

Projeto
de
REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

NOTA JUSTIFICATIVA

O Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março introduziu alterações consideráveis no regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares.

Face ao preceituado neste diploma legal, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e, ou, de edificação.

No âmbito da aplicação do anterior Regulamento constatou-se a necessidade da sua melhoria nas seguintes vertentes:

- Definições de conceitos urbanísticos;
- Regras urbanísticas referentes a edificações;
- Obras isentas de controlo prévio;
- Forma de instrução dos pedidos;
- Controlo sucessivo das operações urbanísticas;
- Atendimento público;

Também a entrada em vigor de nova legislação, designadamente a Lei n.º 31/2009 de 03 de Junho, referente à qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração de projetos, fiscalização e direção de obra, assim como o Decreto-Lei n.º 46/2008 de 12 de Março, respeitante aos resíduos de construção e demolição, induz a necessária adequação deste instrumento regulamentar, à mesma.

Visa-se, pois, com o presente regulamento, estabelecer e definir aquelas matérias que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, remete para regulamento municipal, consignando-se ainda os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como às compensações.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112º, n.º 8 e 241º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei 53-E/2006 de 29 de Dezembro, e do estabelecido na alínea g) do n.º 1 do artigo 25º e na alínea k) do n.º1 do artigo 33º, da Lei 75/2013, de 12 de Setembro, após a realização do período de apreciação pública, nos termos do artigo 118º, n.º 1 do Código do Procedimento Administrativo, por um período de 30 dias úteis, será levado à aprovação da Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere, sob proposta da Câmara Municipal.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito e objeto

O presente regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, bem como às compensações, no Município de Ferreira do Zêzere.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste regulamento, entende-se por:

- a) Obra: todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;*
- b) Infraestruturas locais: as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;*
- c) Infraestruturas de ligação: as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas diretamente apoiadas;*
- d) Infraestruturas gerais: as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em PMOT, servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;*
- e) Infra-estruturas especiais: as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam pela sua especificidade implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respetivo montante considerado como decorrente da execução de infraestruturas locais.*
- f) Área total de construção ou superfície de pavimentos – somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo garagens quando totalmente em cave, sótãos e caves sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas em cave, varandas, telheiros ou alpendres, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;*
- g) Área total de implantação ou área ocupada pelos edifícios – somatório das áreas resultantes em planta de todos os edifícios residenciais e não residenciais, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;*
- h) Índice de construção – quociente entre o somatório da área total de construção, conforme definição da alínea f), a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio;*
- i) Índice de implantação – quociente entre a área total de implantação e a área do prédio;*
- j) Índice de utilização líquido ou índice de construção líquido – quociente entre a área total de construção e a área do prédio;*
- k) Densidade habitacional – quociente entre o número de fogos e a área do terreno;*
- l) Densidade populacional – quociente entre a população e a área do terreno;*
- m) Cércea – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento de fachadas viradas para vias públicas até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água e outros do mesmo tipo;*

- n) *Cave – espaço coberto por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas pré-existentes do espaço exterior contíguo forem, cumulativamente:*
- *Iguais ou inferiores a 30cm, no ponto médio da fachada principal do edifício;*
 - *Inferiores a 120cm, em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público;*
- o) *Uso – funções ou atividades específicas que se desenvolvem num edifício;*
- p) *Unidade autónoma – cada um dos espaços autónomos de um edifício, associados a um determinado uso;*
- q) *Anexo – edifício ou parte dele, referenciado a uma construção principal, sem a existência da qual não poderá ser aprovado, com uma função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público, não possuindo título de propriedade autónomo, nem constituindo unidade funcional. Não podem ter mais do que três divisões, salvo em situações devidamente justificadas, mais de um piso, nem área total de construção ou de implantação, superior a 50 m²;*
- r) *Arrecadação – Edificação, com uma função autónoma, destinada a guardar materiais, produtos ou utensílios, referentes a atividade permitida no prédio no qual se pretendem construir. Não podem ter mais do que uma divisão, salvo em situações devidamente justificadas, nem área total de construção superior a 200 m²;*
- s) *Alpendre – Edificação constituída por uma cobertura e respetivos apoios, dispendo pelo menos de um plano vertical aberto;*
- t) *Outras definições – as constantes no Decreto-Regulamentar n.º 9 /2009, de 29 de Maio.*

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Artigo 3.º

Instrução do pedido

1. *O pedido de informação, de informação prévia, de comunicação prévia, de licença e de autorização de utilização relativo a operações urbanísticas obedece ao disposto no artigo 9º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, e será instruído com os elementos referidos na Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março e no Capítulo IV deste regulamento.*
2. *Deverão ainda ser juntos ao pedido os elementos complementares que se mostrem necessários à sua correta compreensão, em função, nomeadamente, da natureza e localização da operação urbanística pretendida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.*
3. *Os projetos devem definir claramente a obra a realizar e serem apresentados em papel de cópia, de formato mínimo e dobragem A4 (210 mm x 297 mm). As escalas indicadas nos desenhos não dispensarão a indicação de cotas definidoras de vãos, espessuras de paredes, pés-direitos, alturas dos beirados e cumeeiras. Todas as peças, escritas e desenhadas, constituintes do projeto devem ser numeradas.*
4. *Enquanto não estiver em funcionamento o sistema informático previsto no artigo 8º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, o pedido e respetivos elementos instrutórios serão apresentados do seguinte modo:*
 - a) *Projeto de arquitetura – em duplicado de papel, devendo também ser entregues peças escritas e desenhadas em formato digital PDF, num único ficheiro, e peças desenhadas em DWF, noutra ficheiro;*
 - b) *Projetos de especialidade – as peças escritas e desenhadas apenas devem ser apresentadas em formato digital PDF, num único ficheiro para cada especialidade. Deverão também ser apresentadas peças desenhadas em DWF,*

num único ficheiro para cada especialidade.

- c) *Autorização de utilização – peças escritas e desenhadas em papel ou em formato digital PDF, num único ficheiro, e peças desenhadas em DWF, noutro ficheiro.*
5. *Nas situações referidas no número anterior, as peças apresentadas em formato digital devem ser exatamente iguais às peças em papel, devendo cada um dos ficheiros ser identificado com rigor.*
6. *Os elementos referidos nas alíneas b) e c) do número 4 podem, para além de apresentados nos serviços de atendimento do Setor de Gestão Urbanística, ser enviados pelo correio, ou por correio eletrónico para o endereço gestao.urbanistica@cm-ferreiradozezere.pt.*
7. *As plantas de síntese de operações de loteamento e as plantas de implantação de obras de edificação devem ser desenhadas sobre levantamentos topográficos georreferenciados, ligados à Rede Geodésica Nacional – DATUM 73.*

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 4.º

Isenção de controlo prévio

1. *São consideradas obras isentas de controlo prévio aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão, possam considerar-se de pequena relevância, sob os pontos de vista de salubridade, segurança ou estética, não obedeçam ao procedimento de licença ou de comunicação prévia e cumpram todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.*
2. *O promotor deve informar a Câmara Municipal da sua realização, por escrito, até cinco dias antes do início dos trabalhos, mediante apresentação de requerimento devidamente preenchido, cujo modelo pode ser obtido no endereço eletrónico do Município ou nos serviços de atendimento do Setor de Gestão Urbanística, acompanhado de plantas de localização à escala de 1/25.000 e 1/2.000, que podem ser adquiridas nos serviços referidos.*
3. *As obras isentas de controlo prévio devem ser executadas segundo as boas normas da construção e devidamente acabadas, devendo o revestimento ser pintado, no caso de não ser natural, como por exemplo pedra ou madeira.*
4. *Integram este conceito, as seguintes obras:*
 - a) *As obras de conservação não previstas na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro;*
 - b) *As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações, à exceção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados;*
 - c) *As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2.20 m ou, em alternativa, à cércea do rés -do -chão do edifício principal com área total de construção igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;*
 - d) *A edificação de muros de vedação até 1.80 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2.00 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;*
 - e) *Abertura ou ampliação de vãos em muros de vedação, confinantes ou não com o espaço público, desde que a intervenção não exceda a largura de 1.00 m, o portão introduzido não abra sobre o espaço público, apresente características idênticas a outros preexistentes, caso existam, e não sejam alteradas as demais características do muro, nomeadamente a altura;*

- f) *A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3.00 m e área igual ou inferior a 20 m²;*
- g) *As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;*
- h) *A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal, não contíguo a esta, com área total de construção não superior a 30% à área da edificação de referência, não podendo ser superior a 50 m², destinado a churrasqueiras, cozinhas para convívio, alpendres para convívio, adegas e arrecadações de equipamento de recreio e lazer tais como barcos e motos de água;*
- i) *Obras de tanques de rega apoiados ou semienterrados no solo com área em planta não superior a 6 m² e altura não superior a 1.50 m;*
- j) *Obras de cabinas para instalação de bombas de rega e outros equipamentos agrícolas com área em planta não superior a 4 m² e altura não superior a 3.00 m;*
- k) *A edificação ligeira de um só piso destinada a arrumos de alfaias agrícolas, ou abrigos para animais, desde que não excedam 20 m² de área de implantação, com cêrcea máxima de 2.20 m, localizados na parte posterior do logradouro e não confinantes com a via pública;*
- l) *Demolição de construções em ruína ou em mau estado de conservação, enquadradas no artigo 89º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro;*
- m) *Obras em sepulturas e jazigos;*
- n) *A demolição das edificações referidas nas alíneas de c) a j);*
- o) *Obras de substituição de coberturas, em estrutura de madeira, que não impliquem modificação da forma, nem alterem a cêrcea nem a altura da cumeeira, desde que a área da cobertura a substituir, em projeção horizontal, não seja superior a 200 m²;*
- p) *Obras de urbanização, sem loteamento, cuja área não seja superior a 50 m²;*
- q) *Abertura ou fecho de portas ou janelas, em fachadas que não estejam viradas para vias públicas;*
- r) *A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1.00 m de altura, podendo ficar instalados sobre a edificação, lateral ou posteriormente a esta, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4.00 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1.50 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;*
- s) *A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;*
- t) *Alteração de portas, janelas ou montras, viradas para a via pública, desde que as suas dimensões não excedam 1/5 das dimensões existentes e desde que as janelas mantenham o mesmo formato de outras existentes na fachada;*
- u) *A edificação de estufas agrícolas desde que não sejam apoiadas em muretes, não impliquem qualquer impermeabilização do terreno, não contemplem alteração à topografia do terreno, nem fiquem implantadas a menos 20.00 m de vias públicas;*
- v) *A instalação de contentores destinados a arrumos, em prédios situados fora de áreas de RAN, REN, Rede Natura ou de Proteção da Albufeira do Castelo de Bode, desde que não sejam fixos ao solo.*

Artigo 5.º

Discussão pública

1. *São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:*

- a) 4 ha;
 - b) 100 fogos;
 - c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
2. O prazo para discussão pública das operações de loteamento não previstas no número anterior é de 20 dias.

Artigo 6.º

Impacte semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação dos n.ºs 5, 6 e 7 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento toda e qualquer construção que disponha de mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes.

Artigo 7.º

Impacte relevante

Para efeitos de aplicação dos n.º 5, do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, considera-se gerador de um impacte relevante toda e qualquer construção que disponha de três ou mais frações.

Artigo 8.º

Operações urbanísticas efetuadas por comunicação prévia

1. Nos loteamentos efetuados por comunicação prévia:
- a) O prazo de execução das obras de urbanização não pode ser superior a 360 dias, sem prejuízo das prorrogações previstas na legislação;
 - b) A caução deverá ser apresentada com antecedência de 5 dias relativamente ao início das obras de urbanização.
2. Nas obras de edificação efetuadas por comunicação prévia, o prazo de execução não pode ser superior a 720 dias, sem prejuízo das prorrogações previstas na legislação.

Artigo 9.º

Autoliquidação de taxas

1. A autoliquidação de taxas relativas a comunicação prévia, bem como de obras promovidas pela Administração Pública, com exceção das obras do Município de Ferreira do Zêzere, é efetuada mediante:
- a) Depósito na conta bancária através das referências Multibanco constantes na fatura;
 - b) Envio de cheque à ordem do Município de Ferreira do Zêzere;
 - c) Envio de vale postal à ordem do Município de Ferreira do Zêzere;
 - d) Pagamento na Tesouraria do Município de Ferreira do Zêzere.
2. A Câmara Municipal emite a fatura e notifica o interessado, informando-o do valor das taxas referidas, bem como das referências Multibanco:
- a) No caso de obras sujeitas a comunicação prévia, no prazo de 8 dias a contar da data da sua apresentação;
 - b) No caso de obras promovidas pela Administração Pública, no prazo previsto para a emissão do parecer referido no número 2 do artigo 7º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.

Artigo 10.º

Estado avançado de execução

Considera-se que as obras de edificação estão em estado avançado de execução, para efeitos de concessão de licença especial para a sua conclusão, quando tiverem a estrutura concluída.

Artigo 11.º

Instrução do pedido para concessão de licença especial

Na instrução do pedido para concessão de licença especial para conclusão de obras de edificação devem constar, para além do requerimento, os projetos de especialidade que devam ser ajustados, ou cuja apresentação passe a ser obrigatória, de acordo com a legislação cuja entrada em vigor ocorra após a caducidade da licença ou comunicação prévia respetiva.

Artigo 12.º

Estado das obras de urbanização para efeitos de apresentação de comunicação prévia

Para que a comunicação prévia de edificações a construir em loteamentos possa ser apresentada, as obras de urbanização, incluindo espaços verdes e de utilização coletiva, têm que estar concluídas e em funcionamento, na zona do lote em causa.

Artigo 13.º

Alvarás referentes a legalizações

Os alvarás de licença e de autorização de utilização referentes a regularização de obras têm que fazer menção a “legalização” no título respetivo.

Artigo 14.º

Pedido de dispensa de autorização de utilização

1. *O pedido de dispensa de autorização de utilização deve ser instruído com os seguintes documentos:*
 - a) *Requerimento devidamente preenchido;*
 - b) *Cópia de documento de identificação do requerente;*
 - c) *Cópia de caderneta predial do imóvel, atualizada;*
 - d) *Outros elementos que o requerente considere relevantes para a decisão.*
2. *A análise do pedido de dispensa de autorização de utilização deve ser realizada, tendo em conta:*
 - a) *A data de participação na matriz;*
 - b) *A cartografia cadastral mais antiga do local;*
 - c) *A traça arquitetónica e os materiais da edificação.*

Artigo 15.º

Procedimentos de legalização

As legalizações decorrem pelo procedimento de licença.

CAPÍTULO IV

INSTRUÇÃO DE PROCESSOS

Artigo 16º

Processos de informação Prévia

Os processos de informação prévia devem ser instruídos com os seguintes elementos:

a) Operações de loteamento:

- a1) Requerimento devidamente preenchido;*
- a2) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- a3) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- a4) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- a5) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- a6) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- a7) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- a8) Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea a) e i) do n.º 2 do artigo 1º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- a9) Estimativa de encargos urbanísticos devidos;*
- a10) Programa de utilização das edificações, incluindo áreas brutas de construção, usos, números de fogos e outras unidades de utilização;*
- a11) Estudo acústico, que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual, e à decorrente da execução do loteamento;*
- a12) Mapa de ruído, quando aplicável;*
- a13) Planta da situação existente, à escala 1/1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e área envolvente, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de condicionantes;*
- a14) Planta de síntese, à escala de 1/1000 ou superior, contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;*
- a15) Planta de cedências, à escala 1/1000 ou superior, com as áreas de cedências para o domínio municipal;*
- a16) Planta de infraestruturas, à escala 1/1000 ou superior, das infraestruturas existentes e propostas, relativas a redes de abastecimento de água, redes de drenagem de águas residuais domésticas, redes de drenagem de águas residuais pluviais, redes de gás, infraestruturas de eletricidade e infraestruturas de telecomunicações;*
- a17) Plano de acessibilidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada;*

b) Obras de urbanização:

- b1) Requerimento devidamente preenchido;*

- b2) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- b3) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- b4) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano, quando o interessado não seja o proprietário do prédio;*
- b5) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- b6) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- b7) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- b8) *Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea a) do n.º1 do artigo 2º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- b9) *Estudo acústico, que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual, e à decorrente da execução do loteamento;*
- b10) *Planta da situação existente, à escala 1/1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e área envolvente, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de condicionantes;*
- c) *Obras de edificação:*
 - c1) *Requerimento devidamente preenchido;*
 - c2) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - c3) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - c4) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 6 meses, quando o interessado não seja o proprietário do prédio;*
 - c5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano, quando o interessado não seja o proprietário do prédio;*
 - c6) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - c7) *Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea a) do n.º1 do artigo 3º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - c8) *Programa de utilização das edificações, incluindo área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização;*
 - c9) *Estimativa de encargos urbanísticos devidos;*
 - c10) *Planta de cedências, destinadas à implantação de espaços verdes, espaços de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias, no caso de edifícios de impacte semelhante a um loteamento ou de impacte relevante;*
 - c11) *Mapa de ruído, quando a operação diga respeito a recetor sensível (habitação, escola, hospital ou similar e equipamento de lazer);*
 - c12) *Fotografias a cores do local, tiradas dos ângulos de observação adequados para caracterizar o terreno e/ou a edificação, bem como a sua relação com a envolvente;*
 - c13) *Planta de implantação, à escala 1/500 ou superior, definindo a volumetria, alinhamento, cércea e implantação da edificação e dos muros de vedação;*

- c14) Alçados, à escala 1/500 ou superior do troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, quando a operação urbanística se situar em zona urbana consolidada;*
- c15) Plano de acessibilidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada;*
- d) Obras de demolição:*
- d1) Requerimento devidamente preenchido;*
 - d2) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - d3) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - d4) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano, quando o interessado não seja o proprietário do prédio;*
 - d5) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - d6) Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea a) do artigo 4º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - d7) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - d8) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - d9) Descrição sumária da utilização futura do terreno;*
 - d10) Fotografia do imóvel;*
- e) Alteração de utilização:*
- e1) Requerimento devidamente preenchido;*
 - e2) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - e3) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - e4) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano, quando o interessado não seja o proprietário do prédio;*
 - e5) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - e6) Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea a) do artigo 5º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - e7) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - e8) Planta do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio;*
- f) Outras operações urbanísticas:*
- f1) Requerimento devidamente preenchido;*
 - f2) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - f3) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - f4) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e*

- emitida há menos de 1 ano, quando o interessado não seja o proprietário do prédio;*
- f5) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - f6) Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea a) do artigo 6º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - f7) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - f8) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*

Artigo 17º

Processos de destaque

Os processos de destaque devem ser instruídos com os elementos seguintes:

- a) Requerimento devidamente preenchido;*
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- c) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente*
- d) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- e) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- f) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- g) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- h) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- i) Memória descritiva e justificativa;*
- j) Levantamento topográfico à escala 1/1000 ou superior, com identificação da matriz e respetivas áreas, bem como da parcela a destacar e parcela sobrance;*
- k) Planta de implantação com a representação do polígono de implantação, bem como com a identificação da área total de construção prevista e existente na parcela a destacar, e também a área total de construção existente na parcela sobrance;*
- l) Peças desenhadas DWF.*

Artigo 18º

Processos de comunicação prévia

Os processos de comunicação prévia devem ser instruídos com os s elemento seguintes:

- a) Operações de loteamento:*
 - a1) Requerimento devidamente preenchido;*
 - a2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
 - a3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - a4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*

- a5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- a6) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- a7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
- a8) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- a9) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
- a10) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
- a11) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- a12) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- a13) *Descrição pormenorizada dos lotes com indicação dos artigos matriciais de proveniência;*
- a14) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- a15) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- a16) *Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos do n.º 2 do artigo 7º e, se for esse o caso, da alínea c) do n.º 4 do artigo 7º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- a17) *Estudo acústico, que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual, e à decorrente da execução do loteamento;*
- a18) *Levantamento topográfico, à escala 1/1000 ou superior com identificação da matriz e respetivas áreas;*
- a19) *Planta da situação existente, à escala 1/1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e área envolvente, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de condicionantes;*
- a20) *Planta de síntese cotada, à escala 1/1000 ou superior, com a modelação proposta para o terreno, estrutura viária, divisão em lotes e sua numeração e finalidade, áreas de implantação e de construção, número de fogos, polígono de base para a implantação das edificações, cêrceas, números de pisos acima e abaixo da cota de soleira, e a localização dos equipamentos coletivos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva;*
- a21) *Planta de síntese não cotada, à escala 1/1000 ou superior, com a modelação proposta para o terreno, estrutura viária, divisão em lotes e sua numeração e finalidade, áreas de implantação e de construção, número de fogos, polígono de base para a implantação das edificações, cêrceas, números de pisos acima e abaixo da cota de soleira, e a localização dos equipamentos coletivos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva;*
- a22) *Planta de cedências, à escala 1/1000 ou superior, com as áreas de cedências para o domínio municipal;*
- a23) *Planta de infraestruturas, à escala 1/1000 ou superior, das infraestruturas existentes e propostas, relativas a redes de abastecimento de água, redes de drenagem de águas residuais domésticas, redes de drenagem de águas residuais pluviais, redes de gás, infraestruturas de eletricidade e infraestruturas de telecomunicações;*
- a24) *Planta dos percursos acessíveis, com a sua identificação, detalhes métricos, técnicos e construtivos e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas;*
- a25) *Plano de acessibilidades nos termos previstos no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico,*

técnico e construtivo e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada;

a26) Planta de síntese da operação de loteamento em base digital ou, quando não exista, em base transparente;

b) Obras de urbanização:

b1) Requerimento devidamente preenchido;

b2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;

b4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;

b5) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;

b6) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;

b7) Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;

b8) Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;

b9) Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;

b10) Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;

b11) Ficha dos elementos estatísticos (INE);

b12) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;

b13) Documento comprovativo de prestação da caução;

b14) Contrato de urbanização, quando se justifique;

b15) Infraestruturas viárias, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b16) Redes de abastecimento de água, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b17) Redes de drenagem de águas residuais domésticas, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b18) Redes de drenagem de águas residuais pluviais, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b19) Redes de gás, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b20) Infraestruturas de telecomunicações, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b21) Infraestruturas de eletricidade, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

b22) Arranjos exteriores, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;

- b23) Plano de trabalhos, incluindo os trabalhos relativos às obras de urbanização, os períodos previstos para a sua realização e o prazo global;*
- b24) Plano de acessibilidades, quando se justifique;*
- b25) Estudo acústico, que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual, e à decorrente da execução das obras de urbanização, quando se justifique;*
- b26) Apólice do seguro que cubra a responsabilidade dos danos emergentes de acidentes de trabalho;*
- b27) Termo de responsabilidade do diretor de obra;*
- b28) Comprovativo da integração do diretor de obra no quadro de pessoal ou no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra;*
- b29) Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização de obra, quando aplicável;*
- b30) Declaração e alvará de construção, contendo as autorizações correspondentes à natureza da obra;*
- b31) Livro de obra com a menção de abertura;*
- b32) Plano de segurança e saúde;*
- c) Obras de edificação:*
 - c1) Requerimento devidamente preenchido;*
 - c2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
 - c3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - c4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - c5) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
 - c6) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - c7) Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
 - c8) Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
 - c9) Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
 - c10) Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
 - c11) Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
 - c12) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
 - c13) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - c14) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - c15) Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos do n.º 4 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março,*
 - c16) Calendarização;*
 - c17) Estimativa de custo total da obra;*
 - c18) Quadro de área e parâmetros urbanísticos constante do anexo I;*

- c19) *Fotografias a cores do local, tiradas dos ângulos de observação adequados para caracterizar o terreno e/ou a edificação, bem como a sua relação com a envolvente;*
- c20) *Levantamento topográfico, à escala 1/1000 ou superior, com identificação da matriz e respetivas áreas, devendo incluir:*
- i) Curvas de nível equidistantes de 1.00 m e cotas altimétricas dos pontos notáveis;*
 - ii) A totalidade do prédio onde se insere a operação urbanística, no caso de este ter área igual ou inferior a 5000 m²;*
 - iii) Área referente à implantação das edificações sujeitas à operação urbanísticas, bem como dos arranjos exteriores respetivos, e os limites do prédio, no caso de este ter área superior a 5000 m²;*
 - iv) Vias públicas confinantes com o prédio ou, se se tratar de prédio como área superior a 5000 m², com a parte deste onde ocorre a operação urbanística;*
 - v) Todas as edificações existentes no prédio, bem como as suas área de implantação e área total de construção e também a identificação dos processos de obras respetivos, no caso de se tratar de operações urbanísticas de construção ou de ampliação;*
- c21) *Planta de implantação, à escala 1/200 ou superior, sobre levantamento topográfico, incluindo o arruamento de acesso, com indicação dos afastamentos à via e às extremas, e das áreas de implantação existentes e propostas, áreas a impermeabilizar, áreas verdes, bem como a indicação do perfil de implantação;*
- c22) *Perfil de implantação, à escala 1/200 ou superior, na perpendicular ao arruamento ou arruamentos de acesso à construção, com indicação da cota do eixo desses arruamentos, do passeio se existir, da soleira e dos vários pisos, representado o perfil natural do terreno;*
- c23) *Plantas dos pisos, à escala 1/50 ou 1/100, indicando as dimensões, cotas altimétricas de soleiras e pisos, áreas e usos dos compartimentos, bem como a representação do equipamento sanitário e do mobiliário fixo. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta;*
- c24) *Alçados à escala 1/50 ou 1/100, indicando os materiais e cores a empregar nas fachadas e na cobertura, bem como as construções adjacentes quando existam. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta;*
- c25) *Cortes longitudinais e transversais, à escala 1/50 ou 1/100, abrangendo o terreno, com a indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta;*
- c26) *Pormenores construtivos;*
- c27) *Elementos de propriedade horizontal, caso se pretenda que o edifício fique sujeito a este regime, devendo ser apresentada a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns e valor relativo de cada fração do valor total do prédio;*
- c28) *Projetos de engenharia das especialidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 11º da Portaria 232/08, de estabilidade, de rede de águas, de rede de esgotos domésticos, de rede de esgotos pluviais, de arranjos exteriores, de instalações elétricas, de instalações telefónicas, de comportamento térmico, de segurança contra incêndios, de acústica e de elevadores;*
- c29) *Apólice do seguro que cubra a responsabilidade dos danos emergentes de acidentes de trabalho;*
- c30) *Termo de responsabilidade do diretor de obra;*

- c31) Comprovativo da integração do diretor de obra no quadro de pessoal ou no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra;*
- c32) Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização de obra, quando aplicável;*
- c33) Declaração e alvará de construção, contendo as autorizações correspondentes à natureza da obra;*
- c34) Livro de obra com a menção de abertura;*
- c35) Plano de segurança e saúde;*
- d) Obras de demolição:*
- d1) Requerimento devidamente preenchido;*
- d2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- d3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- d4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- d5) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- d6) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra;*
- d7) Comprovativo da integração do diretor de obra no quadro de pessoal ou no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra;*
- d8) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra;*
- d9) Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- d10) Fotocópia do Bilhete de Identidade do diretor de obra;*
- d11) Fotocópia do Bilhete de Identidade do diretor de fiscalização de obra;*
- d12) Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- d13) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- d14) Declaração e alvará de construção, contendo as autorizações correspondentes à natureza da obra;*
- d15) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior sobreposto sobre a planta cadastral;*
- d16) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão, descrevendo sumariamente o estado de conservação do imóvel com junção de elementos fotográficos, indicando os prazos em que se propõe iniciar e concluir a obra, as técnicas de demolição a utilizar, bem como o local de depósito dos entulhos;*
- e) Remodelação de terrenos:*
- e1) Requerimento devidamente preenchido;*
- e2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- e3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- e4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- e5) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 6 meses;*

- e6) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- e7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
- e8) *Termo de responsabilidade do diretor de obra;*
- e9) *Comprovativo da integração do diretor de obra no quadro de pessoal ou no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra;*
- e10) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- e11) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
- e12) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
- e13) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- e14) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- e15) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- e16) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior sobreposto sobre a planta cadastral;*
- e17) *Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão;*
- e18) *Estimativa do custo total dos trabalhos;*
- e19) *Calendarização da execução dos trabalhos;*
- e20) *Projeto de execução dos trabalhos;*
- e21) *Projetos da engenharia de especialidades necessários à execução da obra;*

Artigo 19º

Processos de licenciamento e de autorização

1. *Os processos de licenciamento devem ser instruídos com os seguintes elementos:*

a) *Operações de loteamento:*

- a1) *Requerimento devidamente preenchido;*
- a2) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- a3) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- a4) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- a5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- a6) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- a7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
- a8) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- a9) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
- a10) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*

- a11) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- a12) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- a13) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- a14) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- a15) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- a16) *Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos do n.º 2 do artigo 7º e, se for esse o caso, da alínea c) do n.º 4 do artigo 7º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- a17) *Estudo acústico, que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual, e à decorrente da execução do loteamento;*
- a18) *Levantamento topográfico, à escala 1/1000 ou superior, com identificação da matriz e respetivas áreas;*
- a19) *Planta da situação existente, à escala 1/1000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e área envolvente, com indicação dos elementos ou valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de condicionantes;*
- a20) *Planta de síntese cotada, à escala 1/1000 ou superior, com a modelação proposta para o terreno, estrutura viária, divisão em lotes e sua numeração e finalidade, áreas de implantação e de construção, número de fogos, polígono de base para a implantação das edificações, cêrceas, números de pisos acima e abaixo da cota de soleira, e a localização dos equipamentos coletivos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva;*
- a21) *Planta de síntese não cotada, à escala 1/1000 ou superior, com a modelação proposta para o terreno, estrutura viária, divisão em lotes e sua numeração e finalidade, áreas de implantação e de construção, número de fogos, polígono de base para a implantação das edificações, cêrceas, números de pisos acima e abaixo da cota de soleira, e a localização dos equipamentos coletivos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva;*
- a22) *Planta de cedências, à escala 1/1000 ou superior, com as áreas de cedências para o domínio municipal;*
- a23) *Planta de infraestruturas, à escala 1/1000 ou superior, das infraestruturas existentes e propostas, relativas a redes de abastecimento de água, redes de drenagem de águas residuais domésticas, redes de drenagem de águas residuais pluviais, redes de gás, infraestruturas de eletricidade e infraestruturas de telecomunicações;*
- a24) *Planta dos percursos acessíveis, com a sua identificação, detalhes métricos, técnicos e construtivos e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas;*
- a25) *Plano de acessibilidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada;*
- b) *Obras de urbanização:*
- b2) *Requerimento devidamente preenchido;*
- b3) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- b4) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*

- b5) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- b6) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- b7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- b8) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
- b9) *Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra;*
- b10) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- b11) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
- b12) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
- b13) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- b14) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- b15) *Contrato de urbanização, quando se justifique;*
- b16) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- b17) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- b18) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- b19) *Infraestruturas viárias, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b20) *Redes de abastecimento de água, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b21) *Redes de drenagem de águas residuais domésticas, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b22) *Redes de drenagem de águas residuais pluviais, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b23) *Redes de gás, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b24) *Infraestruturas de telecomunicações, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b25) *Infraestruturas de eletricidade, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b26) *Arranjos exteriores, incluindo memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, orçamento, caderno de encargos e peças desenhadas;*
- b27) *Plano de trabalhos, incluindo os trabalhos relativos às obras de urbanização, os períodos previstos para a sua realização e o prazo global;*
- b28) *Plano de acessibilidades, quando se justifique;*

- b29) *Estudo acústico, que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica adequada relativa à situação atual, e à decorrente da execução das obras de urbanização, quando se justifique;*
- c) *Obras de edificação:*
- c1) *Requerimento devidamente preenchido;*
 - c2) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
 - c3) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - c4) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - c5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
 - c6) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - c7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
 - c8) *Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra;*
 - c9) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
 - c10) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
 - c11) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
 - c12) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
 - c13) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
 - c14) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - c15) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - c16) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - c17) *Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos do n.º 4 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - c18) *Calendarização;*
 - c19) *Estimativa de custo total da obra;*
 - c20) *Quadro de área e parâmetros urbanísticos constante do anexo I;*
 - c21) *Fotografias a cores do local, tiradas dos ângulos de observação adequados para caracterizar o terreno e/ou a edificação, bem como a sua relação com a envolvente;*
 - c22) *Levantamento topográfico, à escala 1/1000 ou superior, com identificação da matriz e respetivas áreas, devendo incluir:*
 - i) *Curvas de nível equidistantes de 1.00 m e cotas altimétricas dos pontos notáveis;*
 - ii) *A totalidade do prédio onde se insere a operação urbanística, no caso de este ter área igual ou inferior a 5000 m²;*

- iii) *Área referente à implantação das edificações sujeitas à operação urbanísticas, bem como dos arranjos exteriores respetivos, e os limites do prédio, no caso de este ter área superior a 5000 m²;*
- iv) *Vias públicas confinantes com o prédio ou, se se tratar de prédio como área superior a 5000 m², com a parte deste onde ocorre a operação urbanística;*
- v) *Todas as edificações existentes no prédio, bem como as suas área de implantação e área total de construção e também a identificação dos processos de obras respetivos, no caso de se tratar de operações urbanísticas de construção ou de ampliação;*
- c23) *Planta de implantação, à escala 1/200 ou superior, sobre levantamento topográfico, incluindo o arruamento de acesso, com indicação dos afastamentos à via e às extremas, e das áreas de implantação existentes e propostas, áreas a impermeabilizar, áreas verdes, bem como a indicação do perfil de implantação;*
- c24) *Perfil de implantação, à escala 1/200 ou superior, na perpendicular ao arruamento ou arruamentos de acesso à construção, com indicação da cota do eixo desses arruamentos, do passeio se existir, da soleira e dos vários pisos, representado o perfil natural do terreno;*
- c25) *Plantas dos pisos, à escala 1/50 ou 1/100, indicando as dimensões, cotas altimétricas de soleiras e pisos, áreas e usos dos compartimentos, bem como a representação do equipamento sanitário e do mobiliário fixo. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta;*
- c26) *Alçados, à escala 1/50 ou 1/100, indicando os materiais e cores a empregar nas fachadas e na cobertura, bem como as construções adjacentes quando existam. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta;*
- c27) *Cortes longitudinais e transversais, à escala 1/50 ou 1/100, abrangendo o terreno, com a indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta;*
- c28) *Plano de acessibilidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, devendo integrar os seguintes elementos:*
- *Memória descritiva e justificativa;*
 - *Planta de implantação com a indicação da rede de espaços ou compartimentos acessíveis à escala 1/200 ou superior, desde o espaço público até à entrada do edifício;*
 - *Elementos gráficos à escala 1/100 ou superior contendo informação respeitante ao percurso acessível dentro do edifício, devidamente cotados na sua extensão, indicação dos materiais a aplicar, altura das guardas e pormenor de escadas;*
- c29) *Pormenores construtivos;*
- c30) *Elementos de propriedade horizontal, caso se pretenda que o edifício fique sujeito a este regime, devendo ser apresentada a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns e valor relativo de cada fração do valor total do prédio;*
- c31) *Projetos das Especialidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, no caso de o requerente os entender apresentar;*
- d) *Obras de legalização;*

- d1) *Requerimento devidamente preenchido;*
- d2) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- d3) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- d4) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- d5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- d6) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- d7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
- d8) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- d9) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
- d10) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
- d11) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- d12) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- d13) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- d14) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- d15) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- d16) *Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos do n.º 4 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- d17) *Calendarização;*
- d18) *Estimativa de custo total da obra;*
- d19) *Quadro de área e parâmetros urbanísticos constante do anexo I;*
- d20) *Fotografias a cores do local, tiradas dos ângulos de observação adequados para caracterizar o terreno e/ou a edificação, bem como a sua relação com a envolvente;*
- d21) *Levantamento topográfico, à escala 1/1000 ou superior, com identificação da matriz e respetivas áreas, devendo incluir:*
 - i) *Curvas de nível equidistantes de 1.00 m e cotas altimétricas dos pontos notáveis;*
 - ii) *A totalidade do prédio onde se insere a operação urbanística, no caso de este ter área igual ou inferior a 5000 m²;*
 - iii) *Área referente à implantação das edificações sujeitas à operação urbanísticas, bem como dos arranjos exteriores respetivos, e os limites do prédio, no caso de este ter área superior a 5000 m²;*
 - iv) *Vias públicas confinantes com o prédio ou, se se tratar de prédio como área superior a 5000 m², com a parte deste onde ocorre a operação urbanística;*

- v) *Todas as edificações existentes no prédio, bem como as suas área de implantação e área total de construção e também a identificação dos processos de obras respectivos, no caso de se tratar de operações urbanísticas de construção ou de ampliação;*
- d22) *Planta de implantação, à escala 1/200 ou superior, sobre levantamento topográfico, incluindo o arruamento de acesso, com indicação dos afastamentos à via e às extremas, e das áreas de implantação existentes e propostas, áreas a impermeabilizar, áreas verdes, bem como a indicação do perfil de implantação;*
- d23) *Perfil de implantação, à escala 1/200 ou superior, na perpendicular ao arruamento ou arruamentos de acesso à construção, com indicação da cota do eixo desses arruamentos, do passeio se existir, da soleira e dos vários pisos, representado o perfil natural do terreno;*
- d24) *Plantas dos pisos, à escala 1/50 ou 1/100, indicando as dimensões, cotas altimétricas de soleiras e pisos, áreas e usos dos compartimentos, bem como a representação do equipamento sanitário e do mobiliário fixo. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta. Os elementos a legalizar devem ser representados a azul;*
- d25) *Alçados, á escala 1/50 ou 1/100, indicando os materiais e cores a empregar nas fachadas e na cobertura, bem como as construções adjacentes quando existam. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta. Os elementos a legalizar devem ser representados a azul;*
- d26) *Cortes longitudinais e transversais, à escala 1/50 ou 1/100, abrangendo o terreno, com a indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos. Nas ampliações e alterações, as plantas devem incluir a situação atual, a alteração nas cores convencionais de amarelo e vermelho para demolição e construção, respetivamente, e a proposta. Os elementos a legalizar devem ser representados a azul;*
- d27) *Plano de acessibilidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, para as edificações construídas a partir do ano de 2007, que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo e peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, devendo integrar os seguintes elementos:*
- *Memória descritiva e justificativa;*
 - *Planta de implantação com a indicação da rede de espaços ou compartimentos acessíveis à escala 1/200 ou superior, desde o espaço público até à entrada do edifício;*
 - *Elementos gráficos à escala 1/100 ou superior contendo informação respeitante ao percurso acessível dentro do edifício, devidamente cotados na sua extensão, indicação dos materiais a aplicar, altura das guardas e pormenor de escadas;*
- d28) *Pormenores construtivos;*
- d29) *Elementos de propriedade horizontal, caso se pretenda que o edifício fique sujeito a este regime, devendo ser apresentada a discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns e valor relativo de cada fração do valor total do prédio;*
- d30) *Projetos das Especialidades, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, no caso de o requerente os entender apresentar;*
- d31) *Documento de prova para efeito de dispensa de normas relativas à construção, designadamente participação da matriz, cartografia ou outros elementos que o requerente considere importantes para a decisão;*
- e) *Obras de demolição:*

- e1) *Requerimento devidamente preenchido;*
- e2) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- e3) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- e4) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- e5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- e6) *Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra;*
- e7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo de fiscalização de obra;*
- e8) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- e9) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do diretor de obra;*
- e10) *Fotocópia do Bilhete de Identidade do diretor de fiscalização de obra;*
- e11) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- e12) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- e13) *Declaração e alvará de construção, contendo as autorizações correspondentes à natureza da obra;*
- e14) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- e15) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- e16) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior sobreposto sobre a planta cadastral;*
- e17) *Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão, descrevendo sumariamente o estado de conservação do imóvel com junção de elementos fotográficos, indicando os prazos em que se propõe iniciar e concluir a obra, as técnicas de demolição a utilizar, bem como o local de depósito dos entulhos;*
- f) *Remodelação de terrenos:*
 - f2) *Requerimento devidamente preenchido;*
 - f3) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
 - f4) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - f5) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - f6) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
 - f7) *Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - f8) *Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
 - f9) *Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra;*
 - f10) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*

- f11) Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
- f12) Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
- f13) Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- f14) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- f15) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
- f16) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
- f17) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior sobreposto sobre a planta cadastral;*
- f18) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão;*
- f19) Estimativa do custo total dos trabalhos;*
- f20) Calendarização da execução dos trabalhos;*
- f21) Projeto de execução dos trabalhos;*
- f22) Projetos da engenharia de especialidades necessários à execução da obra;*
- g) Outras operações urbanísticas:*
 - g1) Requerimento devidamente preenchido;*
 - g2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
 - g3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - g4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - g5) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
 - g6) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de acordo com o anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - g7) Termo de responsabilidade subscrito pelo coordenador do projeto de acordo com o anexo II da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
 - g8) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra;*
 - g9) Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
 - g10) Fotocópia do Bilhete de Identidade do autor do projeto;*
 - g11) Fotocópia do Bilhete de Identidade do coordenador do projeto;*
 - g12) Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
 - g13) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
 - g14) Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - g15) Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - g16) Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*

- g17) Memória descritiva e justificativa, nos termos previstos na alínea f) do artigo 18º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- g18) Adequabilidade do projeto com o PDM, em área unicamente abrangida por plano diretor municipal;*
- g19) Calendarização;*
- g20) Estimativa de custo total da obra;*
- g21) Projeto de arquitetura;*
- g22) Projetos das especialidades, nos termos previstos na alínea l) artigo 18º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*

2. Os processos de autorização de utilização devem ser instruídos com os seguintes elementos:

a) Autorização de utilização:

- a1) Requerimento devidamente preenchido;*
- a2) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
- a3) Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
- a4) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
- a5) Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
- a6) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra de acordo com o anexo III da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
- a7) Comprovativo da integração do diretor de obra no quadro de pessoal ou no quadro técnico da empresa responsável pela execução da obra;*
- a8) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra de acordo com o anexo III da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, quando aplicável;*
- a9) Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
- a10) Fotocópia do Bilhete de Identidade do diretor de obra;*
- a11) Fotocópia do Bilhete de Identidade do diretor de fiscalização de obra;*
- a12) Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
- a13) Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
- a14) Livro de obra;*
- a15) Avaliação acústica, nos casos de edifícios de restauração e bebidas, assim como de habitação coletiva;*
- a16) Telas finais, com exceção das situações em que os projetos tenham sido integralmente cumpridos;*
- a17) Documento comprovativo da liquidação das infraestruturas elétricas;*
- a18) Documento comprovativo da liquidação das infraestruturas de água e saneamento;*
- a19) Certificado de conformidade da rede de gás, emitido por entidade inspetora;*
- a20) Certificado de conformidade das infraestruturas telefónicas emitido por entidade certificadora;*
- a21) Certificado de exploração dos elevadores, quando aplicável;*
- a22) Certificado energético;*
- a23) Modelo de registo de dados de Resíduos de Construção e Demolição, conforme anexo II, assim como cópia dos certificados de receção emitidos pelos operadores de gestão devidamente legalizados;*

- b) *Alteração de utilização:*
- b1) *Requerimento devidamente preenchido;*
 - b2) *Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;*
 - b3) *Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte do requerente;*
 - b4) *Certidão da Conservatória do Registo Comercial, ou fotocópia simples acompanhada do original, válida e do cartão de pessoa coletiva para Sociedades Comerciais;*
 - b5) *Certidão da Conservatória do Registo Predial, ou fotocópia simples acompanhada do original, atualizada e emitida há menos de 1 ano;*
 - b6) *Termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada a ser autor do projeto, de acordo com o anexo I, com as devidas adaptações, da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março;*
 - b7) *Declaração da Ordem ou Associação, ou fotocópia simples acompanhada do original, comprovativa da validade da inscrição do técnico;*
 - b8) *Fotocópia do Bilhete de Identidade da pessoa habilitada a ser autor do projeto;*
 - b9) *Ficha dos elementos estatísticos (INE);*
 - b10) *Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação do pedido de Informação Prévia, quando aplicável;*
 - b11) *Cópia do alvará de licença ou autorização de utilização anterior, quando exista;*
 - b12) *Avaliação acústica;*
 - b13) *Planta e corte do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio;*
 - b14) *Planta de localização e enquadramento, à escala 1/25000, assinalando a área objeto da operação;*
 - b15) *Extrato da Planta de Ordenamento, de Zonamento ou de Implantação, e de Condicionantes, à escala 1/2000 ou superior, do plano municipal de ordenamento do território de menor hierarquia da área objeto da operação, sobreposto sobre a planta cadastral;*
 - b16) *Extrato da Carta de Risco de Incêndio, à escala 1/2000 ou superior, sobreposto sobre a planta cadastral;*

Artigo 20º

Projetos de especialidade

Os projetos das especialidades a que se refere o n.º 5 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março devem conter os seguintes elementos

- a) *Projeto de estabilidade:*
 - a1) *Memória descritiva e justificativa;*
 - a2) *Cálculos das fundações e da estrutura, de acordo com os regulamentos em vigor;*
 - a3) *Planta de fundações, à escala 1:100 ou 1:50;*
 - a4) *Plantas de distribuição de pisos e cobertura, à escala 1:100 ou 1:50;*
 - a5) *Desenhos de pormenor de todos os elementos estruturais, à escala mínima 1:20.*
- b) *Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica:*

Os projetos de alimentação e distribuição de energia elétrica devem ser apresentados quando exigível e devidamente instruídos, de acordo com a legislação específica em vigor.
- c) *Projeto de redes prediais de águas e esgotos:*
 - c1) *Memória descritiva e justificativa;*

- c2) *Cálculos hidráulicos, no caso de edifícios com mais de trinta dispositivos de utilização, de água fria ou quente, cumulativamente;*
- c3) *Plantas com a representação do traçado seguido pelas canalizações, com a indicação dos diâmetros nominais e dos materiais dos diferentes troços assim como com a representação dos diferentes tipos de dispositivos;*
- c4) *Planta de localização de fossa séptica e dos órgãos de infiltração à escala 1:2000, cotada, com representação de linhas de água, poços, furos e nascentes num raio de 50.00 m, quando a área em questão não for servida por sistema público de drenagem e tratamento de esgotos;*
- c5) *Planta e cortes à escala 1:100 ou superior de fossa séptica e órgãos de infiltração, quando a área em questão não for servida por sistema público de drenagem e tratamento de esgotos. Nestas situações deverá também ser representado o traçado seguido pelas canalizações desde a câmara de inspeção situada imediatamente a montante da fossa séptica até à via pública, para ligação a futuro sistema público.*
- d) *Projetos de águas pluviais:*
 - d1) *Memória descritiva e justificativa;*
 - d2) *Cálculos hidráulicos, no caso de edifícios com mais de 150 m² de área implantação;*
 - d3) *Plantas com a representação do traçado seguido pelas canalizações, com a indicação dos diâmetros nominais e dos materiais dos diferentes troços assim como com a representação dos diferentes tipos de dispositivos.*
- e) *Projeto de arranjos exteriores:*
 - e1) *Planta à escala 1:200 ou superior com o desenho e materiais de arruamentos viários e pedonais e com arborização e ajardinamento.*
 - e2) *Planta à 1:200 ou superior com redes de abastecimento de água, redes de drenagem de águas residuais, órgãos de tratamento de águas residuais domésticas no caso de não existir rede pública respetiva e muros de vedação no caso de ser prevista a sua construção;*
 - e3) *Cálculos de estabilidade e pormenores de betão armado de muros de suporte de terras, no caso de ser prevista a sua construção.*
- f) *Projeto de instalações telefónicas e de telecomunicações:*

Os projetos de instalações telefónicas e de telecomunicações devem ser apresentadas quando exigível e devidamente instruídos, de acordo com a legislação específica em vigor.
- g) *Estudo de comportamento térmico:*

Os estudos de comportamento térmico devem ser apresentadas quando exigível e devidamente instruídos, de acordo com a legislação específica em vigor.
- h) *Projeto de instalações eletromecânicas de transporte:*

Os projetos de instalações eletromecânicas de transporte de pessoas ou mercadorias devem ser apresentadas quando exigível e devidamente instruídos, de acordo com a legislação específica em vigor.
- i) *Projeto de segurança contra incêndios:*

Os Projetos de segurança contra incêndio devem ser apresentados quando exigível e devidamente instruídos, de acordo com a legislação específica em vigor.
- j) *Projeto acústico:*

Os projetos de acústica devem ser apresentados quando exigível e devidamente instruídos de acordo com a legislação específica em vigor.
- k) *Projeto de instalação de gás:*

Os projetos de instalação de gás devem ser apresentados quando exigível, e devidamente instruídos, de acordo com a legislação específica em vigor.

CAPITULO V
ASPECTOS RELATIVOS A EDIFICAÇÕES

SECÇÃO I
ASPETOS GERAIS

Artigo 21º

Exceções

São admitidas exceções às disposições contidas nesta secção, mas apenas para os projetos que:

- a) Sejam considerados de qualidade;*
- b) Em que as exceções sejam justificadas pelo autor do projeto.*

Artigo 22º

Coberturas

- 1. As coberturas devem ser em telha de barro do tipo lusa, marselha, canudo ou romana ou em solução de terraço.*
- 2. São isentas da obrigação referida no número anterior as construções destinadas a armazéns ou indústrias, nas quais as coberturas podem ser metálicas ou de outros materiais, desde que tenham cores semelhantes a telha cerâmica.*
- 3. São igualmente isentas da obrigação referida no número 1 as construções destinadas a arrecadações, anexos, alpendres e outras construções secundárias, nas quais as coberturas podem ser metálicas ou de outros materiais, desde que tenham cores semelhantes a telha cerâmica e não sejam visíveis da via pública.*
- 4. A inclinação das águas das coberturas não deve ultrapassar 30º, com exceção de coberturas autoportantes de forma curva.*

Artigo 23º

Desvão de coberturas

- 1. Os desvãos dos telhados podem ser destinados a arrecadações, não podendo, neste caso, constituir fração autónoma.*
- 2. É permitida a sua utilização como espaço habitável, desde que fiquem garantidas todas as condições de segurança e de habitabilidade de acordo com o RGEU.*
- 3. Se o desvão possuir pé direito mínimo regulamentar para uso habitacional, implica que o mesmo seja considerado como piso, sendo a área correspondente contada para efeitos de área total de construção.*

Artigo 24º

Revestimento de paredes

- 1. As paredes exteriores das construções devem ser rebocadas com acabamento liso e caiadas ou pintadas.*
- 2. Não é permitida a aplicação de azulejos nas paredes exteriores, salvo em caso de obras de reconstrução como preservação de fachadas que já disponham de azulejos e visem a recuperação dos azulejos originais.*

Artigo 25º

Revestimento de vãos e socos

1. São permitidos os seguintes materiais:
 - a) Argamassa caiada ou pintada numa das cores tradicionais;
 - b) Pedras naturais.
2. A aplicação de cantarias em revestimento de vãos por inteiro só é permitida desde que apresente moldura exterior não inferior a 10 cm.
3. A aplicação de cantarias em socos, em pedra de forma regular, só é permitida quando a menor dimensão dos elementos de pedra, no plano da fachada ou empena, for igual ou superior a 30 cm.

Artigo 26º

Portas e janelas na povoação de Dornes

1. O acabamento de portas e caixilharias deve ser sempre de cor, não se aceitando acabamentos sem revestimento.
2. Os aros devem ser sempre numa das cores tradicionais, azul, vermelho sangue ou verde, sendo as janelas pintadas a branco e as portas e portadas à cor dos aros.
3. Não são permitidos estores nem portões basculantes.

Artigo 27º

Balaústres

Não são permitidos balaústres em betão à vista, devendo ser pintados.

Artigo 28º

Muros de Vedação

1. Os muros ou as vedações confinantes com a via pública não podem exceder a altura de 2.00 m, a partir da cota da via confinante com o muro, salvo situações devidamente justificadas pela topografia do terreno, não podendo a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, gradeamentos ou redes.
2. Muros ou vedações não confinantes com a via pública não poderão possuir uma altura superior a 2.00 m, salvo situações devidamente justificadas pela topografia do terreno, não sendo permitida a colocação de quaisquer elementos acima dessa altura.
3. Os muros a reconstruir em caso de demolição total, podem ter de respeitar, quando justificável em função da circulação de veículos ou das suas manobras, um alinhamento diferente do pré-existente.
4. Os muros confinantes com a via pública devem prever os portões de acesso a veículos automóveis, recuados no seu alinhamento, criando uma bolsa de paragem mínima de 2.50 m, salvo situações devidamente justificadas pela topografia do terreno ou pelas características da via ou do edificado.
5. Nos espaços verdes da área de intervenção do Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere, os muros de vedação confinantes com a via pública não podem exceder 1.00m de altura, na sua parte maciça construída em alvenaria, podendo ser colocados gradeamentos na sua parte superior, desde que a altura total do muro não exceda os 2.00 m.
6. Quando o ramal domiciliário de abastecimento de água se situar na zona de implantação do muro, deve ser nele embutida caixa de ramal e respetiva tubagem e acessórios, aquando da sua construção, sempre que a pré-existente não se situar no seu alinhamento.
7. Nas situações referidas no número anterior, deve ser solicitada à Câmara Municipal a alteração da ligação do ramal, no prazo de 30 dias após a conclusão das obras do muro.

Artigo 29º

Implantação de anexos

Os anexos a implantar a menos de 5.00 m do limite da parcela não podem ter altura da fachada virada para o terreno contíguo superior a 3.50 m.

Artigo 30º

Implantações de todos os tipos de edificações

- 1. Para que uma edificação possa ter janelas no alçado respetivo, situadas em compartimentos habitáveis, a sua distância ao limite do prédio vizinho não pode ser inferior a metade da altura média da fachada, com o mínimo de 5.00 m.*
- 2. Admitem-se exceções ao número anterior, em compartimentos não habitáveis, como instalações sanitárias, arrumos, circulações e outros de função similar, desde que a altura do parapeito da janela seja igual ou superior a 1.80 m, medida a partir da cota do pavimento interior.*

Artigo 31º

Logradouros

- 1. Os logradouros e espaços verdes privados devem assegurar bom aspeto, bem como condições aceitáveis de segurança, salubridade e estéticas.*
- 2. A utilização do logradouro para exposição de produtos ou como complemento da atividade económica exercida no edifício, não pode:*
 - a) Provocar obstrução de perspetivas panorâmicas;*
 - b) Produzir impacto negativo nos lugares ou na paisagem;*
 - c) Interferir no equilíbrio arquitetónico dos edifícios e espaços públicos envolvente;*
 - d) Prejudicar condições de salubridade e segurança.*
- 3. Em caso de não cumprimento das situações referidas, pode a Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a limpeza do logradouros ou dos espaços verdes privados.*

Artigo 32º

Usos ambientalmente negativos no âmbito das indústrias

Apenas se podem instalar indústrias em edifícios de habitação coletiva, nos casos previstos na legislação respetiva quando:

- a) A instalação respetiva dispuser de sistema de ventilação ou de extração de fumos eficaz, sempre que se justificar;*
- b) O industrial dispuser de ensaios acústicos que comprovem o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;*
- c) Tratando-se de indústrias que utilizem produtos de origem animal não transformados, a atividade respetiva não ocorrer em divisões nas quais se faça a preparação de refeições.*

SECÇÃO II

CORPOS SALIENTES

Artigo 33º

Conceito

- 1. Entende-se por corpo saliente toda a construção com fins utilitários que se projeta para além dos planos de fachada correspondentes às profundidades de empena.*

2. Englobam-se no conceito de corpo saliente, varandas, marquises e frações de compartimentos que excedam os limites referidos no n.º 1, tanto do lado do arruamento que serve o edifício como a tardoz.
3. Os corpos salientes podem ser abertos, fechados ou mistos.

Artigo 34º

Condições para admissão

Os corpos salientes só podem ser admitidos nas seguintes condições:

- i Quando se integrarem harmoniosamente na composição arquitetónica dos edifícios e contribuírem efetivamente para a sua valorização estética;
- ii Quando respeitarem as características arquitetónicas das construções confinantes;
- iii Quando na sua conceção for considerado também o propósito de dificultar futuros envidraçamentos ilegais;
- iv Quando não ficarem a distância vertical inferior a 3.00 m do ponto da cota média do passeio adjacente;
- v Quando qualquer elemento que lhes pertença não ficar a distância vertical inferior a 2.50 m do ponto de cota mais elevado do passeio adjacente;
- vi Quando o seu balanço não ultrapassar o plano vertical paralelo ao bordo do passeio distante dele 0.60 m;
- vii Quando o seu balanço não exceder 7.5% da largura do arruamento sobre o qual se projeta, nem o limite máximo de 1.50 m;
- viii Quando as áreas resultantes dos corpos salientes encerrados forem sempre um suplemento da área mínima regulamentar dos respetivos compartimentos, não podendo ser contabilizadas para suprir qualquer deficiência nesse domínio.

SECÇÃO III

PROPRIEDADE HORIZONTAL, USO

Artigo 35º

Propriedade horizontal

1. Um edifício preenche os requisitos legais para constituição em regime de propriedade horizontal sempre e só quando:
 - a) O prédio se encontre legalmente construído, não se tendo nele verificado a existência de obras não legalizadas;
 - b) Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou, após a realização de obras, possa vir a dispor do mínimo de condições de utilização legalmente exigíveis;
 - c) A área livre situada à frente de qualquer vão, delimitada pela linha paralela à parede em que o vão se encontra e dela distanciada 3.00 m e pelas linhas perpendiculares à referida parede distanciadas 2 m para cada lado do eixo vertical do vão, fique, em alternativa:
 - Integrada na fração a que o vão pertencer;
 - Como parte comum a várias frações, incluindo obrigatoriamente aquela a que o vão pertencer;
 - d) O prédio cumpra os requisitos gerais do artigo 1415º do Código Civil.
2. Os edifícios a licenciar com mais de 4 fogos, passíveis de virem a ser constituídos no regime de propriedade horizontal, devem dispor de um espaço com área não inferior a 10 m² destinado para a realização das assembleias de condóminos bem como para a gestão e manutenção de coisas comuns.

3. O pedido de certidão de constituição da propriedade horizontal, deve descrever as frações, permilagens e partes comuns do prédio e ser acompanhado de planta com a delimitação das frações e partes comuns e quadro de áreas. Deve também instruir o pedido a planta referida em formato digital DWF.

Artigo 36º

Uso

Todos os edifícios devem, para cada uma das suas unidades autónomas, ter um uso bem definido. Tal uso deve constar de forma expressa, nos projetos submetidos a apreciação municipal.

SECÇÃO IV OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS DOS PRÉDIOS

Artigo 37º

Obrigações dos proprietários

É obrigação dos proprietários de toda e qualquer edificação:

- a) Construir em determinado prazo, quando os seus prédios forem considerados “área de construção prioritária” nos termos do Decreto-Lei n.º 152/82, de 03 de Maio;
- b) Demolir total ou parcialmente as construções que ameaçam ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública, quando notificados para o efeito pelo município.

SECÇÃO V ESTIMATIVAS DE CUSTO

Artigo 38º

Determinação dos montantes das estimativas de custo

A estimativa de custo das obras de edificação deve ser elaborada nos termos das alíneas seguintes:

1. Em edifícios, com base no valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Est = Cm \times Ac \times K$$

Est – Estimativa do custo total das obras de edificação

Cm – Custo por metro quadrado, nos termos da Portaria n.º 353/2013 de 04 de Dezembro ou da que lhe suceder

Ac – Área total de construção

K – Valor a aplicar, consoante a utilização da obra, de acordo com os seguintes fatores

1 – Habitação e turismo..... 0,9

2 – Comércio e serviços 0,7

3 – Pavilhões, industriais e comerciais..... 0,5

4 – Caves, garagens, anexos, varandas, telheiros e alpendres..... 0,3

5 – Obras de demolição 0,05

2. Em muros e piscinas, com base no valor unitário do custo da construção, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Est = C \times Ac$$

Est – Estimativa do custo total das obras

C – Custo por metro quadrado de muro 40€; custo por metro quadrado de piscina 200€

Ac – Área de construção (metro quadrado de muro, na vertical; metro quadrado para piscinas)

3. *Em movimentação de terras, com base na seguinte fórmula:*

$$Est = Vesc \times Cm \times 0,05$$

Est – Estimativa do custo total das obras de edificação

Cm – Custo por metro quadrado, nos termos da Portaria n.º 353/2013 de 04 de Dezembro ou da que lhe suceder

Vesc – Volume da escavação

CAPÍTULO VI

OBRAS

Artigo 39º

Prazos máximos de realização de obras

Os prazos máximos de execução de obras são os seguintes:

- a) Nas obras de urbanização a realizar por licença, o prazo máximo de execução é de 720 dias, sem prejuízo das prorrogações previstas na legislação;*
- b) Nas obras de edificação, o prazo máximo de execução é de 720 dias, quando as mesmas incidam sobre área total de construção igual ou inferior a 200 m² e de 1080 dias para as restantes, sem prejuízo das prorrogações previstas na legislação;*

Artigo 40º

Tapumes

- 1. Nenhuma obra contígua à via pública pode começar sem que previamente seja isolada da mesma por tapumes, com vista a evitar prejuízos e incómodos para os seus utentes, bem como para terceiros.*
- 2. Os tapumes são colocados de forma a não prejudicar a circulação viária e a salvaguardar a circulação pedonal em segurança, mediante a colocação de resguardos e corredor de circulação com a largura livre mínima de 1.50 m.*

Artigo 41º

Amassadouros e depósitos

- 1. Os amassadouros e os depósitos de entulhos e materiais devem ficar no interior dos tapumes.*
- 2. Em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for dispensado o tapume, podem situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o movimento o permitam.*
- 3. Os amassadouros e os depósitos de materiais ou de entulhos cujo estabelecimento venha a ser autorizado no espaço público devem ser convenientemente resguardados com taipais de madeira ou outro material e nunca de modo a prejudicar o trânsito.*
- 4. Os amassadouros e os depósitos de materiais devem ficar sempre junto das respetivas obras, salvo quando a largura da rua for diminuta, caso em que compete aos serviços municipais determinar a sua localização.*
- 5. Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.*
- 6. Se das obras, no interior das povoações, resultarem entulhos que tenham de ser lançados do alto, devem sê-lo por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde sairão para o seu destino.*

Artigo 42º

Precauções na execução da obra

1. Na execução de obras, seja qual for a natureza, devem ser obrigatoriamente adotadas as precauções e disposições necessárias para garantir a segurança dos operários e população e, quanto possível, as condições normais do trânsito na via pública e evitar danos materiais que possam afetar os bens do domínio público ou particular, especialmente imóveis de valor histórico ou artístico.
2. Havendo violação do disposto no número anterior, o proprietário da obra fica obrigado a proceder aos trabalhos necessários para repor a situação pré-existente, não sendo emitida autorização de utilização antes de estar regularizada a situação.

Artigo 43º

Andaimes, guardas e entivações

Os andaimes, guardas e entivações devem ser objeto dos mais persistentes cuidados de vigilância por parte do responsável da obra e seu encarregado, devendo na sua montagem ser rigorosamente observadas as prescrições estabelecidas pelo Regulamento de Segurança no Trabalho de Construção Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41 821, de 11 de Agosto de 1958.

Artigo 44º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico ou arquitetónico

1. A Câmara Municipal pode suspender as obras de operações urbanísticas, sempre que no decorrer das mesmas se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.
2. O prosseguimento dos trabalhos depende do estudo de identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara poderá recorrer ao Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico.

Artigo 45º

Resíduos de Construção e Demolição (RCD)

1. Devem ser criadas, no início da obra, condições para ser efetuada adequada triagem dos resíduos de construção e demolição, que permita a reutilização na mesma daqueles que para isso tenham condições, e o encaminhamento dos restantes para operador de gestão licenciado.
2. Podem ser reutilizados na obra os seguintes resíduos de construção e demolição, segundo a Lista Europeia de Resíduos:
 - a) 17.01 - Betão, tijolos, ladrilhos, telhas e materiais cerâmicos;
 - b) 17.01.01 - Betão;
 - c) 17.01.02 - Tijolos;
 - d) 17.01.03 - Ladrilhos, telhas e materiais cerâmicos;
 - e) 17.01.07 - Misturas de betão, tijolos, ladrilhos, telhas e materiais cerâmicos.
3. Em obras isentas e controlo prévio:
 - a) A Câmara Municipal garante, mediante pagamento prévio, de acordo com a Tabela de Preços do Município, em vigor no ano económico respetivo, a receção dos seguintes resíduos de construção e demolição, segundo a Lista Europeia de Resíduos:
 - i) 17.01 - Betão, tijolos, ladrilhos, telhas e materiais cerâmicos:

- ii) 17.01.01 – Betão;
 - iii) 17.01.02 – Tijolos;
 - iv) 17.01.03 - Ladrilhos, telhas e materiais cerâmicos;
 - v) 17.01.07 - Misturas de betão, tijolos, ladrilhos, telhas e materiais cerâmicos;
 - vi) 17.03 - Misturas betuminosas, alcatrão e produtos de alcatrão:
 - vii) 17.03.01 - Misturas betuminosas contendo alcatrão;
 - viii) 17.03.02 - Misturas betuminosas, não abrangidos em 17.03.01;
 - ix) 17.03.03 - Alcatrão, produtos de alcatrão;
 - x) Sacos de cimento;
- b) Podem ser entregues pelos interessados no Ecocentro de Valadas, sem custos, os seguintes resíduos de construção e demolição, segundo a Lista Europeia de Resíduos:
- i) 17.02 - Madeira, vidro e plástico:
 - ii) 17.02.01 - Madeira.
 - iii) 17.02.02 - Vidro.
 - iv) 17.02.03 - Plástico.
 - v) 17.04 - Metais (incluindo ligas):
 - vi) 17.04.01 - Cobre, bronze e latão.
 - vii) 17.04.02 - Alumínio.
 - viii) 17.04.03 - Chumbo.
 - ix) 17.04.04 - Zinco.
 - x) 17.04.05 - Ferro e aço.
 - xi) 17.04.06 - Estanho.
 - xii) 17.04.07 - Mistura de metais.
- c) O procedimento a levar a efeito, para que a Câmara Municipal promova o tratamento dos resíduos de construção e demolição, inicia-se com o pagamento da taxa respetiva nos serviços de atendimento do Sector de Gestão Urbanística;
- d) Em alternativa os resíduos de construção e demolição referidos na alínea a) podem ser entregues diretamente, em operador de gestão de resíduos, pela empresa de construção civil responsável pela realização das obras.

CAPÍTULO VII

RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS EM LOTEAMENTOS

Artigo 46º

Colocação de contentores e ecopontos

1. Os loteamentos com 10 ou menos fogos devem dispor de cais para contentores de Resíduos Sólidos Urbanos, na razão de 1 para o máximo de 5 fogos;
2. Os loteamentos com mais de 10 fogos devem de dispor de ecopontos enterrados afastados no máximo de 200.00 m, constituídos por contentores para resíduos indiferenciados, papel, plástico/metais, vidro e pilhas.

CAPÍTULO VIII

FISCALIZAÇÃO

Artigo 47º

Trabalho de fiscalização

1. A fiscalização das obras de edificação, assim como a utilização das edificações é da responsabilidade do fiscal municipal, fiscal de obras, ou na sua ausência do funcionário a designar pelo presidente da Câmara Municipal.
2. A fiscalização das obras de urbanização é da responsabilidade do Sector de Gestão de Empreitadas.

Artigo 48º

Âmbito das incumbências da fiscalização

As incumbências da fiscalização devem incidir na prestação obrigatória de informação escrita à Câmara Municipal sempre que ocorre alguma das seguintes situações:

- a) A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem o respetivo alvará de licenciamento, exceto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro;
- b) A realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia sem que esta haja sido efetuada e admitida;
- c) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou da admissão da comunicação prévia;
- d) A execução de trabalhos em violação do disposto no n.º 2 do artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro;
- e) A ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará ou na admissão de comunicação prévia, salvo se estes não tiverem sido emitidos no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;
- f) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;
- g) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, do aviso que publicite o pedido de licenciamento ou comunicação prévia;
- h) A não manutenção de forma visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará ou a admissão da comunicação prévia;
- i) A falta do livro de obra no local onde se realizam as obras;
- j) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;
- k) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra;
- l) A não conclusão das obras de operações urbanísticas nos prazos fixados e respetivas prorrogações.

Artigo 49º

Inspeções às obras

1. As obras de edificações de impacte semelhante a um loteamento, de impacte relevante, bem como de área total de construção igual ou superior a 500 m² são sujeitas a duas inspeções, sendo a primeira realizada imediatamente após o arranque dos pilares e a segunda logo após a conclusão dos trabalhos de estrutura e alvenarias.
2. Essas inspeções são:
 - a) Promovidas e coordenadas pelo gestor do processo, que elabora os respetivos relatórios e os sujeita a decisão superior;
 - b) Comunicada ao promotor, ao diretor de obra e ao construtor, com a antecedência mínima de 10 dias;
 - c) Efetuada por equipa multidisciplinar constituída por engenheiro, arquiteto e fiscal municipal.

CAPITULO IX ATENDIMENTO PÚBLICO

Artigo 50º

Atendimento geral

O atendimento ao público faz-se todos os dias úteis, durante o horário de funcionamento dos serviços internos da Câmara Municipal.

Artigo 51º

Atendimento procedimental

- 1. O atendimento procedimental faz-se por marcação prévia, com a antecedência mínima de 5 dias úteis.*
- 2. Apenas pode ser efetuado pelo técnico responsável pelo projeto, sem a presença do requerente, se for autorizado por este, por documento escrito.*
- 3. Das reuniões efetuadas deve ser elaborada ata rubricada pelos presentes.*

Artigo 52º

Atendimento não procedimental

O atendimento não procedimental faz-se por marcação prévia, com a antecedência mínima de 5 dias úteis.

CAPÍTULO X TAXAS PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS

Artigo 53º

Âmbito de aplicação

- 1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra - estruturas urbanísticas é devida quer nas operações de loteamento quer em obras de construção e ampliação.*
- 2. Aquando da emissão do alvará relativo a obras de construção e ampliação não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido pagas previamente aquando do licenciamento ou comunicação prévia da correspondente operação de loteamento e urbanização.*
- 3. Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são consideradas as seguintes zonas geográficas do concelho:*

<i>ZONA</i>	<i>DESCRIÇÃO GEOGRÁFICA</i>
<i>A</i>	<i>Áreas urbana, urbanizável e turística na área do Plano de Ordenamento da Albufeira do Castelo do Bode.</i>
<i>B</i>	<i>Áreas urbana e urbanizável da vila de Ferreira do Zêzere</i>
<i>C</i>	<i>Restante área do Concelho.</i>

- 4. Estão isentas do pagamento das taxas previstas no presente regulamento as entidades referidas no artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 03 de Setembro (Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais).*

5. Estão isentas do pagamento de taxas outras pessoas coletivas de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção, as pessoas coletivas de utilidade pública e as entidades que na área do Município prosseguem fins de relevante interesse público e ainda pessoas singulares cuja edificação seja apoiada por programa social reconhecido.

Artigo 54º

Taxa devida nos loteamentos urbanos, nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e nos edifícios de impacte relevante

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

$$TMU (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} + K4 \times \frac{\text{Programa plurianual}}{\Omega 1} \times \Omega 2$$

- a) **TMU (€)** – é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra – estruturas urbanísticas;
- b) **K1** – Coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Áreas totais de construção	Zona	Valores de K1
Habitação unifamiliar	Até 200 m ² (inclusive)	A	3
		B	2,25
		C	1,5
	Até 400 m ² (inclusive)	A	4,5
		B	3,25
		C	2,25
	Acima de 400 m ²	A	6
		B	4,5
		C	3
Edifícios coletivos destinados a habitação; comércio; escritórios; serviços; turismo	Para qualquer área	A	10
		B	7,5
		C	5
Armazéns; indústrias; quaisquer outras atividades não referidas	Para qualquer área	A	2,5
		B	1,75
		C	1,25
Anexos	Para qualquer área	A	3
		B	2,25
		C	1,5

- c) **K2** – Coeficiente traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas:

<i>Número de infra – estruturas públicas existentes e em funcionamento</i>	Valores de K2
<i>Arruamento não pavimentado</i>	0.5
<i>Arruamento pavimentado</i>	0.6
<i>Arruamento pavimentado e iluminação pública</i>	0.7
<i>Referidas anteriormente e rede de abastecimento de água</i>	0.8
<i>Referidas anteriormente e rede de esgotos domésticos</i>	0.9
<i>Referidas anteriormente e rede de esgotos pluviais</i>	1.0

d) **K3** – Coeficiente traduz a influência das áreas cedidas para zonas verdes e / ou instalação de equipamentos;

<i>Valor das áreas de cedência para espaços verdes públicas e equipamento de utilização coletiva.</i>	K3
1. <i>É igual ao cálculo de acordo com os parâmetros aplicáveis pela Portaria 216-B/2008, de 03 de Março.</i>	1,0
2. <i>É superior até 1,25 vezes a área referida n.º 1.</i>	0,95
3. <i>É superior até 1,50 vezes.</i>	0,9
4. <i>É superior em 1,50 vezes.</i>	0,8

- e) **K4** – Coeficiente traduz a influência do programa plurianual de atividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e toma o valor de 0,40;
- f) **V** – Valor em Euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m² de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na Portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país;
- g) **S** – Representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação (incluindo ou não a área de cave, com exclusão de certas áreas específicas de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal);
- h) **Ω11** – Área total do concelho (em hectares), com características de urbana, urbanizável ou turística e que corresponde a 5550ha;
- i) **Ω12** – Área total do terreno (em hectares) objeto da operação urbanística, com o máximo de 3000 m² para obras de edificação.

Artigo 55º

Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

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

$$TMU (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} + K4 \times \text{Programa plurianual} \times \Omega12$$

- a) **TMU (€)** – é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra – estruturas urbanísticas;
- b) **K1, K2, K4, S, V, Ω11 e Ω12**, Programa plurianual – tem o mesmo significado e tomam os mesmos valores referidos no artigo anterior.

Artigo 56º

Taxa devida nos loteamentos urbanos, nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e nos edifícios de impacte relevante

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

$$TMU (€) = \frac{K1 \times K2 \times K3 \times V \times S}{1000} + K4 \times \frac{\text{Programa plurianual}}{\Omega1} \times \Omega2$$

- a) **TMU (€)** – é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra – estruturas urbanísticas;
- b) **K1** – Coeficiente que traduz a influência do uso, tipologia e localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de construção	Áreas totais de construção	Zona	Valores de K1
Habitação unifamiliar	Até 200 m ² (inclusive)	A	3
		B	2,25
		C	1,5
	Até 400 m ² (inclusive)	A	4,5
		B	3,25
		C	2,25
	Acima de 400 m ²	A	6
		B	4,5
		C	3
Edifícios coletivos destinados a habitação; comércio; escritórios; serviços; turismo	Para qualquer área	A	10
		B	7,5
		C	5
Armazéns; indústrias; quaisquer outras atividades não referidas	Para qualquer área	A	2,5
		B	1,75
		C	1,25
Anexos	Para qualquer área	A	3
		B	2,25
		C	1,5

- c) **K2** – Coeficiente traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas públicas:

<i>Número de infra – estruturas públicas existentes e em funcionamento</i>	Valores de K2
<i>Arruamento não pavimentado</i>	0.5
<i>Arruamento pavimentado</i>	0.6
<i>Arruamento pavimentado e iluminação pública</i>	0.7
<i>Referidas anteriormente e rede de abastecimento de água</i>	0.8
<i>Referidas anteriormente e rede de esgotos domésticos</i>	0.9
<i>Referidas anteriormente e rede de esgotos pluviais</i>	1.0

- d) **K3** – Coeficiente traduz a influência das áreas cedidas para zonas verdes e / ou instalação de equipamentos;

<i>Valor das áreas de cedência para espaços verdes públicas e equipamento de utilização coletiva.</i>	K3
<i>1. É igual ao cálculo de acordo com os parâmetros aplicáveis pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março.</i>	1,0
<i>2. É superior até 1,25 vezes a área referida n.º 1.</i>	0,95
<i>3. É superior até 1,50 vezes.</i>	0,9
<i>4. É superior em 1,50 vezes.</i>	0,8

- e) **K4** – Coeficiente traduz a influência do programa plurianual de atividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, e toma o valor de 0,40;
- f) **V** – Valor em Euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m² de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na Portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país;
- g) **S** – Representa a superfície total de pavimentos de construção destinados ou não a habitação (incluindo ou não a área de cave, com exclusão de certas áreas específicas de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal);
- h) **Ω1** – Área total do concelho (em hectares), com características de urbana, urbanizável ou turística e que corresponde a 5550ha;
- i) **Ω2** – Área total do terreno (em hectares) objeto da operação urbanística, com o máximo de 3000m² para obras de edificação.

Artigo 57º

Taxa devida nas edificações não inseridas em loteamentos urbanos

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

$$TMU (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times S \times V}{1000} + K4 \times \frac{\text{Programa plurianual}}{\Omega1} \times \Omega2$$

- a) **TMU (€)** – é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra – estruturas urbanísticas;
- b) **K1, K2, K4, S, V, Ω1 e Ω2**, Programa plurianual – tem o mesmo significado e tomam os mesmos valores referidos no artigo anterior.

CAPÍTULO XI

COMPENSAÇÕES

Artigo 58º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

Os projetos 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, ou que gerem impacte relevante devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infra – estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 59º

Cedências

1. *Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infra – estruturas urbanísticas que de acordo com a lei e licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará, ou, no caso de comunicação prévia, através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da Câmara Municipal nos termos do n.º 3 do artigo 44º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.*
2. *O disposto no numero anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no n.º 5 do artigo 44º e no artigo 57.º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.*

Artigo 60º

Compensação

1. *Se o prédio em causa já estiver dotado de todas 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 será feita em numerário.*
3. *A Câmara Municipal poderá optar por pagamento em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.*

Artigo 61º

Cálculo do valor de 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 coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;
- **C2** – é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infra-estruturas referidas na alínea h) da artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, no todo ou em parte.

a) Cálculo do valor de C1:

$$C1 (\text{€}) = \frac{F1 \times F2 \times AI (m^2) \times V}{10}$$

em que:

F1 – é um fator variável em função da localização, consoante a zona geográfica do concelho definidas no n.º 3 do artigo 53º do presente regulamento, e tomará os seguintes valores:

Zona	Valor F1
A	0,7
B	0,5
C	0,3

F2 – é um fator variável em função do índice de construção previsto, de acordo com o definido na planta síntese do respetivo loteamento, e tomará os seguintes valores:

Índice de construção	Valor F2
Até 0,20	0,6
De 0,21 até 0,40	0,8
De 0,41 até 0,60	1,0
De 0,61 até 0,80	1,2
De 0,81 até 1,00	1,4
De 1,01 até 1,20	1,6
De 1,21 até 1,40	1,8
De 1,41 até 1,60	2,0
De 1,61 até 1,80	2,2
De 1,81 até 2,00	2,4
Superior a 2.00	2,6

AI (m²) – é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 216-B/2008 de 03 de Março.

V – Valor em Euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do m² de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado na Portaria anualmente publicada para o efeito, para as diversas zonas do país;

b) *Cálculo do valor C2, em Euros:*

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

$$C2 (\text{€}) = F3 \times F4 \times A2 (\text{m}^2) \times V$$

Em que:

F3 = 0.10 x número de fogos e de outras unidades de ocupação previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infra – estruturado(s) no todo ou em parte;

F4 = 0.03 + 0.02 x número de infra – estruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referidos, de entre as seguintes:

Rede pública de saneamento;

Rede pública de águas pluviais;

Rede pública de abastecimento de água;

Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;

Rede de telefones;

Rede de gás;

A2 – é a superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias;

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

Artigo 62º

Cálculo do valor de compensação em numerário nos edifícios contíguos, funcionalmente ligados entre si e nos edifícios de impacte relevante

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

Artigo 63º

Compensação em espécie

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

a) *A avaliação será efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;*

b) *As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.*

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

- a) *Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;*
- b) *Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo Município.*
3. *Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.*

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 64º

Ocupação da via pública por motivo de obras

1. *O prazo de ocupação de espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou autorizações relativas às obras a que se reportam.*
2. *No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, ou que delas estejam isentas, a licença de ocupação de espaço público será emitida pelo prazo solicitado pelo interessado.*

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

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, alterada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro e pela Lei n.º 67/2007 de 31 de Dezembro.

Artigo 66º

Norma revogatória

1. *Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogados o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação publicado no Diário da República – 2ª Série em 13 de Janeiro de 2011, bem como todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Ferreira do Zêzere, em data anterior à aprovação do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.*
2. *No entanto, aplicam-se transitoriamente aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor deste Regulamento, os regulamentos municipais que estavam em vigor na data do seu início.*

Artigo 67º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação na 2ª série do Diário da República.

Ferreira do Zêzere, 18 de Fevereiro de 2015

O Presidente da Câmara

Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores

RMEU - Quadro Resumo de Áreas e Enquadramento da Proposta

1 - Elementos do Prédio

Elementos da Descrição Predial	
Número de Descrição na Conservatória do RP	
Área Coberta m ²	
Área Descoberta m ²	
Área Total m ²	

2 - Proposta a licenciar

Piso	Áreas totais de construção		
	Existente	Ampliada	Proposta
1			
2			
3			
4			
5			
Varandas			
Telheiros e Alpendres			

Muros de Vedação			
Tipo	Altura	Cumprimento	Área

Implantação	
Área total de implantação	

Afastamentos aos limites da parcela e cêrcea			
Eixo da via	Lateral Esq.	Lateral Direit	Cêrcea

Índices para o PDM	Existente	Proposto
Índice de implantação		
Índice de construção		
N.º de Fogos		

