de Março.

### **Artigo 2º**

#### **Âmbito e objecto**

1. O presente regulamento estabelece os princípios e as regras aplicáveis às diferentes operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual (doravante designado por RJUE).
2. Este Regulamento aplica-se à área do Município de Carrazeda de Ansiães, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.
3. As taxas aplicáveis a cada uma das operações urbanísticas e actividades conexas constam do Regulamento de liquidação, Cobrança e Pagamento de Taxas e Licenças Municipais e respectiva Tabela devidas pela realização de operações urbanísticas.



### **Artigo 3º**

#### **Definições**

Todo o vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE, pelo Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio e pelos planos municipais de ordenamento do território em vigor no concelho de Carrazeda de Ansiães.

### **Artigo 4º**

#### **Anexos ao regulamento**

Constituem anexos ao presente regulamento as disposições referentes ao conteúdo mínimo das fichas-tipo dos lotes/edifícios objeto da pretensão (Anexo I) e dos quadros sinópticos que deverão acompanhar as operações de loteamento e as obras com Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento (Anexo II), a ficha de elementos estatísticos (Quadro Sinóptico) – certificação de propriedade horizontal (Anexo III) e as normas de instrução de um processo de operação urbanística em formato digital (Anexo IV)

## **CAPÍTULO II**

### **PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO**

#### **SECÇÃO I - Disposições Gerais**

### **Artigo 5º**

#### **Licença, comunicação prévia, comunicação prévia com prazo e autorização de utilização**

1. A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio, que pode revestir as modalidades de licença, comunicação prévia, comunicação prévia com prazo ou autorização de utilização, nos termos e com as excepções constantes da presente secção.



2. Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 18.º a 27.º do mesmo diploma legal.
3. Estão sujeitas a comunicação prévia as obras referidas no n.º 4, do artigo 4.º, do RJUE, cujo procedimento é regulado nos artigos 34.º a 36-A.º do mesmo diploma legal.
4. Está sujeita a comunicação prévia com prazo a instalação ou modificação de um estabelecimento nas condições referidas no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 47/2011, de 1 de Abril.
5. Estão sujeitas a autorização a utilização dos edifícios ou suas fracções, bem como as alterações de utilização dos mesmos, cujo procedimento é regulado nos artigos 62.º a 64.º do mesmo diploma legal.

### **Artigo 6º**

#### **Isenção de controlo prévio**

1. Estão isentas de controlo prévio as obras previstas no n.º 1, do artigo 6.º, do RJUE.
2. Os actos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial estão isentos de licença desde que cumpram os requisitos previstos nos n.ºs 4 a 10, do artigo 6.º, do RJUE e artigo 8º deste regulamento.
3. As obras identificadas no artigo 7º, bem como as obras identificadas no artigo 6º-A.º do RJUE, estão isentas de licença e de comunicação prévia.
4. São ainda isentas de licenciamento e de comunicação prévia, as seguintes instalações qualificadas com a classe B1 do Anexo III do Decreto -Lei n.º 267/2002, alterado pelo Decreto -Lei n.º 389/2007, de 30 de Novembro e artigos 17º e 21º da Portaria n.º 1515/2007, de 30 de Novembro:
  - a) Parques de garrafas e postos de garrafas de gases de petróleo liquefeitos (GPL) com capacidade inferior a 0,520m<sup>3</sup>;
  - b) Postos de reservatórios de GPL com capacidade inferior a 1,500m<sup>3</sup>;
  - b) Instalações de armazenamento de combustíveis líquidos e outros produtos de petróleo com capacidade inferior a 5m<sup>3</sup>, com excepção da gasolina e outros produtos com ponto de inflamação inferior a 38º C.



## **Artigo 7º**

### **Obras de Escassa Relevância Urbanística**

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico, de acordo com o disposto na alínea m) do artigo 2.º do RJUE.
2. Estão isentas de licença ou comunicação prévia as obras de escassa relevância urbanística previstas no n.º 1 do artigo 6º-A do RJUE e as definidas no presente regulamento, excepto quando executadas em imóveis classificados ou em via de classificação ou integrados em zonas de protecção de imóveis classificados, em conjuntos ou sítios e em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública,
3. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, podem ser consideradas obras de escassa relevância urbanística, nomeadamente as seguintes:
  - a) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que não preveja o abate de árvores de espécie vegetal protegida;
  - b) Obras para eliminação de barreiras arquitectónicas, quando localizadas dentro de logradouros ou edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade,
  - c) Tanques para armazenagem de águas com a área não superior a 6,00 m<sup>2</sup> e altura não superior a 1,0 metros;
  - d) Obras de colocação de instalações sanitárias e ou alterações de cozinhas no interior de edifícios existentes;
  - e) Instalações ou aparatos para a prática de culinária ao ar livre, com área não superior a 4,00 m<sup>2</sup>, que cumpram os requisitos dos artigos 113.º e 114º do RGEU e esteja salvaguardada a sua integração arquitectónica;
  - f) Abrigos para animais domésticos e outras construções com área não superior a 10,00 m<sup>2</sup>, situados em aglomerados urbanos e que cumpram os requisitos dos artigos 115.º a 120.º do RGEU, sem prejuízo da verificação das condições sanitárias do local e do ruído;
  - g) Ensombradores, destinados a proteger veículos automóveis, com estrutura simples de ferro, alumínio, madeira ou outros materiais, com cobertura em



- materiais flexíveis, como rede, lonas, etc., com o máximo de um apoio por lugar;
- h) Construções ligeiras de um só piso, situadas fora dos aglomerados urbanos, desde que implantadas a mais de 20 metros das vias públicas, tais como alpendres, telheiros, arrecadações, cavaliças, capoeiras, estábulos e adegas, cuja área bruta de construção não exceda 30 m<sup>2</sup>, não careçam de cálculos de estabilidade e cumpram os requisitos dos artigos 115.º a 120º do RGEU;
  - i) As estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia admitida;
  - j) Atendendo à sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, poderão outras obras ser consideradas de escassa relevância urbanística, desde que sejam consideradas pela CMCA dispensadas de licença ou de apresentação de comunicação prévia.
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 de arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de actividades lúdicas ou desportivas (jogos, divertimentos e passatempos).

### **Artigo 8º**

#### **Operações de destaque**

O pedido de destaque de parcela de prédio deve ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, sob a forma de requerimento escrito, e deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

1. Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de destaque;
2. Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido;
3. Extractos das plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Director Municipal em vigor neste Concelho;



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

4. Levantamento topográfico georreferenciado à escala 1:500 ou superior, a qual deve delimitar a área total do prédio;
5. Planta de localização à escala 1:500 ou superior, assinalando devidamente os limites do prédio, que deverá também ser apresentada em suporte digital, onde deverá constar:
  - a) Delimitação na totalidade do prédio e da parcela a destacar, indicando as respectivas áreas e identificando os confrontantes; deve também identificar e classificar as vias públicas confrontantes, respectivos pavimentos e infra-estruturas existentes no local; esta planta deverá também ser apresentada em suporte informático com o desenho georreferenciado.
  - b) No caso de o destaque incidir sobre terreno com construção erigida, deverá ser identificado o respectivo procedimento quando tal construção tenha sido sujeita a controlo prévio.
  - c) Na parcela a destacar deverá ser indicada uma implantação de uma edificação, a tracejado, em que fique demonstrado ser aí praticável uma obra em primeira linha, dentro da faixa de terreno de 30m de profundidade que confronta com a via pública; a dimensão da frente de confrontação na parcela a destacar com a via pública não deverá ser inferior a 10,0m, salvo exceção urbanística adequada dentro do aglomerado urbano (construção em banda ou semelhante, justificada tecnicamente), onde poderá descer até ao mínimo de 6,0m; deverá também definir o alargamento obrigatório da via pública para o perfil transversal previsto para o local, incluindo o passeio público regulamentar, salvo entre edificações existentes a preservar, no espaço urbano consolidado; o quadro de áreas deverá demonstrar o respeito pelos índices de construção e cércas determinados nos instrumentos de planeamento municipal em vigor para o local.
  - d) Salvo disposição legal prevista em sentido contrário, inclusivamente nos instrumentos de planeamento municipal em vigor aplicáveis ao local, serão previstos para a parcela restante do terreno originário os parâmetros mínimos de dimensionamento atrás definidos, para efeitos de construção, que deverão ser também anotados a tracejado na respectiva planta. Deverão também constar da planta os quadros representativos de áreas e indicação da



nova relação de confrontantes relativamente ao terreno originário, à parcela a destacar e ao terreno restante; e também a área integrada no domínio público para alargamento da via e passeio público e com dimensão regulamentar, na confrontação da parcela a destacar com a via.

- e) Serão dispensáveis os elementos atrás referidos que já constem do processo, caso o pedido de destaque seja efectuado no âmbito do processo de obras relativa ao terreno em causa.
6. Relatório com enquadramento no Plano Director Municipal, relativamente às classes e categorias de espaços estabelecidas em função do uso dominante do solo, índice de utilização do solo e servidões ou restrições de utilidade pública a que prédio objecto da pretensão possa estar sujeito;

## **SECÇÃO II - Instrução de processos**

### **Artigo 9º**

#### **Instrução e organização do pedido de licenciamento e da comunicação prévia**

1. Todos os procedimentos previstos no RJUE iniciam-se através de requerimento ou comunicação e obedecem ao disposto nos artigos 8.º a 10.º desse diploma e devem ser acompanhados dos elementos instrutórios previstos na Portaria referida no n.º 4 do art.º 9 do RJUE, para além dos documentos especialmente referidos no aludido diploma legal.
2. Enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático o requerimento ou comunicação e respectivos elementos instrutórios devem ser apresentados em duplicado, preferencialmente em papel opaco, acrescidos de tantas cópias quantas as entidades exteriores a consultar.
3. Os elementos indicados no número anterior (peças escritas e desenhadas) deverão também ser apresentados em suporte digital (CD) e assinado digitalmente pelo responsável nos seguintes termos:
  - a) Os textos – Peças Escritas – deverão ser entregues no formato PDF (*Portable Document Format* da Adobe Systems), DOC ou DOCX (extensão dos arquivos do Microsoft Word), ODT (OpenDocument Text Document)



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

- ou outros formatos que sejam previamente acordados com os serviços técnicos municipais;
- b) As peças desenhadas deverão ser apresentadas num dos seguintes formatos:PDF (*Portable Document Format* da Adobe Systems), DWG (extensão dos arquivos da Autodesk), DWF (*Design Web Format* da Autodesk), DXF (*Drawing Interchange File Format vector graphics*) ou outros formatos que sejam previamente acordados com os serviços técnicos municipais;
4. No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o respectivo requerimento deve referir concretamente os aspectos que se pretende ver esclarecidos ou informados.
5. O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos instrutórios previstos na Portaria referida no n.º 4 do art.º 9 do RJUE, bem como dos elementos seguintes:
- a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, deve indicar a morada do proprietário, bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio, com vista à sua correcta notificação por parte da Câmara Municipal, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 4, do artigo 11.º do RJUE.
6. Quando o pedido de informação prévia é formulado por quem não é o proprietário do prédio, o conteúdo da mesma deve ser notificado ao proprietário.
7. Quando o pedido de licenciamento ou comunicação prévia tiver por objecto a realização de operações urbanísticas de edificação deverá ser apresentada uma ficha de dados estatísticos, conforme o Anexo I deste Regulamento.
8. Para a execução de qualquer operação urbanística em que haja a necessidade de demolição do todo ou parte de edificação preexistente, esta deve estar devidamente quantificada no Anexo I deste regulamento e na ficha estatística anexa ao processo.
9. Quando o pedido de licenciamento ou comunicação prévia tiver por objecto a realização de operações urbanísticas de loteamento o mesmo deverá ser instruído





- com fichas relativas a todos os lotes constituídos, de acordo com o Anexo II do presente Regulamento.
10. As obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento devem ser instruídas com o extracto da ficha do lote em que se implantam.
  11. A planta de Síntese do pedido de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas de loteamento deverá conter um quadro sinóptico em conformidade com o Anexo II do presente Regulamento.
  12. Todos os levantamentos topográficos apresentados no âmbito da instrução dos pedidos de realização de operações urbanísticas deverão ser acompanhados de uma Declaração (documento escrito) na qual o Técnico de Topografia, autor do respectivo levantamento topográfico, declare a conformidade do mesmo com os elementos cadastrais presentes no local.
  13. A Declaração mencionada no número anterior está sujeita a registo no Livro de Obra e deverá ser apresentada até cinco dias após o início dos trabalhos relativos à implantação de quaisquer obras novas de urbanização e de edificação, com a menção adicional de que esta foi efectuada no estrito cumprimento do projecto aprovado, devendo esta referência ser registada no Livro de Obra.
  14. O pedido será acompanhado de fotografias do local e zona envolvente, tiradas no mínimo de dois quadrantes distintos, devendo aí ser referenciados os limites da área sujeita a intervenção, bem como, quando inserido num conjunto ou aglomerado, deve incluir uma fotografia de silhueta do mesmo e aí referenciar a construção pretendida.

### **Artigo 10º**

#### **Apresentação das peças processuais**

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

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



- b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas em folha rectangular, devidamente dobradas em formato A4 (210 mm X 297 mm), salvaguardando uma margem do lado esquerdo para possibilitar a perfuração e arquivamento, impressas em tinta indelével, não devendo ter, dentro do possível, mais de 594 mm de altura e possuir boas condições de legibilidade, sendo também numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projecto;
- c) As escalas indicadas nos desenhos não dispensam a indicação do dimensionamento dos vãos, da espessura de paredes, dos pés-direitos, das alturas dos beirados, das cumeeiras e dos compartimentos;
- d) Quaisquer rasuras só serão aceites se forem de pequena monta e estiverem devidamente ressalvadas na memória descritiva.
- e) Todas as peças escritas e desenhadas deverão ser apresentadas em formato digital.

### **Artigo 11º**

#### **Planta de implantação**

- 1. A planta de implantação (obras de edificação) ou a planta de síntese (operações de loteamento e obras de urbanização) devem estar georreferenciados, com ligação à rede geodésica nacional, recorrendo ao Sistema de Coordenadas Hayford-Gauss, Datum73 devendo ser apresentada num dos seguintes formatos, DWG (extensão dos arquivos da Autodesk), DGN (Bentley Systems MicroStation) ou DWF (*Design Web Format* da Autodesk), DXF (*Drawing Interchange File Format vector graphics* (AutoCAD) ou outros formatos que sejam previamente acordados com os serviços técnicos municipais e deverá apresentar:
  - a) A indicação do Norte Geográfico.
  - b) A inscrição de todas as confrontações.
  - c) Implantação do polígono base da construção a tracejado e a cheio a projecção horizontal máxima de todos os elementos dos diferentes pisos da construção.
  - d) Para além do previsto na alínea anterior, deverá apresentar ainda os corpos balançados, varandas, escadas exteriores, passeios, plataformas e acessos do exterior.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

- e) Tracejado a carmim, vermelho ou sépia, da mancha de implantação, bem como a delimitação da propriedade na sua totalidade.
  - f) Os afastamentos da edificação pretendida, às extremas da propriedade, estradas e caminhos, cotados na perpendicular destes, bem como outras edificações existentes na propriedade, devendo indicar a utilização destas últimas.
  - g) A indicação da cota de soleira e das cotas altimétricas dos diferentes acessos e plataformas exteriores.
  - h) As estradas, caminhos e arruamentos, para os quais confronte a área sujeita a intervenção, com a identificação toponímica, se existirem ou forem classificados.
  - i) A implantação rigorosa dos edifícios na envolvente da área sujeita a intervenção.
  - j) As linhas de água existentes na envolvente da área sujeita a intervenção.
  - k) Sempre que houver lugar a cedências de áreas, devem as mesmas ser assinaladas e dimensionadas e descrito o seu destino.
  - l) A localização, prevista para a fossa séptica e poço sumidouro ou trincheira e da captação de águas que eventualmente existam na parcela ou nas parcelas vizinhas, bem como a referencia às infra-estruturas existentes
2. A planta de implantação deve ser apresentada:
- a) Sempre que a construção se localize em área não abrangida por operação de loteamento, juntar-se planta com levantamento topográfico, com o pormenor exigido à escala 1:200.
  - b) Sempre que a construção se localize em área abrangida por operação de loteamento, juntar-se igualmente a implantação da construção na planta de síntese da operação de loteamento.
3. Deverá ser apresentado em conjunto com a implantação, pelo menos um perfil pela pendente mais desfavorável do terreno, que indique a topografia do terreno existente e do projectado, com a indicação das cotas de soleira da construção e as cotas altimétricas das plataformas exteriores, passeios, restantes acessos do exterior, e os arruamentos adjacentes à propriedade.



4. Quando a dimensão da propriedade for tal, que à escala 1:200 a representação dos seus limites ultrapasse a dimensão do formato de papel utilizado, poderá ser acrescentada uma outra planta de implantação à escala 1:500 ou inferior, para efeitos de delimitação da propriedade na sua totalidade.
5. A concepção do projecto em suporte informático deverá ser à escala real 1:1 (Uma unidade no desenho correspondente a um metro no terreno), sem prejuízo das escalas normalmente adoptadas na representação em papel;

### **Artigo 12º**

#### **Projectos das especialidades**

1. Poderão ser dispensados do projecto de gás, os edifícios de habitação unifamiliar, nos termos do n.º2, do artigo 1.º, do Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro.
2. Poderão ser dispensados do projecto de ITED, os edifícios que cumpram as especificações do Artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 123/2009 de 21 de Maio.

### **Artigo 13º**

#### **Estimativa orçamental de custos de construção**

1. O valor da estimativa de custo de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação, não poderá ser inferior à estimativa de custo, obtido por aplicação à área de construção, por metro quadrado (m<sup>2</sup>) do valor fixado anualmente por portaria ao abrigo do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril, em função dos seguintes usos:
  - a) Habitação coletiva, unifamiliar, bifamiliar: 0,80
  - b) Comércio e serviços: 0,85
  - c) Habitação social: 0,60
  - d) Indústria e armazenagem: 0,40
  - e) Agricultura, pecuária e afins: 0,3
  - f) Sótãos não habitáveis, garagens e arrumos: 0,45
  - g) Varandas e escadas balançadas exteriores e terraços em cobertura: 0,30
  - h) Arranjos exteriores: 0,05
  - i) Muros de vedação: 0,07
  - j) Muros de suporte de terras: 0,12



2. A estimativa orçamental, havendo lugar à apresentação de aditamento ao projecto inicial que implique uma alteração (aumento) da área de construção, deve ser apresentada em duplicado de acordo com os seguintes critérios:
  - a) Estimativa, com a indicação dos valores totais finais.
  - b) Estimativa, com os valores relativos à alteração (ampliação), para efeitos de liquidação de taxas.

### **Artigo 14º**

#### **Plano de Acessibilidades**

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

### **Artigo 15º**

#### **Implantação da Obra**

1. Não pode ser iniciada qualquer obra sem a prévia verificação, pelos serviços municipais, da sua implantação.
2. A verificação mencionada no número anterior é efectuada por topógrafo municipal, na presença do Requerente ou representante do dono da obra, quando estejam



reunidas, no local, as necessárias condições, nomeadamente implantação e piquetagem da obra.

3. Esta verificação é efectuada no prazo máximo de 15 dias após entrada do respectivo pedido nos serviços municipais, o qual deve ser formalizado através de requerimento, apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nele ser aposto nota da data da recepção nos serviços competentes.
4. Caso aquele prazo seja ultrapassado sem que a verificação tenha sido realizada, pode a obra ser iniciada.
5. Independentemente da prévia verificação pelos serviços municipais, o requerente, solidariamente com o seu empreiteiro e com o director da obra, é o responsável pela correcta implantação da obra.

### **Artigo 16º**

#### **Projecto de execução**

1. O projecto de execução cuja apresentação é exigida no n.º 4 do artigo 80.º do RJUE é um documento elaborado pelo técnico responsável, destinado a facultar todos os elementos necessários à definição rigorosa dos trabalhos a executar para as operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE
2. Consideram-se como mínimos os seguintes elementos constituintes do projecto de execução:
  - a) As peças escritas e desenhadas, constantes do processo de licenciamento, devidamente actualizadas, após compatibilização com os diferentes projectos das especialidades, e outros elementos considerados relevantes.
  - b) Mapa de acabamentos, ou peças desenhadas com a indicação dos acabamentos e respectiva listagem.
  - c) Mapas de vãos, interiores e exteriores.
  - d) Completar, se julgado necessário, os pormenores construtivos apresentados no processo referido na alínea a).



### **Artigo 17º**

#### **Elementos adicionais**

O Município pode, excepcional e fundamentadamente, solicitar a entrega de elementos adicionais quando considerados necessários à apreciação do projecto sujeito a licença ou comunicação prévia.

### **SECÇÃO III - Disposições especiais**

### **Artigo 18º**

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

1. Para os efeitos das disposições conjugadas no artigo 34.º, dos n.ºs 1 e 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar seis anos.
2. Na execução da obra deverá ser assegurado o cumprimento das normas previstas na Secção I do Capítulo III deste regulamento.

### **Artigo 19º**

#### **Alterações à licença ou comunicação prévia**

1. O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deverá ser notificado aos proprietários dos lotes, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º e do artigo 121.º, ambos do RJUE.
2. Quando o número de lotes seja igual ou superior a 15, a notificação será feita via edital a afixar no local onde se situa o loteamento, na Junta de Freguesia respectiva e no Edifício dos Paços do Concelho.
3. Nos casos em que haja lugar a notificação pessoal nos termos do artigo 121.º do RJUE, o requerente deverá apresentar certidão da conservatória do registo predial com a identificação dos proprietários dos lotes, aquando da apresentação do pedido de alteração.
4. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 3 recairá sobre o



legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar acta da assembleia de condóminos.

### **Artigo 20º**

#### **Caução**

1. A caução a que alude o nº 6, do artigo 23.º, do RJUE, será libertada após a emissão da licença de construção.
2. A caução a que alude o nº 1, do artigo 81.º, do RJUE, será libertada a pedido do requerente, se os trabalhos não tiverem sido iniciados ou se já tiver sido emitida a licença de construção.
3. A caução referida nos números anteriores deverá ser apresentada com o respectivo pedido e será calculada nos termos seguintes:

$$A \times V \times C + IVA \text{ à taxa em vigor}$$

$$\text{Valor da caução} = \frac{\quad}{h}$$

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 fixado anualmente por portaria ao abrigo do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril para habitação. Este valor depende do uso da edificação de acordo com o n.º 1 do artigo 13º.





### **Artigo 21º**

#### **Indicação das cotas dos terrenos e destinos das terras**

1. Sempre que em qualquer operação urbanística, resultante da modelação do terreno, existam terras sobrantes ou sejam necessárias terras para aterro, o requerente é obrigado a indicar o local onde pretende efectuar o seu depósito ou retirar terras.
2. Os projectos devem ser esclarecedores quanto às cotas propostas, cota de soleira e cotas do logradouro, bem como a relação dos lotes e/ou prédios com as cotas dos lotes e ou prédios contíguos, numa extensão não inferior a 10,00m.
3. Devem existir perfis com a indicação de todos os movimentos de terra previstos, evidenciando a realização de aterros ou desaterros e mostrem a relação dos lotes e/ou prédios com os lotes e/ou prédios contíguos e das edificações com o arruamento e/ou edificações contíguas.

### **SECÇÃO IV - Operações de loteamento**

#### **Artigo 22º**

##### **Consulta Pública**

1. A consulta pública prevista no n.º 2, do artigo 22.º e no n.º 2, do artigo 27.º, ambos do RJUE, é promovida no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município ou após o termo do prazo para a sua emissão.
2. Todos os pedidos relativos a licença de operações de loteamento e respectivas alterações estão sujeitos a discussão pública, estando dispensados os seguintes casos:
  - a) Operações de loteamento que não excedam algum dos seguintes limites:
    - 2 hectares.
    - 60 fogos.
    - 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão..
  - b) Alterações à licença de loteamento previstas no n.º 8 do artigo 27.º do RJUE.



3. O período de consulta pública é aberto através de edital a afixar nos locais de estilo e no local da pretensão e a divulgar no site institucional do Município de Carrazeda de Ansiães e tem a duração máxima de 15 dias.
4. A promoção de consulta pública determina a suspensão do prazo para decisão.

### **Artigo 23º**

#### **Impacte semelhante a um loteamento**

1. Para efeitos de aplicação do n.º 5, do artigo 57º, do RJUE, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento:
  - a) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes.
  - b) Tenham 10 ou mais fracções autónomas;
  - c) Toda e qualquer construção que disponha de mais do que quatro fracções de ocupação com acesso directo a partir do espaço exterior configurando uma situação semelhante a moradias em banda.
  - d) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e/ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

### **Artigo 24º**

#### **Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos**

Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

### **Artigo 25º**

#### **Impacte urbanístico relevante**

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



- a) Uma área de construção superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;
  - b) Uma área de construção superior a 1500,00 m<sup>2</sup>, destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social;
  - c) Uma área de construção superior a 500,00 m<sup>2</sup> na sequência de ampliação de uma edificação existente;
  - d) Alteração do uso em área superior a 300,00 m<sup>2</sup>;
2. As actividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para efeitos de aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.
  3. No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incidirá apenas sobre a área ampliada, excepto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incidirá sobre a totalidade da área construída.

### **Artigo 26º**

#### **Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento**

Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 57.º, do RJUE, as obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento só podem ser aprovadas mediante comunicação prévia, desde que naquela área já se encontrem executadas e em serviço as seguintes infra-estruturas primárias:

- a) Arruamentos devidamente terraplanados com ligação à rede viária pública que permitam a circulação de veículos;
- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
- d) Rede de energia eléctrica de molde a garantir-se a ligação para a potência requerida.

### **Artigo 27º**

#### **Recepção provisória das obras de urbanização**

1. No momento da recepção provisória pelos serviços municipais das obras de urbanização, devem verificar-se as seguintes condições:



- a) Todas as infra-estruturas devem estar devidamente executadas.
- b) Todos os lotes devem estar devidamente piquetados e assinalados, por meio de marcos inamovíveis.
- c) As áreas destinadas a espaços verdes, ainda que se tratem de parcelas de natureza privada, afectas àqueles fins, devem estar devidamente ajardinadas e arborizadas bem com o mobiliário urbano previsto, devidamente instalado.

### **Artigo 28º**

#### **Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos**

1. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva previstas no artigo 43.º do RJUE devem ter acesso directo a partir de arruamentos e a sua localização deve contribuir para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar.
2. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva a ceder para o domínio público, devem constituir, pela sua dimensão, implantação e demais características, unidades autónomas e de identificação inequívoca.
3. As cedências para equipamentos de utilização colectiva podem ser integradas no domínio privado municipal.
4. Os novos espaços públicos a criar, sendo orientados para o lazer, devem ser equipados com mobiliário urbano que permita a sua utilização efectiva e qualificada e compatível com o existente na área do concelho.

### **Artigo 29º**

#### **Início dos trabalhos**

1. Até 5 dias antes do início dos trabalhos, o promotor informa a CM dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos.



2. O requerente deve ainda informar a CM sobre a interrupção/suspensão e posterior recomeço dos trabalhos, no prazo de 5 dias.
3. Deverá ainda ser comunicado o fecho das valas, bem assim como a execução das várias camadas que constituem a estrutura do pavimento tendo em vista a sua verificação.
4. O incumprimento destas regras pode implicar a não recepção provisória das obras de urbanização.
5. Nas operações de loteamento com obras de urbanização, a movimentação de terras inclui a modelação dos lotes de acordo com a proposta apresentada, com excepção das respeitantes aos pisos em cave.
6. Caso existam muros de suporte, superiores a 2 metros, resultantes da nova modelação do terreno, a sua execução poderá fazer parte das obras de urbanização (assumindo a câmara municipal a competência para a definição dos mesmos a executar no âmbito das obras de urbanização), os cálculos devem constar do projecto de obras de urbanização.
7. É da responsabilidade do promotor a correcção e recuperação das infra-estruturas públicas danificadas por força da execução das obras de urbanização.

## **SECÇÃO V - Edificações**

### **Artigo 30º**

#### **Plantas, Cortes, Alçados e Pormenores construtivos**

1. As plantas deverão ter sempre a indicação do Norte Geográfico
2. Nos alçados dos edifícios a erigir, a reconstruir, alterar ou ampliar, inseridos num contexto edificado, deverão ser representados os arranques dos edifícios e muros adjacentes até 5,0 m de afastamento.
3. Os cortes, longitudinais e transversais, para além do previsto na Portaria mencionada no n.º 4 do artigo 9.º do RJUE, devem ter:
  - a) Para além das cotas dos diversos pisos, as cotas altimétricas das plataformas exteriores, passeios e restantes acessos do exterior.



- b) Independentemente da ocupação do espaço público vir ou não a ser permitida, caso se preveja a existência de corpos balançados sobre aquele, um dos cortes a seccionar esse corpo.
4. Para além do previsto na Portaria mencionada no n.º4 do art.º9.º do RJUE, os pormenores de construção devem ser apresentados no mínimo à escala 1:10, escala que se entende como minimamente adequada, e ter um grafismo que permita uma fácil e correcta leitura dos diferentes elementos construtivos e ser devidamente legendados.

### **Artigo 31º**

#### **Desenhos de alteração**

1. Nos projectos que envolvam alterações deveram ser apresentados os seguintes elementos mínimos:
- a) Desenhos representativos da situação existente;
  - b) Desenhos representativos das alterações pretendidas, com as seguintes regras:
    - i) A preto – os elementos a conservar;
    - ii) A vermelho – os elementos a construir;
    - iii) A amarelo – os elementos a demolir;
    - iv) A azul - os elementos que não foram aprovados pelo município (licenciamento de edificações existentes);
  - c) Desenhos com a situação final proposta.

### **Artigo 32º**

#### **Regularização de Obras Clandestinas**

1. As obras cuja execução tenha sido efectuada sem a competente licença ou comunicação prévia, apenas são passíveis de regularização se forem susceptíveis de vir a satisfazer os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade;
2. Sem prejuízo da eventual responsabilidade civil, criminal ou disciplinar a que haja lugar, aos pedidos de legalização de operações urbanísticas executados sem a adopção do procedimento legal de controlo prévio a que se encontravam



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

- legalmente adstritas, aplicar-se-ão, devidamente adaptados, as formas de procedimento de controlo prévio a que haja lugar de acordo com o disposto nos artigos 4.º e 6.º do RJUE e demais legislação especial aplicável.
3. À legalização de operações urbanísticas, nos termos referidos no número anterior, não serão aplicáveis as disposições legais ou regulamentares para as quais não procedam as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei ou em regulamento, designadamente:
    - a) A comunicação prévia com referência a obras já totalmente executadas não carece, nomeadamente, de ser instruída apólice de seguro, termos de responsabilidades assinados pelo director de fiscalização, declaração da titularidade de alvará, livro de obra e plano de segurança e saúde;
    - b) O pedido de emissão de alvará de licenciamento referente a obras já totalmente executadas não carece, nomeadamente, de ser instruída apólice de seguro, termos de responsabilidades assinados pelo director de fiscalização, declaração da titularidade de alvará, livro de obra e plano de segurança e saúde.
  4. À legalização de operações urbanísticas sujeitas ao disposto em leis especiais, nomeadamente, às operações urbanísticas sujeitas ao regime jurídico excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal e ao regime jurídico do licenciamento da actividade industrial, aplica-se o disposto no presente artigo em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respectivo regime especial.
  5. As operações urbanísticas que não se encontravam sujeitas a qualquer forma de licenciamento ou controlo prévio à data da sua execução não são susceptíveis de legalização ao abrigo da presente disposição, podendo o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador ou Dirigente Municipal certificar a legalidade da construção.
  6. O pedido para este efeito deve ser formulado sob a forma de requerimento dirigido ao Sr. Presidente da Câmara onde sejam identificados os fundamentos de facto e de direito que justificam a pretensão e será instruído com meios de prova que revelem a data da construção designadamente: prova documental da descrição predial, cartográfica e fotográfica (abrangendo toda a edificação).



7. Sempre que seja licenciada ou admitida a comunicação prévia da regularização de qualquer edificação ou obra construída ilegalmente, as taxas relativas ao prazo são sempre liquidadas sobre o eventual ou efectivo período de construção, presumindo-se, no mínimo:
- a) Moradias unifamiliares — um ano;
  - b) Edifícios de habitação colectiva, comércio e ou serviços — dois anos;
  - c) Outras edificações:
    - i) Até 100,00 m<sup>2</sup> de área bruta de construção — seis meses;
    - ii) Superior a 100,00 m<sup>2</sup> de área bruta de construção — um ano;
  - d) Muros de vedação e de suporte a terras — um mês.

### **Artigo 33º**

#### **Autorização de utilização de edifícios ou suas fracções**

1. A autorização de utilização deve ser requerida, nos termos do disposto nos artigos 62º e seguintes do RJUE, destina-se a verificar a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte, e a conformidade da obra com o projecto de arquitectura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia.
2. A emissão de autorização de utilização ou de alteração de utilização, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no regulamento municipal de taxas.
3. A emissão de autorização de utilização ou suas alterações, designadamente, a estabelecimentos de restauração e de bebidas, estabelecimentos alimentares e não alimentares e serviços, bem como empreendimentos turísticos está sujeita ao pagamento da taxa prevista no regulamento municipal de taxas.
4. No caso de obras de alteração decorrentes da vistoria municipal, a emissão do alvará depende da verificação da sua adequada realização, através de nova vistoria, a requerer pelo interessado, ficando o mesmo sujeito ao pagamento das taxas correspondentes à vistoria inicial.
5. A emissão da autorização de utilização ficará condicionada a:
  - a) Realização integral dos trabalhos de reparação e pintura das fachadas (para as legalizações);





- b) Execução todas as infra-estruturas e arranjos exteriores, necessários para a utilização da edificação sob apreciação.
- c) Realização integral dos trabalhos de execução/reparação do passeio, lancil e faixa de rodagem do(s) arruamento(s) que servem o lote, na extensão correspondente às dimensões deste último;
- d) Realização da transição do desnível entre o arruamento e o interior dos lotes e construções, dentro de espaço particular, de modo que não apareçam rampas de transição ou degraus, que afectem o espaço público, garantindo assim as condições normais do passeio.

### **Artigo 34º**

#### **Certificação de projecto para constituição de propriedade horizontal (PH)**

1. O pedido de emissão de certidão em como o projecto cumpre os requisitos para constituição em propriedade horizontal deve ser instruído com os seguintes elementos:
  - a) Certidão da Conservatória do Registo Predial relativa ao terreno em causa e plantas de localização fornecidas pelos serviços municipais, caso estes elementos não constem já do processo municipal da edificação.
  - b) Quadro síntese, justificativo das características, valores e permitências atribuídas a cada uma das fracções da Propriedade Horizontal, com as somas totais que comprovem a distribuição da totalidade do valor atribuído à propriedade de acordo com o quadro síntese do Anexo III.
  - c) Texto da descrição da Propriedade Horizontal, por extenso, que deverá incluir:
    - c.1. Descrição do edifício, com indicação de: proprietário; localização; indicação dos números de polícia atribuídos aos seus acessos; número do processo municipal de obra particular (e números do lote, do alvará de loteamento e do processo de loteamento, caso existam); área total do terreno; número da descrição predial e da matriz; área de implantação da edificação; área bruta total de construção; área da fracção; área comum; número de pisos acima do solo e abaixo do solo; número total de fracções autónomas; valor total atribuído ao prédio



(que não poderá ser inferior à estimativa orçamental constante do processo) e outros dados que sejam relevantes para o edifício, nomeadamente situações de exclusividade de ocupação determinadas para o edifício.

c.2. Descrição de cada fracção, designada em letras maiúsculas, discriminando o andar, o destino, o acesso desde o domínio público e respectivo número de polícia, a designação de todos os seus espaços, incluindo varandas e terraços, áreas cobertas e descobertas, quais as áreas propriedade da fracção e as áreas comuns de uso exclusivo da fracção; o valor e a permissão da fracção relativamente ao valor total do prédio; as designações, valores e permissões descritos terão que conferir obrigatoriamente com os indicados no quadro de síntese.

c.3. Descrição das partes comuns a todas as fracções ou a grupos de fracções.

- d) Peças desenhadas, incluindo a planta de implantação com a delimitação a carimim dos limites da propriedade e indicação das áreas comuns; plantas do edifício com a designação de todas as fracções pela letra maiúscula respectiva, desenhada junto à porta de acesso, com a delimitação de cada fracção e das zonas comuns e logradouros de uso exclusivo. A delimitação a cor diversa em cada fracção, e medição da respectiva área, deverá ser efectuada contornando a área bruta interna da fracção, que não pode incluir as paredes exteriores do edifício, nem as paredes de separação entre fracções. Na delimitação são incluídas as paredes divisórias internas na fracção, assim como as áreas comuns de uso exclusivo da mesma.
- e) Termo de responsabilidade do arquitecto ou engenheiro autor da Propriedade Horizontal, conforme o artigo 10º do RJUE, de forma a garantir efectiva responsabilidade técnico -profissional na medição e descrição das áreas do projecto para com a Propriedade Horizontal a criar, conforme a alínea anterior, e quanto ao cumprimento das disposições regulamentares em vigor, devendo este assinar em conjunto com o proprietário as plantas da Propriedade Horizontal, o quadro síntese, o texto da descrição e o regulamento.



2. É requisito para a constituição ou alteração da Propriedade Horizontal que as garagens ou os lugares de estacionamento privado fiquem propriedade ou de uso exclusivo das fracções que os motivaram, na proporção regulamentar.
3. Quando seja ultrapassado o número de parqueamentos obrigatórios que tenham sido afectados às fracções, podem as garagens fisicamente delimitadas constituir fracções autónomas.
4. Nos edifícios colectivos com entrada comum, as designações de “direito” e “esquerdo” são atribuídas ao fogo ou fracção que se situe respectivamente à direita ou à esquerda, de quem acede ao patamar das respectivas entradas, chegando pelas escadas; quando existirem mais que duas fracções por patamar, serão referenciadas começando pela letra “A” e em ordem alfabética no sentido dos ponteiros do relógio, desde o lado esquerdo, de quem chega ao patamar pelas escadas.

### **Artigo 35º**

#### **Prorrogação de prazo e licença especial**

A prorrogação do prazo das licenças, comunicação prévia e licença especial poderá ser concedida pelo Presidente da Câmara, nos termos da legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, apresentado até 15 dias antes de terminar a validade da licença ou autorização, dele devendo constar:

- a) Número, data e prazo de validade da licença anterior.
- b) Declaração do técnico responsável sobre o estado actual da obra ou registo complementar no livro de obra com a entrega de fotocópias, se for o caso.
- c) Prazo pelo qual se pretende a prorrogação para conclusão da obra.
- d) Calendarização dos trabalhos que faltam executar, se for o caso.
- e) Nos termos do n.º 2, do artigo 58º, do RJUE, o prazo de execução é fixada pelo interessado, estando o mesmo sujeito a alteração, caso se considere inadequado face aos trabalhos a executar.



### **Artigo 36º**

#### **Início dos trabalhos**

1. Até 5 dias antes do início dos trabalhos, o promotor informa a Câmara Municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos.
2. A comunicação prévia para obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento só poderá ser admitida desde que as obras de urbanização estejam em estado avançado de execução, ficando a autorização de utilização condicionada à recepção provisória das obras de urbanização.

## **CAPÍTULO III**

### **DISPOSIÇÕES TÉCNICAS**

#### **SECÇÃO I – Condicionantes Urbanísticas das Edificações**

### **Artigo 37º**

#### **Instalação de equipamentos e infra-estruturas**

1. A instalação de equipamentos e infra-estruturas nas fachadas dos edifícios, deve realizar-se preferencialmente em fachadas não confrontantes com o espaço públicos e salvaguardar as questões de carácter estético no tocante à sua integração na composição arquitectónica do edifício, nomeadamente e entre outros a utilização de aparelhos de ar condicionando, zonas de estendal, ventoinhas industriais, painéis solares e sistemas de refrigeração.
2. No caso de impossibilidade em termos de fachadas não confrontantes com ao espaço público, deverá ser proposto um arranjo arquitectónico que oculte ou atenua a colocação desses equipamentos ou infra-estruturas.
3. Em edifícios existentes, não são permitidas soluções de exaustão de fumos e gases, com condutas pelo exterior, admitindo-se, excepcionalmente, nas fachadas não confrontantes com o espaço público, desde que comprovadamente não comprometam a leitura e a estética arquitectónica.



### **Artigo 38º**

#### **Afastamentos**

1. Para edificações de utilização colectiva ou outros edifícios destinados a comércio, serviços, armazém ou indústria, os afastamentos entre qualquer plano de fachada, quer existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, e os limites do terreno deverão ser iguais ou superiores a metade da sua altura, com um mínimo de 5m.
2. Para edifícios destinados a moradias unifamiliares, geminadas ou em banda, o afastamento entre qualquer plano de fachada, quer existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, e os limites do terreno deverão ser iguais ou superiores a metade da sua altura, com um mínimo de 3m.
3. No caso de existirem corpos salientes em relação ao plano geral de fachada, nomeadamente escadas, varandas, marquises, ou corpos balançados, os afastamentos são medidos a partir desses elementos, exceptuando-se apenas palas ou cobertos similares, elementos quebra-luz, cornijas e beirados.
4. Tratando -se de prédio de dimensão reduzida, e apenas nos casos de moradias unifamiliares, poderão admitir -se medidas de afastamentos inferiores ao previsto no n.º 2, desde que a solução se considere aceitável em termos de salubridade e urbanismo, verificando -se cumulativamente a concordância expressa do (s) confrontante (s) envolvido (s) na solução proposta.
5. Poder-se-ão admitir geminações desde que esteja previsto o adoçamento a edifícios contíguos existentes, ou a construir, devendo neste último caso, a solução ser aceite em termos urbanísticos, verificando-se cumulativamente a concordância expressa do (s) confrontante (s) envolvido (s) na solução proposta.
6. Em casos especiais e não contemplados nos números anteriores, nomeadamente em prédios destinados à construção de equipamentos, e desde que devidamente justificados, poderão ser admitidos afastamentos inferiores, mediante deliberação da Câmara Municipal.
7. O disposto no presente artigo não é aplicável aos procedimentos relativos à alteração do uso para comércio ou serviços quando respeitem a moradias unifamiliares licenciadas ao abrigo de normas regulamentares anteriores à entrada em vigor do RMUECA, desde que seja mantido o uso habitacional em parte do



edifício e se mostre garantido, face ao uso pretendido, o cumprimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

8. Poderá admitir-se a edificação com duas frentes ocupando toda a largura do prédio, desde que sejam previstas em instrumento de planeamento, não sendo possível a criação, nos edifícios principais, de empenas insusceptíveis de virem a ser colmatadas.

### **Artigo 39º**

#### **Saliências, corpos balançados e varandas**

1. Nas fachadas das novas edificações contíguas a espaço público, não é permitida a utilização do espaço aéreo público por corpos balançados utilizáveis, nomeadamente compartimentos ou partes de compartimentos, saliências e varandas.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior:
  - a) As novas edificações localizadas em espaços de colmatação e as intervenções em edifícios existentes localizados em frente urbana consolidada onde sejam dominantes saliências, corpos balançados e varandas projectadas sobre o espaço público, desde que daí não resulte prejuízo para o mesmo e sejam respeitadas as características de composição arquitectónica da envolvente, nomeadamente, quanto à forma e dimensão da profundidade;
  - b) Os balanços cuja projecção salvasgarde um passeio com largura livre de 5,00 metros ou de 2,50 metros, conforme existam (ou se prevejam) árvores ou não no referido passeios.

### **Artigo 40º**

#### **Fecho das varandas**

1. No caso de edifícios constituídos por mais de uma fracção destinada a habitação, sujeitos ou não ao regime de propriedade horizontal, o fecho de qualquer varanda fica condicionado à aceitação pelo município de um estudo global a ser cumprido em todas as situações de fecho de varandas no edifício.



2. Nas situações abrangidas pelo regime da propriedade horizontal, o estudo global referido no número anterior terá de ser previamente aprovado pela assembleia de condomínio.

### **Artigo 41º**

#### **Muros de vedação**

1. Os muros de vedação confinantes com a via pública deverão obedecer às seguintes regras:
  - a) Em termos gerais, não poderão exceder 1.20 m, a contar da cota mais elevada do terreno ou passeio, podendo contudo, elevar-se com gradeamento, rede ou sebes vivas, até à altura máxima de 2.00 m.
  - b) A aplicação de painéis opacos sobre muros de vedação confinantes com a via pública não pode igualmente exceder a altura de 2.00 m, a contar da cota mais elevada do terreno, a partir da base do muro.
  - c) No caso de muros de vedação de terrenos de cota superior à do arruamento (muros de suporte de terras), será permitido, caso não haja alternativa viável enquadrável na alínea anterior, que o muro ultrapasse a altura aí definida, não podendo contudo, exceder o 0.80 m acima da cota natural do terreno interior.
  - d) Não será permitido a colocação de arame farpado, fragmentos de vidro ou outra solução similar, em vedações a altura inferior a 2.00 m acima do nível da berma ou passeio.
2. Os muros de vedação entre propriedades ou lotes (interiores) deverão obedecer às seguintes regras:
  - a) Em termos gerais, não poderão igualmente exceder a altura de 2.00 m, a contar da cota natural dos terrenos que vedarem.
  - b) No caso de muros de vedação de terrenos com cotas diferentes, será permitido, caso não haja alternativa viável enquadrável na alínea anterior, que o muro ultrapasse a altura aí definida, não podendo contudo, exceder o 1.50 m acima da cota natural do terreno de cota superior.
3. Quando haja interesse na defesa de valores panorâmicos visuais de carácter artístico, paisagístico ou turístico pode a Câmara Municipal impor alturas dos



- muros inferiores às estipuladas nos pontos anteriores, e inclusivamente, suprimir os gradeamentos, redes ou sebes ou, com a mesma justificação autorizar muros de maior altura, quando a sua função de suporte de terras ou partido estético o aconselhe.
4. Na ausência de alinhamentos dominantes considerados pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, as vedações confinantes com os caminhos públicos deverão afastar-se, em relação à faixa de rodagem (alcatrão, cubo de granito, etc.), no mínimo, 1,50 m. No caso de vias com elevado tráfego, esse afastamento mínimo será de 2,20 m.
  5. Nos casos onde já existam passeios e muros executados na envolvente da pretensão, deverá ser garantida uma solução de compatibilização.
  6. Nos casos em que se verifique a existência de circunstâncias particulares decorrentes da estrutura urbana local pode ser justificada e convencionada, pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal, a adopção de soluções mais adequadas e integradas.
  7. O pedido de licença ou comunicação prévia para a edificação de muros de vedação deverá ser acompanhado de termo de responsabilidade do técnico autor do projecto e peças desenhadas que possam esclarecer devidamente a pretensão.

### **Artigo 42º**

#### **Revestimentos, Cores das Fachadas, Colocação de Equipamentos e Empenas**

1. Revestimentos:
  - a) É autorizado o acabamento em rebocos lisos, preferencialmente, ou a própria pedra à vista, segundo as características construtivas do edifício.
  - b) Deverão ser preservados os acabamentos tradicionais existentes nos edifícios, nomeadamente o granito e os azulejos antigos.
  - c) Nas obras de restauro e conservação dos edifícios deverá promover-se a remoção dos revestimentos dissonantes, como por exemplo as cores dissonantes utilizadas nos beirais e caleiras.
  - d) Admite-se a aplicação de materiais naturais e/ou cerâmicos de revestimento, em construções novas, desde que não prejudiquem as características





## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

arquitectónicas do edifício e não venham a perturbar o valor arquitectónico do conjunto onde se insere.

### 2. As cores:

- a) As cores das fachadas deverão ser preferencialmente de tons claros e suaves, devendo predominar o branco, bege, cinza, amarelo ocre e o rosa - velho, a aprovar previamente pela Câmara Municipal.
- b) Aquando da aplicação de mais do que uma cor num mesmo edifício ou conjunto edificado, deve o conjunto resultar harmonioso e discreto.

### 3. A fim de eliminar progressivamente as tubagens à vista, os projectos relativos a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação dos edifícios devem prever:

- a) Espaços para colocação de equipamentos de infra-estruturas, nomeadamente aparelhos de ar condicionado, exaustão, ventilação, aquecimento, chaminés e outros, para que, quando colocados, não sejam visíveis a partir do espaço público.
- b) Calhas internas, para instalação dos cabos de telefones, TV, electricidade e outros, devendo ser requerida, às respectivas entidades, a mudança dos cabos para o interior daquelas.
- c) 4- Os projectos dos edifícios multi-familiares contemplarão somente antenas colectivas de TV, sendo interdita a instalação de antenas individuais.

### 4. Empenas:

- a) Deverão ser rebocadas e pintadas, ou receber acabamento idêntico ao das fachadas.
- b) Poderão ser aplicados outros revestimentos em função das características do local, e de acordo com o definido em planos de urbanização e de pormenor.

## **Artigo 43º**

### **Montras**

Não é permitida a projecção de montras salientes das paredes das fachadas viradas às vias públicas.



## **SECÇÃO II – Disposições Especiais**

### **Artigo 44º**

#### **Salas de Condomínio**

1. Os edifícios passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, com mais de seis fogos, devem possuir espaços comuns, funcionalmente vocacionados para possibilitar a realização das respectivas assembleias de condomínio, de gestão corrente e manutenção de coisas comuns.
2. O espaço referido no número anterior deve ter as seguintes condições:
  - a) Possuir um pé direito, no mínimo, 2,40 m;
  - b) Possuir arejamento e iluminação naturais;
  - c) Possuir uma área mínima de 12,00 m<sup>2</sup>, acrescida de 1,00 m<sup>2</sup> por fracção quando exceder 10 fogos;
  - d) Estes espaços, têm de estar situados em locais acessíveis, para que possam ser utilizados por Pessoas com Mobilidade Condicionada.
3. Nos edifícios deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza do espaço comum, com acesso a partir do mesmo, dotado de um ponto de luz, água e drenagem de águas residuais

### **Artigo 45º**

#### **Espaço para recepção de resíduos sólidos urbanos**

1. Todos os edifícios com o número de fogos superior a 10, passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, terão que ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar o depósito de resíduos sólidos urbanos, com distinção para os indiferenciados e recicláveis.
2. Todos os edifícios com espaços comerciais, de serviços e/ou restauração e bebidas terão que ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar o depósito de resíduos sólidos urbanos, com distinção para os indiferenciados e recicláveis.



## **Artigo 46º**

### **Rampas**

1. As rampas de acesso automóvel devem obedecer às seguintes condições:
  - a) A largura mínima será de 2,50 m;
  - b) A inclinação da rampa:
    - b.1. No caso de rampas de acesso automóvel em estrutura edificada destinadas a estacionamento público, estações de serviço e oficinas, a inclinação máxima da rampa deve ser de 15%. Nos restantes casos não deve ultrapassar os 20%;
    - b.2. Sempre que ultrapasse os 12%, deve contemplar concordâncias com um raio não inferior a 20,00 m numa extensão de 4,50 m contados a partir do muro de vedação.
2. Os processos com rampas de acesso automóvel devem ser instruídos com um corte a mostrar o cumprimento do número anterior.
3. Não são de admitir quaisquer soluções que impliquem a execução de rampas de acesso automóvel na zona do passeio destinada a circulação pedonal, tendo assim as rampas que ser executadas na intersecção do arruamento ou caminho com o passeio e/ou no interior do lote ou terreno.
4. Os acessos automóvel devem localizar-se à maior distância possível de gavetos e, se possível, no arruamento de menor intensidade de tráfego.

## **Artigo 47º**

### **Logradouros**

1. As áreas dos lotes consagradas a logradouros destinam-se exclusivamente à utilização dos residentes, para apoio à habitação, lazer ou estacionamento.
2. Nas áreas urbanas é proibido impermeabilizar a totalidade da área livre dos prédios ou lotes para habitação, devendo existir sempre um *logradouro drenante* com uma área mínima não inferior a 40 %.
3. Toda a vegetação e arborização existente no interior dos logradouros que constitua elemento de interesse ambiental, deve ser mantida.
4. A conservação dos espaços verdes privativos é da responsabilidade dos respectivos proprietários ou usufrutuários, nos termos idênticos da conservação dos edifícios.



## **CAPÍTULO IV**

### **PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO E ARQUEOLÓGICO**

#### **Artigo 48º**

##### **Património arquitectónico e arqueológico**

1. A Câmara Municipal pode suspender as licenças concedidas ou as comunicações prévias admitidas sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos.
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, o qual será fundamental para proceder ao levantamento, ou não, da suspensão da respectiva licença ou comunicação prévia, tudo isto, no estrito cumprimento da Lei n.º 107/01, de 08 de Setembro, a qual estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

## **CAPÍTULO V**

### **TAXAS E COMPENSAÇÕES**

#### **Artigo 49º**

##### **Taxas**

A emissão dos títulos dos licenciamentos, comunicações prévias ou autorizações, previstos no presente regulamento, assim como a sua substituição, emissão de segunda via ou averbamento, bem como a realização de vistorias e demais prestações, dependem do pagamento das taxas devidas nos termos do Regulamento de Liquidação, Cobrança e Pagamento de Taxas e Licenças Municipais e respectiva Tabela.

#### **Artigo 50º**

##### **Áreas de Cedência**

1. Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes



públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas urbanísticas, que de acordo com a lei e a licença de loteamento, devem integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará.

2. O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no artigo 57º do RJUE.

### **Artigo 51º**

#### **Cedências**

1. Sempre que, se pretenda proceder à execução de edificações, vedações ou acessos e por imperativos urbanísticos ou rodoviários, se imponha o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implicando a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas são sempre cedidas graciosamente.
2. Para além do previsto no número anterior, é da conta do promotor, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pelos serviços técnicos da Câmara Municipal.
3. Nas zonas urbanas e ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença ou comunicação prévia da obra tem à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços técnicos municipais.
4. Nas áreas rurais, e quando não haja lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal poderá determinar quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente, bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais, entre outros.
5. Pode a Câmara Municipal, quando o interesse público o recomendar, impor a construção de baías ou zonas de estacionamento.



### **Artigo 52º**

#### **Compensação em loteamentos e obras de impacte semelhante a loteamento**

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infra-estruturas urbanísticas e/ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
2. A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência, nomeadamente, de lotes, de prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
3. A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.
4. O valor da compensação referida no número anterior, será calculada com base na área que o proprietário deveria ceder para aqueles fins, avaliada de acordo com o número 3 do artigo seguinte, aplicando-se proporcionalmente, para efeitos desta avaliação a área máxima de pavimento permitida no loteamento.
5. A compensação deverá, em princípio, ser paga em espécie, através de lotes urbanos, avaliados de acordo com o artigo seguinte.
6. Pode ainda a compensação em espécie, por interesse e acordo mútuos, ser paga através da cedência de parcela de terreno ou de outros imóveis ou realização de obras independentes de loteamento, nos termos do artigo seguinte.

### **Artigo 53º**

#### **Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos**

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 ao município;

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

C2 - é o valor em euros da compensação devida ao município quando o prédio já se encontre servido pelas infra-estruturas referidas na alínea h) do artigo 2º do RJUE.

a) Cálculo do valor de C1:

O cálculo do valor de c1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = \frac{k1 \times k2 \times A \times V}{10}$$

K1 – coeficiente ao qual se atribui um valor em função da localização da operação urbanística que dá lugar a compensação e que é o seguinte:

- Nível i – 0.5 – para as operações urbanísticas localizadas na sede do Concelho
- Nível ii – 0.3 – para as operações urbanísticas localizadas fora da sede do Concelho

K2 - é um factor variável em função da área descrita no plano director municipal onde é permitida a realização de operações de loteamento, com os seguintes valores:

- Área urbana - 0.25
- Área urbanizável - 0.5

A (m<sup>2</sup>) - é o valor em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros actualmente aplicáveis pelo regulamento do plano director municipal ou, em caso de omissão, pela portaria n.º 216-b/2008 de 3 de Março;

V - (expresso em Euros) valor fixado anualmente por portaria ao abrigo do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abri para habitação, este valor depende do uso da edificação de acordo com o n.º 1 do artigo 13º.

b) Cálculo do valor de C2 em escudos ou euros:

Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao município, que resulta da seguinte fórmula:



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

Em que:

K3 = n.º número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado (s) no todo ou em parte;

K4 = 0.03 + 0.02 x número de infra-estruturas existente(s) no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

- Arruamentos viários – 0.20
- Passeios – 0.05
- Rede de abastecimento de água – 0.15
- Rede de águas residuais – 0.12
- Rede de águas pluviais – 0.12
- Rede de electricidade – 0.20
- Rede de telecomunicações – 0,03
- Rede de gás – 0.03
- Estacionamento – 0.10

A2 (m<sup>2</sup>) - 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 um valor em euros determinado pela portaria prevista no n.º1 do artigo 7º do decreto-lei nº13/86 de 23 de Janeiro.

### **Artigo 54º**

#### **Cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si**

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





### **Artigo 55º**

#### **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 efectuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela câmara municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
  - b) As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.
2. Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:
  - a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
  - b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo município.
3. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela câmara municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

### **Artigo 56º**

#### **Cauções**

1. As cauções a que se referem o n.º 1, do artigo 81º e n.º 2, do artigo 86.º do RJUE, serão prestadas nos termos do disposto no artigo 54.º do RJUE, com as devidas adaptações.
2. A caução a que se refere o n.º 2 do artigo 86.º é prestada até à emissão do alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia.
3. Em caso de não prestação de caução nos termos do número anterior, os serviços municipais deverão verificar do cumprimento do disposto no n.º 1, do artigo 86.º,



para efeito de emissão do alvará de autorização de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

#### **Artigo 57º**

##### **Resíduos de construção e demolição**

A gestão dos Resíduos de Construção e Demolição deve obedecer às condições definidas pela legislação em vigor.

#### **Artigo 58º**

##### **Apreciação liminar dos pedidos**

1. Compete ao gestor do procedimento promover o saneamento e a apreciação liminar dos pedidos e demais requerimentos em matérias conexas com urbanização e edificação, devendo submeter à consideração do Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador no qual esteja delegada a competência, todas as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento dos pedidos ou da comunicação prévia.
2. O gestor do procedimento não deve propor a solicitação ao requerente de quaisquer informações ou elementos instrutórios que não se destinem a ser tratados ou que não acrescentem informação relevante à já existente no serviço ou que conste dos documentos entregues.
3. O gestor do procedimento deve prestar ao requerente e demais interessados, em momento oportuno, todos os esclarecimentos que se revelem necessários ao rápido e eficaz andamento do procedimento.



### **Artigo 59º**

#### **Actos administrativos**

1. A prática de actos administrativos que defiram pedidos de informação prévia, de licença administrativa, de autorização de utilização e demais actos administrativos expressos que confirmam direitos, vantagens ou removam obstáculos jurídicos implica, simultaneamente, uma declaração de concordância com os condicionamentos e com a liquidação das taxas a aplicar.
2. A extinção do procedimento pela tomada de uma decisão final desfavorável à pretensão do requerente, bem como por qualquer dos outros factos previstos na lei, não determina a restituição da taxa paga aquando da apresentação do requerimento, sempre que o pedido tenha sido objecto de efectiva apreciação pelos serviços municipais.

## **CAPITULO VII**

### **FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES**

#### **Secção I - Tutela da legalidade**

### **Artigo 60º**

#### **Fiscalização**

1. A fiscalização do cumprimento do presente regulamento é da competência dos respectivos serviços municipais e de outras autoridades com competência atribuída por lei.
2. À fiscalização do cumprimento do presente Regulamento aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 93.º a 96.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



### **Artigo 61º**

#### **Iniciativa**

1. Os particulares, os serviços municipais e de outras autoridades com competência atribuída por lei, podem requerer ou propor o desencadear de procedimentos administrativos tendentes à adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. O Presidente da Câmara Municipal pode, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, desencadear os procedimentos administrativos tendentes à adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

### **Artigo 62º**

#### **Reposição da legalidade**

1. O Presidente da Câmara Municipal pode, quando for caso disso, intimar o respectivo proprietário ou ao particular com legitimidade para efectuar o pedido de licença ou apresentar a respectiva comunicação prévia, por ordem de quem decorriam as obras objecto do embargo ou foram executadas as obras ilegais, que efectue o respectivo pedido de licenciamento, fixando um prazo razoável para o efeito tendo em conta a complexidade da obra.
2. A intimação para licenciamento é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma ou para dar início espontaneamente ao procedimento ou a procedimentos legais que permitam a conformação da obra com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
3. Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que o licenciamento da obra seja efectuado, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a execução de trabalhos de correcção ou alteração, a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infractor nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



### **Artigo 63º**

#### **Actos inválidos e inexistentes**

1. A licença administrativa, a admissão de comunicação prévia ou a autorização de utilização podem ser declaradas nulas a todo o tempo e só podem ser revogadas expressamente nos termos estabelecidos na lei para os actos constitutivos de direitos, não sendo admissível a sua simples revogação implícita pelo indeferimento intempestivo do pedido ou pela prática de outro acto incompatível com os respectivos efeitos.
2. Com o início do procedimento tendente à revogação com fundamento em invalidez ou declaração de nulidade de licença administrativa ou da admissão de comunicação prévia, pode o Presidente da Câmara Municipal ordenar o embargo das obras que ainda decorram nos termos dos artigos 102.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
3. A revogação, declaração de nulidade ou inexistência dos actos previstos no n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma ou para dar início ao procedimento ou procedimentos legais que permitam a conformação da obra com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### **Artigo 64º**

#### **Suspensão do procedimento**

1. Os procedimentos administrativos tendentes à adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstos no presente regulamento e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação poderão ser suspensos, nos termos do artigo 31.º do Código de Procedimento Administrativo, por decisão do Presidente da Câmara Municipal.
2. A suspensão a que se alude no número anterior poderá ter lugar ainda que se conclua que a obra é insusceptível de ser licenciada ou objecto de comunicação prévia, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, mediante a aprovação ou alteração de um plano municipal de ordenamento do território ou da alteração das condições de construção previstas em operação de loteamento aprovada e ocorra a invocação, em



sede de audiência do interessado, de interesses públicos de excepcional relevo que aconselhem a execução da obra.

## **CAPÍTULO X**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 65º**

##### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

#### **Artigo 66º**

##### **Norma revogatória**

1. É revogado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUECA), aprovado em reunião da Assembleia Municipal de 30 de Dezembro de 2003 e alterado em sessão da Assembleia Municipal de 28 de Abril de 2008
2. É revogado o “Regulamento de Cores” aprovado em reunião de Câmara do dia 23 de Janeiro de 1984.

#### **Artigo 67º**

##### **Entrada em vigor**

O Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação na II.ª Série do Diário da República.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

# ANEXO I

### FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS (QUADRO SINÓPTICO) – EDIFICAÇÃO

N.º Processo	Data Entrada:
Local	
Freguesia	
Requerente	

#### Tipo de Obra

Construção;  Ampliação;  Alteração;  Reconstrução;  Licenciamento ;

#### 1. Destino da Obra

Habitação;  Atividades Económicas;  Outros: \_\_\_\_\_;

#### 2. Valores Globais

2.1 Área da parcela	(m <sup>2</sup> )	2.7 Índice de Construção	
2.2 Área de implantação	(m <sup>2</sup> )	2.7 Estimativa do valor da obra	€
2.3 Área permeável	(m <sup>2</sup> )	2.8 Cércea máxima	m
2.4 Área bruta construção	(m <sup>2</sup> )	2.9 N.º Total de Pisos	
2.5 Área útil construção	(m <sup>2</sup> )	2.9.1 Acima da cota de soleira	
Volume construção	(m <sup>3</sup> )	2.9.2 Abaixo da cota de soleira	

#### 3. Pisos destinados a habitação

Piso	Número de fogos por tipologia						Área por piso		
	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5	Área construção (m <sup>2</sup> )	Área habitável (m <sup>2</sup> )	N.º de divisões
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
TOTAL							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	

#### 4. Pisos destinados a outros fins

Piso	Utilização	n.º de unidades	Área de construção
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
TOTAL			m <sup>2</sup>

#### 5. Estacionamento

Estacionamento Privado			Estacionamento Público		
	N.º de lugares	Área (m <sup>2</sup> )		N.º de lugares	Área (m <sup>2</sup> )
Coberto			Coberto		
Descoberto			Descoberto		
Total			Total		

#### 6. Construções anexas

Piso	Utilização	Área de implantação	Área útil	Área bruta
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Total				

#### 7. Muros

Altura	Extensão	Aberturas	Material(ais)
	m	m	m
Total		m	m

#### 8. Prazo da obra / N.º de meses de execução da obra:

#### 9. Estaleiro da obra:

Dentro do lote – Área (m <sup>2</sup> )		Ocupação da Via Pública – Área (m <sup>2</sup> )	
---	--	--	--







CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

**ANEXO III**

**FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS (QUADRO SINÓPTICO) – CERTIFICAÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL**

N.º Processo  
Local  
Freguesia  
Requerente

Data Entrada:

TABELA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO													
SUPERFÍCIE DE IMPLANTAÇÃO													
ÁREA DESCOBERTA													
ÁREA DE CONSTRUÇÃO													
PISO	ÁREAS COMUNS	FRACÇÃO	UTILIZAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL DA FRACÇÃO	ÁREA DE ARRUMOS	GARAGEM OU LUGAR DE PARQUEAMENTO	ÁREA DE VARANDAS E TERRAÇOS	ÁREA EXTERIOR AFECTA AO USO EXCLUSIVO DA FRACÇÃO	OUTRAS ÁREAS	ÁREA TOTAL AFECTA À FRACÇÃO	PERMILAGEM	VALOR DA FRACÇÃO
	(m <sup>2</sup> )	A			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	B			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	C			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	D			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	E			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	F			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	G			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	H			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	I			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	J			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	K			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	L			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	M			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	N			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	O			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	P			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	Q			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	R			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	S			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	T			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	U			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	V			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	W			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	X			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	Y			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	(m <sup>2</sup> )	Z			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	€
	Tot al	(m <sup>2</sup> )			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	Tota	(m <sup>2</sup> )	€

Valor total atribuído ao prédio:

€-(

euros)



## **ANEXO IV - INSTRUÇÃO EM FORMATO DIGITAL**

### **NORMAS DE INSTRUÇÃO DE UM PROCESSO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA EM FORMATO DIGITAL**

Pedidos de Licenciamento (PL) e Comunicações Prévias (CP)

No cumprimento do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) consagrado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as posteriores alterações, entende-se que este é o momento adequado para o início da digitalização e tramitação dos processos de pedidos de licenciamento em formato digital e nas consultas às Entidades da Administração Central (EAC), através da plataforma informática SIRJUE.

Neste sentido são estabelecidas um conjunto de normativas para a instrução do processo digital referentes a operações urbanísticas (PL e CP) de modo a normalizar os procedimentos de instrução.

#### **1. Formato dos ficheiros a apresentar**

Os projectos a remeter para consulta deverão ser apresentados em ficheiros informáticos nos seguintes formatos:

Formato DWFx - para peças desenhadas do(s) projecto(s);

Formato PDF - para peças escritas;

Formato vectorial (dwg, dxf, dgn, shp) - para a planta de implantação, telas finais e levantamento topográfico, georreferenciada no Sistema de Coordenadas Hayford-Gauss, Datum73 e em que se identifique a(s) parcela(s) da(s) pretensão(ões) numa layer autónoma.



## **2. Organização e formato dos ficheiros no CD**

No CD, os projectos terão sempre que conter:

1 ficheiro vectorial para o levantamento topográfico (DWG/DXF)

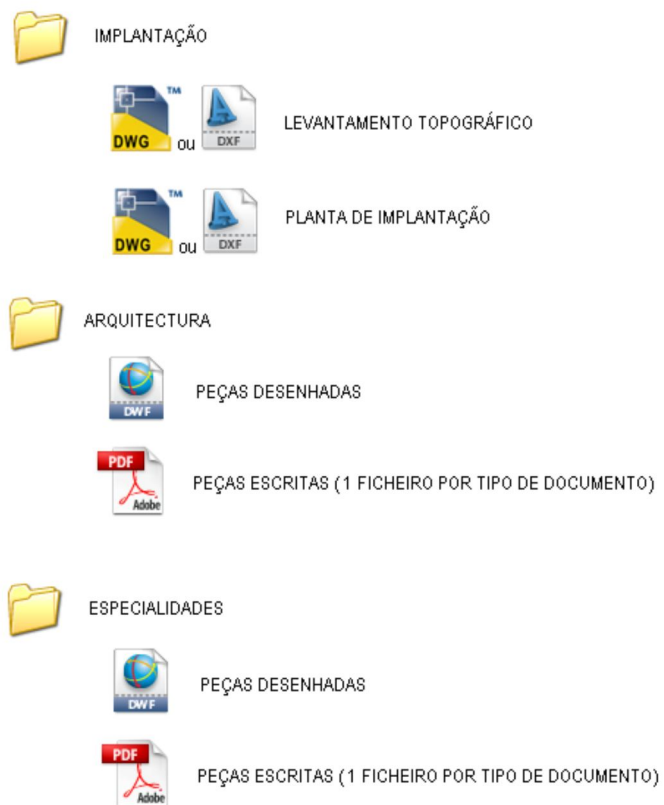
1 ficheiro vectorial para a planta de implantação sobreposta ao levantamento topográfico (DWG/DXF)

1 ficheiro DWFx para as peças desenhadas

1 Ficheiro PDF para cada uma das peças escritas por tipo de documento



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES



### 3. Características dos ficheiros

3.1. O suporte digital deverá conter um ficheiro em formato PDF com o índice de todos os documentos entregues.



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

---

- 3.2. A substituição de elementos por parte do autor deverá consistir na entrega de um conjunto de novos ficheiros com a totalidade do projecto ou processo, identificando no índice todas as peças alteradas.
- 3.3. O nome do ficheiro deverá respeitar a tabela em anexo (Designação de Ficheiros) com a codificação das respectivas designações, segundo a tabela constante do Anexo .
- 3.4. A responsabilidade pela preparação do ficheiro é inteiramente do autor.
- 3.5. O município nunca poderá fazer alteração a este ficheiro para que em qualquer momento se possa certificar a autenticidade do ficheiro. A informação contida nos ficheiros DWFX ou PDF será validada por assinatura digital qualificada quando a tecnologia o permitir. Após a recepção da informação em formato digital, a mesma será de imediato inserida no sistema informático e associadas as peças desenhadas e escritas ao registo do processo e requerimento interno.
- 3.6. Todas as folhas contidas no ficheiro DWFX deverão ser criadas com o formato/dimensão igual ao de impressão. Por exemplo, um desenho que seria impresso em A1 deverá passar a DWFX com o mesmo formato.
- 3.7. A unidade deverá sempre o metro.
- 3.8. Os desenhos deverão ser apresentados com a relação " uma unidade/ um metro".
- 3.9. O mínimo exigível em termos de unidades medíveis num desenho em DWFX é o milímetro. Deverá o autor configurar a impressão para que a componente vectorial do ficheiro tenha DPI suficiente para garantir esta precisão.
- 3.10. Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD deverão permitir a identificação e controle da visibilidade e dos layers.



**4. Os levantamentos topográficos terão de respeitar os seguintes itens:**

A entrega dos levantamentos topográficos e planta de implantação em formato digital, para a instrução de um processo de obra particular, terá de respeitar os seguintes itens:

- 4.1. Sistema de Coordenadas Hayford-Gauss, Datum73. Todas as peças desenhadas terão de estar obrigatoriamente referenciadas em planimetria e altimetria ao sistema de referência oficial.
- 4.2. O ficheiro digital (vectorial) será entregue em qualquer um dos formatos DWG, DXF ou DGN. Os “Layers” ou níveis de desenho serão designados com um nome alfanumérico que caracterize os elementos.
- 4.3. Os levantamentos topográficos devem conter, a implantação dos seguintes elementos:
  - 4.3.1. Definição dos arruamentos com arranques mínimos de 50 metros para cada um dos lados do terreno;
  - 4.3.2. Nos casos de desníveis acentuados entre o terreno em estudo e o terreno confrontante, tem de estar cotados os desníveis do terreno natural em ambos os lados.
  - 4.3.3. Definição das empenas das construções confrontantes voltadas para o terreno e respectivas cotas das empenas.
  - 4.3.4. Pontos cotados e curvas de nível 3D com equidistância máxima de 0,2 metros.
  - 4.3.5. Cotas no topo dos muros confrontantes, em layer próprio.
  - 4.3.6. Plantas de implantação sobrepostas com o levantamento topográfico devidamente georreferenciado e com delimitação da área da pretensão definida por um polígono fechado em layer próprio.
- 4.4. O desenho vectorial deverá vir estruturado, de tal forma que, as suas cores e níveis de informação permitam uma simples leitura e interpretação do desenho para a escala 1:500 ou superior.



### **5. Termo de responsabilidade do ficheiro digital**

Não estando os ficheiros digitais, assinados digitalmente, terá de constar no conjunto dos elementos complementares de instrução do projecto, constar um termo de responsabilidade, sobre a autoria e estrutura dos ficheiros digitais