

## MUNICÍPIO DE ALFÂNDEGA DA FÉ

### Regulamento n.º 873/2024

**Sumário:** 4.ª alteração ao Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé.

#### Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé (RUEMAF)

**RUEMAF – 4.ª alteração ao Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé, revogando parcialmente o seu conteúdo para se conformar com a reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.**

Eduardo Manuel Dobrões Tavares, Presidente da Câmara Municipal de Alfândega da Fé, torna público, ao abrigo da competência que lhe confere a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal, em reunião pública realizada no dia 12 de fevereiro de 2024, e a Assembleia Municipal de Alfândega da Fé, em reunião ordinária de 17 de fevereiro de 2024, deliberaram aprovar a presente alteração ao Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé que se publica, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, o qual entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo de tal publicação ser igualmente feita na Internet no sítio institucional do Município.

2 de julho de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal de Alfândega da Fé, Eduardo Manuel Dobrões Tavares.

#### Preâmbulo

Nos termos do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e de edificação.

O Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé (RUEMAF), em vigor desde 4 de março de 2004, foi alterado em 9 de junho de 2010, em 8 de setembro de 2010 e em 30 de novembro de 2013. O RUEMAF é o primeiro documento municipal que visa adequar os procedimentos de «controlo prévio municipal» e de «fiscalização municipal» no âmbito do urbanismo, definidos pela lei geral, às especificidades locais do concelho de Alfândega da Fé.

A cultura de melhoria contínua do Serviço Municipal de Urbanismo que tem vindo a ser fomentada desde 2010, associada à implementação do Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) – tendo o processo «Urbanismo (controlo prévio)» integrado o Certificado de Conformidade n.º PT13/04296 emitido em 2013 pela SGS, ICS – constitui uma das principais motivações para a revisão do RUEMAF.

As alterações agora introduzidas inserem-se em quatro grupos, conforme se passa a descrever.

1 – Integração de novos regimes e regras decorrentes da legislação comunitária e nacional: novos artigos 7.º e 8.º; o novo paradigma traçado pela «Diretiva Serviços», traduzido pelo regime do «Licenciamento Zero» e pelo regime do «Sistema da Indústria Responsável», vem alterar os procedimentos de controlo municipal associados às atividades económicas (restauração, bebidas, comércio, serviços armazenagem, indústria), isentando licenciamentos e outros atos permissivos prévios e adotando a plataforma nacional desmaterializada – o Balcão do Empreendedor (BdE) – para tratar os pedidos dos municípios e empresários, através dos novos procedimentos simplificados: a «mera comunicação prévia» e a «comunicação prévia com prazo»; é garantido o apoio aos municípios e empresários para acesso mediado ao BdE, através do atendimento presencial do município; foram definidos os critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental para efeitos de instalação de estabelecimento industrial do tipo 3 em edifício destinado a comércio, ou serviços ou habitação.

2 – (Revogado.)

3 – Introdução de melhorias e afinações suscitadas pela prática quotidiana: associação ao SGQ da intenção de melhorar a planificação e controlo das obras municipais; reforçar as ações de fiscalização e de acompanhamento (no terreno) das obras através de uma ação pedagógica; previsão de consulta interna ao Serviço Municipal de Serviços urbanos (águas e esgotos); aplicação de caução para ocupação do espaço público apenas aos casos mais relevantes; regularização dos anexos localizados fora das áreas definidas pelos loteamentos urbanos; identificação das incompatibilidades entre as funções dos técnicos privados; redefinição dos parâmetros técnicos que dão lugar a isenções diretas de taxas (em alusão à qualidade dos processos, dos projetos e das obras executadas); revisão das minutas de impressos em anexo ao regulamento, passando a dar expressão às figuras diretor de fiscalização de obra e dos coordenadores de segurança, e prevendo a minuta do Termo de Responsabilidade nos termos do n.º 9 do artigo 13.º do RJUE.

4 – Supressão de alguns artigos e disposições, desadequadas ou redundantes face à legislação geral: eliminação e fusão dos anteriores artigos 3.º, 4.º, 33.º, 34.º, 36.º, 37.º, 40.º, 44.º, 45.º, 53.º e 59.º; supressão do reporte anual às associações profissionais das listas de projetos elaborados; eliminação dos atos formais de apreciação qualitativa, quer dos processos, quer dos projetos; eliminação dos prémios de qualidade; ajustamento da redação relativa à equipa municipal de apoio administrativo e jurídico ao município; outras correções simples. Acresce referir que a globalidade do texto do regulamento passa a adotar o novo acordo ortográfico.

Em conformidade com a presente revisão do RUEMAF devem ser alteradas as taxas relativas aos capítulos II e VII do Regulamento de Taxas do Município de Alfândega da Fé (RTTMMAF). Assim, nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, do determinado nos artigos 2.º e 5.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, do consignado na Lei n.º 42/98, de 6 de agosto, e do estabelecido na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação conferida pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, após o período de consulta e apreciação pública, sob proposta da Câmara Municipal de Alfândega da Fé proferida na reunião ordinária de 8 de julho de 2013, a Assembleia Municipal de Alfândega da Fé, em sessão ordinária realizada de 30 de novembro de 2013, deliberou aprovar a 3.ª alteração ao Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé (RUEMAF).

Volvidos pouco mais de 10 anos, o “SIMPLEX Urbanístico” foi publicado em 08/01/2024, através do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e concretiza um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito do programa «Mais Habitação» do Governo, respondendo à necessidade de disponibilizar mais solos para habitação acessível, mas também simplificar os procedimentos na área do urbanismo e ordenamento do território.

Este diploma veio alterar um vasto leque de legislação, com destaque para o RGEU e, principalmente, para o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), com os artigos 6.º, 6.º-A, 7.º, 40.º-A e 93.º a entrarem em vigor em 01/01/2024 e com a globalidade dos demais artigos alterados do RJUE a entrarem em vigor no dia 04/03/2024.

Nestes termos, por aplicação das alíneas s) e t) do Decreto-Lei n.º 10/2024, e do n.º 3 e n.º 6 do artigo 3.º do RJUE, bem como do n.º 12 do artigo 9.º do RJUE, na redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, em sessão da Assembleia Municipal de 17 de fevereiro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal de Alfândega da Fé de 12 de fevereiro de 2024, deliberou revogar um conjunto de artigos, pontos e alíneas do RUEMAF, cuja versão atualizada é agora objeto de publicação.

Os demais artigos e disposições mantêm-se em vigor, até à data em que for promovida a necessária atualização geral deste Regulamento Municipal, quer para adequação à nova disciplina do Decreto-Lei n.º 10/2024, quer para atualização motivada pela experiência de aplicabilidade dos últimos 10 anos.

Esta revogação parcial, por seguir estritamente o definido na lei geral nacional e porque não se introduz qualquer alteração ou aditamento ao corpo do texto remanescente do RUEMAF, não motiva a sujeição do Regulamento a prévio período de audiência prévia – mas será amplamente divulgada esta revogação parcial.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 – O presente Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e à edificação no município de Alfândega da Fé, definindo procedimentos e regras urbanísticas que visam complementar o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, bem como fixando critérios urbanísticos referidos em legislação específica, sem prejuízo do que possa estar definido na legislação geral aplicável, nos planos de ordenamento do território ou em regulamentos específicos.

2 – O presente Regulamento estabelece as regras gerais referentes às taxas urbanísticas devidas pelo controlo municipal das operações urbanísticas, pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, pelas compensações e, ainda, pela prática de atos de natureza administrativa e ou técnica no âmbito da Gestão Urbanística.

3 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, considera-se abrangida toda a área geográfica do concelho de Alfândega da Fé.

#### Artigo 2.º

##### Definições e siglas

1 – Devem ser adotadas as definições e conceitos urbanísticos que integrem o anexo I da revisão do PDM.

2 – Para efeitos de aplicação deste Regulamento são utilizadas as seguintes siglas e acrónimos:

RUEMAF – Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Alfândega da Fé;

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território (PDM; PU; PP);

PDM – Plano Diretor Municipal;

RAN – Reserva Agrícola Nacional;

REN – Reserva Ecológica Nacional;

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

TRIU – Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas;

RTTMAF – Regulamento e Tabela de Taxas Municipais do Município de Alfândega da Fé;

CPA – Código do Procedimento Administrativo;

SIG – Sistema de Informação Geográfica.

#### Artigo 3.º

##### Operações urbanísticas

1 – De acordo com o RJUE, entende-se por operações urbanísticas as ações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas.

2 – A urbanização compreende: as operações de loteamento e as obras de urbanização.

3 – A edificação compreende as seguintes obras: construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação.

4 – As obras de demolição e os trabalhos de remodelação dos terrenos integram o âmbito das operações urbanísticas.

5 – No que concerne à utilização das edificações, entende-se por:

a) Utilização, uso ou destino – funções ou atividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício (e eventualmente extensíveis ao logradouro e anexos);

b) Unidade funcional ou de utilização – cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização (uso principal);

c) Anexo – edificação, adjacente ou próxima de um edifício principal, com uma função complementar e com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, não possuindo título autónomo de propriedade nem constituindo uma unidade funcional;

d) Uso «habitação» – locais destinados a moradias ou residências (unifamiliar, bifamiliar ou plurifamiliar);

e) Uso «comércio» – locais abertos ao público, destinados a atividades comerciais correntes; e estabelecimentos de venda ou de armazenagem, abrangidos por legislação específica;

f) Uso «serviços» – locais abertos ao público, destinado a prestações de serviços, normalmente abrangidos por legislação específica (restauração, bebidas, oficinas, cabeleireiros, lavandarias, ginásios e outros); e equipamentos coletivos (apoio social, cultura, desporto, espetáculos, lazer, etc.);

g) Uso «turismo» – locais destinados a prestar serviços de alojamento a turistas (e respetivas atividades complementares), abrangidos por legislação específica;

h) Uso «indústria» – locais destinados ao exercício de atividades industriais, abrangidos por legislação específica, e locais de apoio à atividade de construção civil;

i) Uso «rural» – locais de apoio à atividade agrícola (armazéns, tanques, estufas, etc.); locais de apoio à atividade florestal (armazéns, abrigos, postos-vigia); e locais de apoio à atividade pecuária (pocilgas, ovis, etc.); e outros associados ao setor primário.

## CAPÍTULO II

### Controlo prévio

#### SECÇÃO I

#### Licença e comunicação prévia

##### Artigo 4.º

#### Objeto de licença ou comunicação prévia

1 – A realização de operações urbanísticas (edificação e urbanização) depende de prévia licença administrativa ou comunicação prévia, conforme definido no artigo 4.º do RJUE.

2 – Dependem ainda de prévia licença, comunicação prévia ou outro ato permissivo prévio as operações urbanísticas associadas a usos regidos por legislação específica (armazenamento de produtos de petróleo, antenas de telecomunicações, parques de sucata, depósitos de inertes, parques eólicos, etc.).

## SECÇÃO II

### Isenções de controlo prévio

#### Artigo 5.º

#### Operações isentas de licença ou comunicação prévia

1 – A execução de operações urbanísticas promovidas pelas autarquias locais ou pelo Estado, estão isentas de licença ou de comunicação prévia, nos termos do artigo 7.º do RJUE.

2 – Estão isentas de licença ou comunicação prévia, desde que não contrariem o PMOT nem qualquer norma legal e regulamentar aplicável, as operações urbanísticas descritas no RJUE – artigo 6.º e as obras de escassa relevância urbanística descritas no artigo 6.º-A do mesmo diploma.

3 – Nos termos da alínea i) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, à exceção dos imóveis classificados ou em vias de classificação, e desde que não contrariem o PMOT, nem a operação de loteamento (se existir), nem qualquer norma legal e regulamentar aplicável em matéria de servidões, construção, segurança e salubridade, ficam também isentas de licença ou comunicação prévia as seguintes «obras de escassa relevância urbanística»:

a) As obras de alteração parcial das fachadas e da cobertura existentes – envolvendo a adequação da forma de alguns elementos, os materiais de revestimento das paredes e das coberturas, os materiais das caixilharias e as cores;

b) As obras de reconstrução de coberturas de edifícios, recorrendo à utilização de elementos prefabricados (sem envolver estruturas de betão-armado), admitindo-se pequenas alterações da cêrcea e da forma;

c) As obras de reconstrução de coberturas de edifícios, até 100 m<sup>2</sup>, em estruturas de betão-armado, admitindo-se pequenas alterações da cêrcea e da forma;

d) *(Revogada.)*

e) *(Revogada.)*

f) As obras de construção de anexos (arrumos, garagem, alpendre, etc.), com 1 piso (+ 1 piso em cave, se permitido), até 50 m<sup>2</sup> de implantação, com altura máxima de 3,0 m;

g) As obras de construção de edificações de uso rural, nomeadamente: armazéns com 1 piso, até 100 m<sup>2</sup>, com altura máxima de 5,5 m; tanques e reservatórios de água até 50 m<sup>3</sup> de capacidade; e outras similares que não envolvam legislação específica;

h) As instalações de estufas de apoio à agricultura, com área até 1000 m<sup>2</sup>;

i) As obras de construção civil destinadas à implantação de jazigos, sepulturas e outros elementos funerários;

j) As obras de construção ou reconstrução de muros, vedações e portões, cuja altura e características serão verificadas em função da envolvente urbanística;

k) A execução de arranjos exteriores (zonas pavimentadas e zonas ajardinadas) dos terrenos particulares, incluindo a construção de acessos para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas;

l) As obras relacionadas com a colocação de sinalética publicitária, mobiliário urbano ou outras ocupações do espaço público;

m) A demolição das edificações e instalações referidas nas alíneas anteriores e que não constituam insegurança;

n) *(Revogada.)*

4 – (Revogado.)

5 – (Revogado.)

6 – (Revogado.)

7 – (Revogado.)

Artigo 6.º

**Revogado**

SECÇÃO III

**Diretiva Serviços**

Artigo 7.º

**Diretiva Serviços (DS) e Regimes Conexos**

1 – A Diretiva Serviços (Decreto-Lei n.º 92/2010) prevê desmaterializar procedimentos administrativos e modernizar a forma de relacionamento da Administração com os cidadãos e empresas, concretizando desse modo as obrigações decorrentes da Diretiva Europeia relativa aos serviços no mercado interno – abrangendo a globalidade das atividades económicas, como as que decorrem dos regimes do Licenciamento Zero, do Sistema da Indústria Responsável e outros.

2 – A simplificação procedimental associada a estes regimes é concretizada através do princípio do balcão único eletrónico – o Balcão do Empreendedor (BdE), em [www.portaldaempresa.pt](http://www.portaldaempresa.pt), de forma que seja possível num só ponto cumprir todos os atos e formalidades necessários para aceder e exercer uma atividade de serviços, incluindo a disponibilização de meios de pagamento eletrónico.

3 – O acesso ao BdE deve ser efetuado diretamente pelos interessados, os quais também podem recorrer ao acesso mediado através do atendimento presencial do Serviço Municipal de Urbanismo – sendo que neste caso pode ser exigida a assinatura de uma declaração, onde o interessado assume inteira responsabilidade pelos elementos inseridos pelo trabalhador municipal em sua representação.

4 – Em todos os regimes mencionados no n.º 1, aumenta-se a responsabilização dos agentes económicos, reforçando-se para o efeito a fiscalização e agravando-se o regime sancionatório – neste âmbito, compete ao Serviço de Fiscalização Municipal uma atitude ativa, efetuando sistematicamente ações pedagógicas junto dos empresários ou entidades exploradoras.

Artigo 8.º

**Licenciamento Zero (LZ) e Sistema da Indústria Responsável (SIR)**

1 – O Licenciamento Zero (Decreto-Lei n.º 48/2011) cria um regime simplificado para a instalação e a modificação de estabelecimentos de restauração ou de bebidas, de comércio de bens, de prestação de serviços ou de armazenagem; substituindo a permissão administrativa (controlo prévio) destes estabelecimentos por uma «Mera Comunicação Prévia» (MCP) ou, em casos específicos, por uma «Comunicação Prévia com Prazo» (CPP);

2 – Estes procedimentos simplificados (MCP ou CPP) são efetuados através do BdE, submetendo a informação necessária à verificação do cumprimento dos requisitos legais – consistindo numa declaração que permite ao interessado proceder imediatamente à abertura do estabelecimento, à exploração do armazém ou ao início de atividade, consoante os casos, após pagamento das taxas devidas (as quais devem estar definidas no RTTMAF e divulgadas no BdE).

3 – O Sistema da Indústria Responsável (Decreto-Lei n.º 169/2012), que substitui e reforça o anterior Regime do Exercício da Atividade Industrial (REAI), assume o espírito do Licenciamento Zero,

reduzindo o controlo prévio e reforçando os mecanismos de controlo *a posteriori*, acompanhados de maior responsabilização dos industriais.

4 – As pequenas indústrias (do tipo 3, cuja entidade coordenadora à Câmara municipal) ficam isentas de licenciamento ou de registo, e passam a estar sujeitas ao procedimento da «Mera Comunicação Prévia» efetuada através do BdE, podendo o industrial iniciar a respetiva exploração imediatamente após tal comunicação.

5 – Para além da localização em Zonas Empresariais Responsáveis («Zona Industrial de Alfândega da Fé»), pode ser permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3 em prédios para comércio/serviços (identificados na Parte 2-A e B do anexo I do SIR) ou em prédios para habitação (identificados na Parte 2-A do anexo I do SIR).

6 – Para efeitos do referido no n.º anterior, e de acordo com o artigo 18.º, n.º 8 do SIR, definem-se a seguir os critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental para efeitos de instalação de estabelecimento industrial em edifício cujo alvará de utilização admita comércio ou serviços e em prédio urbano destinado à habitação (e seus anexos):

a) Deve ser salvaguardado o enquadramento urbanístico e estético causado pela instalação do estabelecimento industrial – a verificar pelo Serviço de Fiscalização Municipal;

b) Deve ser salvaguardada a correta integração ambiental da instalação, em termos de resíduos, ruídos e cheiros – a verificar pelo Serviço Municipal de Ambiente;

c) Deve existir autorização escrita da maioria dos proprietários do prédio onde se insere a instalação, a qual pode estabelecer condicionalismos à utilização e ou horários de funcionamento do estabelecimento industrial;

d) Quando os impactos da instalação possam extravasar o âmbito do prédio em que localiza e se estendam à vizinhança, deve existir autorização escrita da maioria dos proprietários dos prédios confinantes ou afetados na vizinhança, nos termos da alínea anterior.

### CAPÍTULO III

#### Instrução e procedimento

#### SECÇÃO I

#### Disposições gerais

#### Artigo 9.º

#### Instrução dos pedidos

1 – A satisfação dos seguintes requisitos é comum aos diferentes pedidos formulados no âmbito do RJUE:

a) O pedido inicial deve ser integralmente preenchido e assinado por quem detenha legitimidade (o titular do processo ou o procurador legal);

b) O pedido inicial será acompanhado dos documentos de identificação do requerente ou comunicante (identidade e número fiscal), exibição dos originais;

c) Com o pedido são pagas as taxas aplicáveis, sempre antes da prática dos atos administrativos ou técnicos que são solicitados;

d) Os documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação devem ser claros e inequívocos;

e) (*Revogada.*)



f) Cada processo deve conter uma planta de localização autenticada (sujeita ao pagamento da respetiva taxa: sendo facultada pelo Serviço Municipal de Urbanismo no momento da entrada dos pedidos, ou extraída eletronicamente do Geoportal de Alfândega da Fé, em <http://www.cm-alfandegadafe.pt/>) – planta à escala do PDM e ou planta da localidade e ou planta de síntese do loteamento; sendo responsabilidade do requerente, do comunicante ou do técnico autor do projeto, assinalar com exatidão o perímetro da parcela, o lote ou a edificação preexistente;

2 – Enquanto não fica implementada a entrega integralmente desmaterializada de requerimentos, projetos e outros elementos, do pedido e respetivos elementos instrutórios é exigida a apresentação de apenas 1 exemplar em papel opaco, dobrado em formato A4, devidamente organizado.

3 – Compete ao Serviço Municipal de Urbanismo elaborar impressos-modelo de «requerimentos» e impressos-modelo de «fichas de instrução» (listas com todos os elementos que devem instruir cada pedido), abrangendo todos os tipos de pedidos a efetuar no âmbito do RJUE e do RUEMAF; estes modelos são aprovados no Sistema de Gestão da Qualidade da Câmara Municipal e constituirão um complemento às disposições deste regulamento.

## Artigo 10.º

### Regra de desburocratização

1 – De acordo com a deliberação da Câmara Municipal de 23 de novembro de 2009, que fixou as diretrizes para redesenhar a gestão urbanística municipal, pretende-se diminuir a densidade burocrática e o grau de exigência (simplificando procedimentos), focalizando o rigor técnico da análise dos processos nos aspetos fundamentais para garantir a qualidade das operações urbanísticas e do território.

2 – Nestes termos, na análise administrativa e técnica dos processos no âmbito do RJUE serão desconsiderados os aspetos meramente acessórios ao nível da instrução (e que não prejudicam a compreensão da qualidade urbanística da obra), mas sendo sempre exigido o maior rigor nos aspetos que envolvam as garantias de legalidade (legitimidade do requerente, registos prediais, ordenamento do território, qualidade urbanística, etc.).

## Artigo 11.º

### Gestor do Procedimento

1 – Cada procedimento é acompanhado pelo «Gestor do Procedimento», a quem compete assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual, acompanhando, nomeadamente, a instrução, o cumprimento de prazos, a prestação de informação e os esclarecimentos aos interessados.

2 – O Gestor do Procedimento para a totalidade dos processos no âmbito do RJUE é o chefe de divisão de Urbanismo, ou outro técnico municipal se tal for designado pelo vereador do Urbanismo.

3 – Semanalmente, o Gestor do Procedimento presta os necessários esclarecimentos aos interessados, no edifício dos Paços do Concelho de Alfândega da Fé, no seguinte horário de atendimento personalizado: segundas, terças e quintas, entre as 9:00 horas e as 12:30 horas.

## SECÇÃO II

### Fase de informação prévia

## Artigo 12.º

### Instrução do pedido

1 – (Revogado.)

2 – O procedimento de informação prévia segue os trâmites do RJUE.



### SECÇÃO III

#### Fase de licenciamento ou comunicação prévia

#### Artigo 13.º

##### Instrução do pedido

1 – *(Revogado.)*

2 – Para uma melhor instrução, os processos devem observar o seguinte:

a) Quando o processo se relacione com obras de ampliação, alteração ou reconstrução, deve ser feita referência ao processo de licenciamento ou aos alvarás de obras ou de utilização relativos à edificação onde se pretende intervir;

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

d) *(Revogada.)*

e) *(Revogada.)*

f) *(Revogada.)*

g) *(Revogada.)*

h) *(Revogada.)*

i) *(Revogada.)*

j) *(Revogada.)*

3 – *(Revogado.)*

4 – A estimativa do custo total da obra será calculada respeitando obrigatoriamente os valores unitários mínimos constantes no anexo IX deste Regulamento.

5 – As peças desenhadas (planta de implantação e plantas gerais) do Projeto de Arquitetura, ou do Projeto de Operação de Loteamento, ou das Telas Finais do Projeto devem ser entregues em suporte digital informático, à escala real.

6 – As plantas de implantação referidas no n.º anterior devem ser entregues em ficheiro autónomo e devem estar devidamente georreferenciadas (identificando o sistema de coordenadas adotado).

#### Artigo 14.º

##### Apreciação do processo

1 – Após a formalização do pedido e pagas as taxas respetivas, será obrigatoriamente facultado ao requerente ou comunicante um recibo (cópia do requerimento/comunicação), no qual consta a referência do processo, a referência do pedido, a identificação e os contactos do Gestor do Procedimento; igualmente, será entregue ao interessado um modelo de aviso para colocar no local da obra.

2 – Seguidamente, será efetuada a apreciação liminar do processo por um assistente técnico municipal, aferindo sobre a conformidade do pedido, da legitimidade do requerente e dos elementos instrutores; sendo que, no caso de insuficiência, é proferido despacho de aperfeiçoamento do pedido, notificando-se o interessado.

3 – O processo considera-se rejeitado liminarmente se, dentro do prazo de 15 dias, o requerente não juntar novos elementos ao processo.

4 – Quando o requerente ou comunicante de determinado processo (titular do processo) estiver ausente ou dificilmente contactável na morada de residência, deve, no pedido inicial (modelo a fornecer pelo Serviço Municipal de Urbanismo), indicar os contactos de outrem para o envio das notificações relacionadas como processo, declarando esta autorização; esta autorização não permite, no entanto, que o sujeito substitua o titular do processo nos atos decisórios, a não ser que tal esteja sustentado através de procuração legal.

5 – Logo que o processo se mostre corretamente instruído, e quando seja definido na legislação específica aplicável, serão efetuadas as consultas às entidades exteriores ao município.

6 – O Serviço de Fiscalização Municipal efetua uma visita ao local alvo do processo de licença ou comunicação prévia, de modo a fazer o reconhecimento das condições urbanísticas.

7 – A apreciação técnica do processo será efetuada por um técnico superior arquiteto municipal, que elabora uma «informação» tendo em consideração a aferição do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto de arquitetura, ou ao projeto de operação de loteamento, ou aos projetos das obras de urbanização, nomeadamente no que se refere à compatibilidade com os planos de ordenamento do território, ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre os usos propostos;

8 – A verificação dos projetos das especialidades necessários à execução da obra não implica qualquer tipo de apreciação técnica, pois a responsabilidade é assumida por inteiro pelo autor de cada projeto, o qual é obrigado a apresentar o termo de responsabilidade e as peças escritas e desenhadas respetivas.

9 – No entanto, sempre que necessário será consultado o Serviço Municipal de Serviços Urbanos (águas e esgotos) para se pronunciar sobre a viabilidade do abastecimento de água à edificação e sobre a viabilidade da ligação desta à rede pública de saneamento – assegurando a disciplina do PDM.

10 – *(Revogado.)*

11 – *(Revogado.)*

## SECÇÃO IV

### Fase de início dos trabalhos

#### Artigo 15.º

### Fase de início dos trabalhos

1 – *(Revogado.)*

2 – O dono da obra deve identificar o empreiteiro geral a quem adjudica a obra, o diretor da obra, o diretor de fiscalização da obra e o técnico coordenador de segurança em obra; assim como deve declarar que aprovou o Plano de Segurança e Saúde que anexa ao processo.

3 – O empreiteiro geral, através do alvará de industrial de construção civil de que é titular, deverá abranger a responsabilidade sobre a totalidade das categorias envolvidas na execução da operação urbanística, em função do orçamento correspondente; devendo sempre cobrir o valor da estimativa do custo total da obra.

4 – O Plano de Segurança e Saúde (em fase de projeto), que igualmente deve instruir a comunicação prévia de obras, deverá ser assinado por um técnico de higiene e segurança no trabalho ou, até indicação em contrário, por outro técnico habilitado (de acordo com a formação documentada ou documento da associação profissional); sendo obrigatoriamente acompanhado do termo de responsabilidade, conforme o anexo I deste Regulamento.

5 – O coordenador de segurança em projeto e o coordenador de segurança em obra devem apresentar uma declaração de aceitação.

6 – O técnico que se responsabilize pela direção de fiscalização da obra deve assumir este compromisso através de uma simples declaração, devidamente assinada.

7 – O técnico que se responsabilize pela direção da obra deve assumir este compromisso através de uma simples declaração, devidamente assinada.

8 – *(Revogado.)*

9 – A licença de obras só ocorrerá após o pagamento das taxas urbanísticas aplicáveis.

#### Artigo 16.º

##### **Comunicação do início dos trabalhos**

1 – Conforme previsto no n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE, o interessado em realizar as obras, até 5 dias antes do início dos trabalhos, informa a câmara municipal dessa intenção, através do preenchimento de um impresso-modelo fornecido pelo Serviço Municipal de Urbanismo.

2 – *(Revogado.)*

#### Artigo 17.º

##### **Ações preparatórias dos trabalhos**

1 – Após a comunicação do início dos trabalhos, a fiscalização municipal efetua a “inspeção inicial” ao local da obra – no sentido de verificar a colocação do aviso de obra, avaliar as condições de ocupação da via pública, conferir a existência do modelo de registo de dados de resíduos de construção e demolição, assim como orientar a implantação da obra (podendo haver lugar à intervenção do topógrafo).

2 – *(Revogado.)*

3 – Nesta fase, a fiscalização municipal fornecerá ao requerente ou comunicante (dono da obra), ao diretor de fiscalização de obra, ao industrial de construção civil e ao diretor da obra um conjunto de informações de caráter pedagógico, relativamente aos procedimentos a acautelar durante e após a obra, nomeadamente sobre: a conduta do empreiteiro e do diretor da obra; a segurança e saúde em obra; as alterações ao projeto; o prazo de execução; as telas finais do projeto.

4 – *(Revogado.)*

#### SECÇÃO V

##### **Fase de execução da obra**

#### Artigo 18.º

##### **Fiscalização**

1 – Ao fiscal municipal compete acompanhar pontualmente as operações urbanísticas a decorrer, assumindo um papel de orientação dos intervenientes em geral – dono de obra, diretor de fiscalização da obra, empreiteiro e diretor da obra – para os procedimentos definidos no RJUE.

2 – A todas as visitas efetuadas pela fiscalização aos locais das operações urbanísticas aprovadas corresponderá uma inscrição do fiscal municipal no livro de obra respetivo, devendo elaborar uma «informação» (acompanhada de levantamento fotográfico): reportando o andamento dos trabalhos e todas as falhas observadas, e identificando as eventuais contraordenações.

3 – Ao fiscal municipal compete, igualmente, informar atempadamente os donos de obra sobre, entre outros: o término do prazo dos trabalhos; a possibilidade de prorrogação do prazo; a necessidade de efetuar o pedido de utilização.

#### Artigo 19.º

##### **Procedimentos diversos**

1 – Para a generalidade das obras (sujeitas a licença, a comunicação prévia ou isentas), sempre que seja necessário ocupar a via pública, há lugar ao prévio pagamento das taxas respetivas e à prestação de cauções, em conformidade com o RTTMMAF.

2 – (Revogado.)

3 – No caso de, durante a execução da operação urbanística, o industrial de construção civil (ou o diretor da obra ou o diretor de fiscalização de obra) cessar a atividade ou abandonar os trabalhos prematuramente, além das devidas referências no livro de obra, o dono da obra deve informar a o Serviço de Fiscalização Municipal e proceder aos averbamentos necessários, apresentando os elementos instrutórios relativos ao novo industrial de construção civil (ou ao novo diretor da obra ou novo diretor de fiscalização de obra).

4 – (Revogado.)

5 – (Revogado.)

6 – (Revogado.)

7 – No sentido de garantir uma melhor solução urbanística, o Serviço de Fiscalização Municipal pode, a qualquer momento, sugerir a alteração pontual do projeto aprovado; a qual só será materializada em obra após se estabelecer uma reunião onde surta acordo (a inscrever no livro de obra) entre os técnicos da autarquia, o dono da obra, o diretor de fiscalização da obra, o diretor da obra e o industrial de construção civil.

8 – Todas as alterações operadas durante a obra relativamente ao projeto aprovado serão obrigatoriamente documentadas pelas telas finais dos projetos.

9 – Para efeitos do pedido de prorrogação do prazo dos trabalhos, os interessados devem apresentar o livro de obra, de forma a documentar a evolução dos trabalhos e o estado atual da obra.

## Artigo 20.º

### Vistoria municipal

1 – A vistoria municipal apenas é obrigatória se estiver prevista em legislação específica, situação em que é efetuada pela comissão de peritos municipais e pelos representantes das demais entidades envolvidas no processo.

2 – Com exceção dos casos referidos no n.º 1, apenas é realizada a vistoria municipal se houver suspeita de irregularidades.

3 – No entanto, será realizada vistoria municipal a todos os edifícios de habitação plurifamiliar e a edifícios multifuncionais.

4 – Aquando da realização da vistoria, deverá estar consumado o levantamento do estaleiro e devidamente limpa toda a área de intervenção.

5 – Aquando da realização da vistoria, a obra deve constituir um elemento de qualidade urbanística, apresentando-se totalmente concluída (com todos os materiais de acabamento e pinturas exteriores, e com as vedações, muros e portões nas partes confinantes com as vias públicas, etc.); admitindo-se, excecionalmente, apenas a não realização de alguns trabalhos de arranjos exteriores (muros ou vedações confinantes com prédios vizinhos, zonas pavimentadas e zonas ajardinadas) – situação que será igualmente aplicada às obras em geral, que não sejam alvo de vistoria municipal.

6 – (Revogado.)

## SECÇÃO VI

### Fase de utilização

## Artigo 21.º

### Instrução do pedido

1 – O pedido de utilização deverá ser efetuado no prazo de 6 meses a contar da data do término do prazo dos trabalhos.

2 – (Revogado.)

3 – Os requerimentos da utilização de edificações e da receção provisória das obras de urbanização deverão ser instruídos com as telas finais (nota descritiva das alterações + peças desenhadas que correspondam exatamente à obra executada), respetivamente do projeto de arquitetura (e, se aplicável, especialidades) e da operação de loteamento (incluindo o esquema das infraestruturas construídas).

4 – Excecionalmente, quando durante o decurso da obra não se verificarem alterações aos projetos, o diretor de fiscalização da obra deverá disso dar conta, por escrito, solicitando a dispensa de apresentação das telas finais dos projetos.

5 – (Revogado.)

#### Artigo 22.º

#### Utilização de edifícios ou suas frações

1 – (Revogado.)

2 – (Revogado.)

3 – O fornecimento dos serviços públicos de abastecimento de água, saneamento e recolha de resíduos sólidos urbanos deve ser solicitado à Câmara Municipal (ou à entidade gestora destes sistemas); no sentido de poderem estar efetuadas as ligações às infraestruturas gerais aquando da utilização.

4 – (Revogado.)

5 – Em conformidade com o especificado no artigo 60.º do RJUE, as edificações licenciadas e construídas ao abrigo do direito anterior (até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de novembro), cujos processos foram instruídos com projetos pouco especificados e para as quais nunca foi requerida vistoria ou licença de utilização, poderão agora fazê-lo, no sentido de obterem a respetiva utilização.

6 – O pedido referido no número anterior é instruído obrigatoriamente com as telas finais do projeto de arquitetura (plantas, alçados).

7 – Para efeitos do referido na parte final do n.º 5, será realizada uma vistoria municipal (por dois técnicos municipais e pelo dono da obra), a qual resultará favorável quando se confirme que a edificação em causa se encontra concluída e reúne condições mínimas de habitabilidade ou de utilização, salubridade e segurança.

8 – (Revogado.)

#### SECÇÃO VII

#### Outros procedimentos

#### Artigo 23.º

(Revogado.)

#### Artigo 24.º

#### Conduta do Serviço de Fiscalização Municipal

1 – A fiscalização das ações relacionadas com a urbanização, a edificação e a utilização no âmbito do RJUE é contínua, competindo ao Serviço de Fiscalização Municipal, especialmente aos fiscais municipais; os quais devem sempre atuar positivamente, primando mais pela pedagogia e pela disciplina do que pela punição dos munícipes.

2 – A ação quotidiana dos fiscais municipais incide sobre 4 grupos de atuação: o acompanhamento das obras alvo de licença ou comunicação prévia; a verificação criteriosa das obras ou instalações

isentas; a deteção e resolução de operações urbanísticas de génese ilegal; a verificação e resolução de situações que ameacem a salubridade e a segurança pública (ruína eminente) e de outras referidas nesta secção do regulamento e no RJUE.

#### Artigo 25.º

##### **Conservação e manutenção**

1 – Os proprietários de lotes ou parcelas urbanas onde não exista qualquer edificação são responsáveis pela sua limpeza, manutenção e vedação.

2 – Segundo o disposto no artigo 89.º do RJUE, as edificações devem ser sujeitas a obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de 8 anos.

3 – As edificações que ameacem ruína, pondo em causa a segurança e a salubridade públicas, devem ser imediatamente alvo de demolição total ou parcial ou de obras de edificação adequadas.

4 – Nas situações referidas no artigo n.º 88.º do RJUE, os proprietários de edificações inacabadas, esteticamente nefastas, devem requerer a concessão de uma licença especial para conclusão da obra – podendo e devendo a Câmara Municipal intimá-los nesse sentido.

#### Artigo 26.º

*(Revogado.)*

#### Artigo 27.º

##### **Operações urbanísticas irregulares**

1 – As operações urbanísticas irregulares detetadas pelo Serviço de Fiscalização Municipal, ou decorrendo da participação por escrito efetuada por qualquer munícipe, se forem suscetíveis de um correto enquadramento urbanístico, suplantando os efeitos do embargo, da demolição e da reposição do terreno definidos no RJUE, carecem de imediata regularização.

2 – *(Revogado.)*

3 – Quando um processo de licença ou comunicação prévia de obras se relacionar com obras de ampliação, alteração ou reconstrução de uma edificação irregular, deve-se assumir a regularização desta.

#### Artigo 28.º

*(Revogado.)*

#### Artigo 29.º

##### **Ocupação do espaço público**

1 – *(Revogado.)*

2 – A OEP só será permitida desde que não interfira com o seu normal e adequado uso pelos munícipes, admitindo-se a colocação de tapumes, vedações, andaimes, gruas, veículos pesados, guindastes ou outros equipamentos mecânicos, interdição do trânsito, materiais de construção, contentores para materiais e entulhos, e afins.

3 – Para a OEP, o dono da obra deverá providenciar pela colocação de tapumes e vedações que definam o perímetro (constituídos por material resistente, que assegurem segurança e sejam complementados com a devida sinalização rodoviária).

4 – Na execução das obras particulares, mesmo quando não se verifique a OEP, deverá ser vedado o local da obra com painéis móveis, colocados perpendicularmente ao solo, de forma a evitar a projeção de resíduos para fora da área de trabalhos.

5 – Todos os edifícios sujeitos a obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, nas partes confinantes com a via pública, deverão ter as suas fachadas e andaimes devidamente protegidos por rede apropriada até à conclusão dos trabalhos, respeitando a legislação de segurança em vigor.

6 – Os entulhos vazados de alto para a via pública deverão ser guiados por condutores, de modo a protegerem os transeuntes.

7 – Para efeitos do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 é exigível a prévia prestação de caução – destinando-se a garantir a reparação dos danos que, no decorrer normal da obra ou da OEP, venham, eventualmente, a ser causados nas infraestruturas e equipamentos existente no local.

8 – A caução referida no número anterior é obrigatória nos casos mais relevantes, nomeadamente quando sejam interrompidas vias públicas, em obras com maior prazo de duração, e especialmente na Vila de Alfândega da Fé; cabendo aos fiscais municipais, nos demais casos, responsabilizar-se pelo acompanhamento da ocupação do espaço público (em articulação com o interessado), de modo a garantir no final da obra a perfeita reposição e limpeza do espaço público.

9 – O montante da caução é calculado em função da medição das infraestruturas afetadas pela ocupação (faixa de rodagem, lancis, passeios, redes de abastecimento público, etc.), sendo o seu valor apurado com base nos preços unitários constantes na tabela do RTTMAF.

## Artigo 30.º

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

1 – A prevenção e reutilização de resíduos de construção e demolição (RCD), bem como as suas operações de recolha, transporte, armazenagem, triagem, tratamento, valorização e eliminação, devem atender às disposições.

2 – A gestão dos RCD é da responsabilidade de todos os intervenientes no processo de execução da operação urbanística em causa; com exceção das obras isentas de licença ou de comunicação prévia, em que a responsabilidade cabe à entidade responsável pela gestão dos resíduos urbanos.

3 – Nas obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia nos termos do RJUE, o produtor de RCD está, designadamente, obrigado a:

- a) Promover a reutilização de materiais e a incorporação de reciclados de RCD na obra;
- b) Assegurar a existência na obra de um sistema de acondicionamento adequado que permita a gestão seletiva dos RCD;
- c) Assegurar a aplicação em obra de uma metodologia de triagem de RCD ou, quando tal não seja possível, o seu encaminhamento para operador de gestão licenciado;
- d) Assegurar que os RCD são mantidos em obra o mínimo tempo possível, sendo que, no caso de resíduos perigosos, esse período não pode ser superior a três meses;
- e) Efetuar e manter, conjuntamente com o livro de obra, o registo de dados de RCD;
- f) Assegurar que o transporte de RCD é acompanhado de uma guia (oficial).

4 – Nas obras isentas definidas neste regulamento, o produtor de RCD pode cumprir os procedimentos estabelecidos no número anterior ou, em alternativa, fica obrigado a recorrer à autarquia, no sentido desta providenciar o depósito temporário de recolha de RCD.



## CAPÍTULO IV

### Técnicos e qualidade urbanística

#### SECÇÃO I

##### Técnicos

#### Artigo 31.º

##### Habilitação

1 – *(Revogado.)*

2 – Desde que não estejam impedidos por qualquer regime de incompatibilidade, acumulação de funções ou exclusividade, os técnicos podem subscrever os projetos, fiscalizar as obras ou assumir a direção das obras para as situações compatíveis com a sua qualificação profissional – não podendo acumular, na mesma obra, as funções de diretor de fiscalização de obra e de diretor da obra; nem as funções de coordenador de segurança em obra e de diretor da obra.

3 – A elaboração e subscrição dos projetos de arquitetura é da competência dos arquitetos.

#### Artigo 32.º

##### Responsabilidade

1 – As responsabilidades dos técnicos autores de projeto, dos diretores de fiscalização de obra e dos diretores de obra estão definidas no RJUE.

2 – O termo de responsabilidade é, em qualquer momento, o principal garante dos direitos e dos deveres subjacentes à atividade do técnico habilitado.

3 – *(Revogado.)*

4 – O técnico pode, através de requerimento devidamente justificado dirigido à Câmara Municipal, solicitar que seja retirado o termo de responsabilidade que subscreveu; situação que provoca a perda de validade do projeto respetivo ou da direção de obra respetiva, traduzindo-se na necessidade de apresentar novos elementos válidos (subscritos por outro técnico), sujeitos a verificação da conformidade, e de suspender a sequência do processo ou da obra até à normalização da situação gerada.

5 – *(Revogado.)*

6 – *(Revogado.)*

#### SECÇÃO II

### Qualidade das operações urbanísticas

#### Artigo 33.º

##### Regras de qualidade urbanística

1 – O arquiteto responsável pela apreciação técnica (no âmbito municipal), bem como os autores dos projetos (no âmbito privado) devem acautelar as melhores condições de integração urbana ou paisagística das obras, considerando os seguintes parâmetros e regras:

a) Salvar a implantação e os alinhamentos que garantam a melhor integração na malha urbana existente ou prevista, ao nível das fachadas e muros (especialmente nas partes confinantes com o espaço público ou com impacto relevante);

b) Salvar a cêrcea que melhor se compatibilize com as volumetrias existentes ou previstas, ao nível da altura das edificações e forma das coberturas;

c) Salvar o equilíbrio e a correta integração dos elementos formais e arquitetónicos, ao nível da escala e proporções das edificações na sua globalidade e das suas partes (alpendres, varandas, terraços, corpos balançados, vãos, chaminés, etc.) – privilegiando-se as alusões à arquitetura tradicional e sua reinterpretção, ou as manifestações de arquitetura contemporânea capazes de dialogar eficazmente com o contexto urbano ou natural em que se insira;

d) Salvar o equilíbrio e a correta integração dos elementos estéticos e de acabamentos, ao nível da composição material e cores (revestimento das fachadas, muros e coberturas inclinadas, cores, caixilharias, portadas, persianas, guardas, etc.) – privilegiando-se uma paleta de materiais e cores (geralmente em tons claros para os revestimentos) que se integre na envolvente existente ou que seja capaz de gerar uma dinâmica de integração futura; adotando a alvenaria de pedra xisto da região em paredes e muros, sempre que o enquadramento o justifique; e adotando a cor de terra, ou beije, ou ocre quando a edificação se localize em solo rural;

e) Salvar que os muros, sebes e portões tenham as alturas consideradas urbanisticamente adequadas – tendo por referência a altura de 1,2 m a 1,5 m acima da cota do solo (quando confinam com a via pública) e a altura de 1,5 m a 2,0 m acima da cota do solo (quando confinam com prédios vizinhos); não se permitindo a utilização de arame farpado.

2 – A apreciação técnica do processo referida no n.º 7 do artigo 14.º deve promover sempre a qualidade urbanística das soluções projetadas e a estética das edificações, ao abrigo do título IV do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), particularmente do seu artigo 121.º, zelando pelo cumprimento das regras descritas no n.º anterior.

3 – O arquiteto responsável pela apreciação técnica, eventualmente com o envolvimento do Chefe de Divisão de Urbanismo e do Vereador do Urbanismo, deve intervir junto do requerente (titular do processo) e dos autores dos projetos, no sentido de gerar consenso e assertividade para a melhor solução urbanística aplicável a cada local – seja na fase de apreciação técnica dos projetos que instruem os pedidos no âmbito do RJUE, seja em fase anterior aos pedidos (no âmbito da consultoria caracterizada no capítulo seguinte).

4 – Para além dos motivos expressos que fundamentam o indeferimento dos pedidos de licenciamento de operações urbanísticas, conforme o artigo 24.º do RJUE, igualmente haverá lugar ao indeferimento quando a apreciação técnica do processo determinar a falta de qualidade estética da operação urbanística pretendida ou a inadequação desta em termos de integração urbanística, quer se trate de obra de edificação ou de operação de loteamento.

## CAPÍTULO V

### Consultoria

#### Artigo 34.º

#### Consultoria Técnica e Apoio ao Município

1 – O Chefe de Divisão de Urbanismo (ou outros técnicos designados para o efeito) presta consultoria aos interessados – através de atendimento personalizado, ou via telefónica, ou via correio eletrónico –, para esclarecimento de todos os aspetos relacionados com os processos no âmbito do RJUE e com o ordenamento do território; no horário descrito no artigo 9.º deste regulamento.

2 – Sempre que da apreciação liminar dos processos seja determinado o aperfeiçoamento do pedido, ou no caso de proposta de indeferimento do pedido, ou em outras situações análogas, o Serviço Municipal Urbanismo contacta o requerente e ou os técnicos envolvidos no processo para prestar esclarecimentos, incidindo especialmente sobre os conteúdos legais e regulamentares aplicáveis, procurando gerar consenso e assertividade.

3 – (Revogado.)

## CAPÍTULO VI

### Situações especiais e compensações

#### SECÇÃO I

#### Situações especiais

##### Artigo 35.º

#### Discussão pública

1 – Poderão ser sujeitos a discussão pública os processos relacionados com operações urbanísticas em imóveis ou conjuntos classificados (ou em vias de classificação), bem como aqueles que se relacionem com imóveis ou conjuntos propostos para classificação.

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

- a) 4 ha (área total de terreno alvo da operação de loteamento);
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

3 – Consoante a pertinência, a Câmara Municipal poderá sujeitar a discussão pública outras operações de significativa relevância urbanística.

##### Artigo 36.º

#### Impacto semelhante a um loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se gerador de impacto semelhante a um loteamento:

- a) Toda e qualquer edificação que se traduza em edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si;
- b) Todos os complexos edificados de modo a constituir condomínio fechado;
- c) Toda e qualquer edificação que disponha de pelo menos duas caixas de escada de acesso comum a frações ou unidades independentes;
- d) Toda e qualquer edificação que disponha de mais de três frações autónomas com acesso direto do espaço exterior público;
- e) As edificações destinadas a médias e grandes superfícies comerciais;
- f) Todas aquelas edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, redes de infraestruturas, tráfego, estacionamento, ruído, etc.

##### Artigo 37.º

(Revogado.)

##### Artigo 38.º

(Revogado.)

##### Artigo 39.º

#### Generalidades (loteamentos e propriedade horizontal)

1 – Os pedidos de constituição de edifícios em regime de propriedade horizontal devem garantir soluções viáveis, sendo proibida a constituição de frações autónomas destinadas a lugares de garagem ou a arrumos.

2 – Nos loteamentos a constituir fora da sede do concelho, no espaço urbano das aldeias, deve-se atender à especificidade local através do desenho cuidado e do dimensionamento consciente da estrutura viária, do espaço público de cedência e das necessidades de uso do solo, devendo estes parâmetros estar previstos nos PMOT com expressa flexibilidade.

3 – Os loteamentos ou as operações urbanísticas com impacto semelhante a um loteamento devem contemplar recipientes para armazenamento de resíduos sólidos urbanos, em quantidade necessária, dotados do necessário equipamento de recolha seletiva e de recolha indiferenciada, conforme modelo definido pela autarquia.

4 – As especificações e os parâmetros urbanísticos definidos pelos loteamentos urbanos (partes escrita e desenhada) definem os valores de referência a implementar, não sendo permitido exceder esses valores, assim como não será possível reduzir o número de pisos acima da cota de soleira nem contrariar os alinhamentos das fachadas que confrontam com os arruamentos.

5 – Excepcionalmente, se a solução arquitetónica apresentar qualidade, na aferição do cumprimento de valores limite impostos por planos de municipais de ordenamento do território e por operações de loteamento poderá ser concedida uma margem de tolerância nunca superior a 5 %.

6 – Os projetos de arquitetura e arranjos exteriores podem contrariar as especificações dos regulamentos das operações de loteamento relacionadas com a estética e os materiais e cores de acabamento, desde que o projeto e as soluções apresentem reconhecida qualidade arquitetónica e urbanística – de acordo com as regras de qualidade urbanística definidas no artigo 33.º

7 – Considerando que nos loteamentos urbanos do concelho se verificam algumas situações materializadas, e outras constituem expectativa dos munícipes, em que a localização das edificações anexas não coincide com o local definido para o efeito pela respetiva operação de loteamento; admite-se que esses anexos se possam localizar em outros locais, desde que constituam uma solução urbanística viável e continuem a cumprir os índices de implantação permitido pelo loteamento, sempre sob o acompanhamento prévio do Serviço de Fiscalização Municipal – regularizando-se simultaneamente todas as situações que passem a conformar-se com esta regra.

## SECÇÃO II

### Compensações

#### Artigo 40.º

#### **Áreas para espaços verdes, infraestruturas viárias e equipamentos**

Os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de operações de loteamento com obras de urbanização, assim como de obras de edificação quando respeitem a edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos coletivos, calculadas de acordo com o Regulamento do PDM ou, na falta desta definição, de acordo com a Portaria.

#### Artigo 41.º

#### Cedências

1 – Os interessados na realização de operações de loteamento cedem, gratuitamente, ao Município, parcelas de terreno para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com o PMOT e com a licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal.

2 – O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 57.º do RJUE.

3 – No entanto, convém diferenciar as operações de loteamento que se traduzem no reparcelamento de prédios urbanos, com vista na constituição de 1 lote urbano; desde que tenham a ver com prédios de pequena dimensão, localizados em zonas antigas e consolidadas das aldeias ou da sede do concelho, e exista a intenção de edificar e reabilitar, qualificando urbanisticamente o local – situações que normalmente não podem (nem justificam) ceder qualquer área para o domínio público.

#### Artigo 42.º

##### **Compensações**

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

2 – A compensação poderá ser paga em numerário, ou em espécie através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

3 – A Câmara Municipal poderá optar pelo pagamento da compensação em numerário.

4 – No entanto, tendo em vista estimular o investimento nos núcleos consolidados das localidades e incentivar os proprietários dos prédios urbanos devolutos a reabilitar, nas situações caracterizadas no n.º 3 do artigo anterior não serão exigidas as compensações pela não cedência de áreas para o domínio público municipal.

#### Artigo 43.º

##### **Valor da compensação em numerário**

Para efeito do previsto no n.º 1 e no n.º 3 do artigo anterior, o valor, em numerário, da compensação a pagar ao município (nos loteamentos e nos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento) será determinado de acordo com o quadro do anexo X do presente Regulamento.

#### Artigo 44.º

##### **Valor da 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 à seguinte tramitação:

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, não há lugar à restituição por parte do 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 RJUE.

## CAPÍTULO VII

### Taxas

#### SECÇÃO I

##### Âmbito de aplicação

###### Artigo 45.º

##### Taxas urbanísticas e outras

1 – Pelas operações urbanísticas e pelos procedimentos respetivos definidos no RJUE, bem como no âmbito da Diretiva Serviços (LZ, SIR e outros), são devidas as taxas constantes no RTTMMAF.

2 – Os atos de natureza administrativa e as operações de natureza técnica a praticar no âmbito do RJUE, do RUEMAF, das demais atividades conexas com o Serviço Municipal de Urbanismo (Ordenamento do Território, Planeamento, Sistemas de Informação Geográfica, Ambiente, Florestas, Projetos e Reabilitação Urbana) e do Código do Procedimento Administrativo estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no RTTMMAF.

3 – Os atos e operações requeridos com caráter de urgência serão acrescidos de 50 % do valor final definido.

#### SECÇÃO II

##### Taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas

###### Artigo 46.º

##### Âmbito da TRIU

1 – A taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (TRIU) é fixada tendo em conta o programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais e em função dos usos e tipologias das edificações.

2 – A TRIU é calculada e aplicada nos termos definidos no RTTMMAF.

3 – O pagamento da TRIU é efetuado antes da emissão de licença de obras; antes do início dos trabalhos relativos a obras abrangidas por comunicação prévia e antes do início dos trabalhos relativos a obras isentas.

#### SECÇÃO III

##### Isenção e redução

###### Artigo 47.º

##### Âmbito de aplicação

1 – As isenções e as reduções do pagamento de taxas ou reduções do respetivo valor resultam da verificação da manifesta relevância da atividade exercida pelos sujeitos passivos para o interesse municipal e visam promover e incentivar o desenvolvimento económico, cultural e social do município.

2 – A competência para a isenção ou para a redução das taxas referidas neste capítulo (com exceção das referidas no artigo n.º 1 do 49.º) é da Câmara Municipal, podendo ser delegada na presidente da Câmara, com faculdade de subdelegação no vereador do Urbanismo.

3 – (Revogado.)

## Artigo 48.º

### Isenção e redução de taxas

1 – Estão isentas do pagamento das taxas referidas no RUEMAF e descritas no RTTMMAF as seguintes situações:

- a) O Estado e os seus institutos e organismos autónomos personalizados;
- b) As autarquias locais;
- c) As entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão;
- d) As pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de mera utilidade pública, as instituições particulares de solidariedade social e outras entidades equiparadas – relativamente aos atos e factos que se destinem direta e imediatamente à realização dos seus fins, desde que se encontrem isentas de IRC, o que deve ser comprovado pela apresentação do competente documento;
- e) As pessoas constituídas na ordem jurídica canónica (confissões religiosas reconhecidas nos termos da Lei de Liberdade Religiosa) – relativamente aos factos ou atos direta e imediatamente destinados à realização de fins de solidariedade social e de culto;
- f) As demais entidades de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção.

2 – De acordo com o RTTMMAF, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, as seguintes situações podem ficar isentas do pagamento de taxas ou beneficiar de uma redução de 50 % do seu valor final (mesmo que já beneficie de outras reduções cumulativas):

- a) Nos casos de comprovada insuficiência económica de pessoas singulares, demonstrada nos termos da lei (a confirmar pelo Serviço Municipal de Ação Social);
- b) Relativamente a eventos ou factos de manifesto e relevante interesse municipal;
- c) As pessoas singulares ou coletivas, quando estejam em causa situações de calamidade ou o desenvolvimento económico ou social do município, ou seja reconhecido o interesse público ou social da pretensão;
- d) As pessoas singulares ou coletivas, pela cedência gratuita ao município da totalidade ou de parte dos imóveis de que sejam proprietários e estes se mostrem necessários à prossecução das atribuições municipais, relativamente à operação urbanística a efetuar na parte sobrança daqueles prédios ou noutros imóveis que lhes pertençam;
- e) As obras de conservação em imóveis classificados de interesse municipal, desde que exigidas pela Câmara Municipal;
- f) Nos casos em que se reconheça a importância da pretensão para o desenvolvimento do município: fixação de municípios do concelho (habitação própria e permanente); empreendedorismo local (atividades económicas); criação de emprego no concelho; ou outras equiparadas.

3 – As isenções/reduções previstas neste artigo, com exceção das alíneas a), b) e c) do n.º 1, dependem de requerimento devidamente fundamentado e não dispensam a obtenção das licenças ou autorizações exigidas por lei ou regulamento municipal.

## Artigo 49.º

### Outras reduções de taxas

- 1 – (Revogado.)
- 2 – (Revogado.)



3 – Dependendo de decisão da Câmara Municipal, o valor da TRIU poderá ser objeto de redução proporcional, sempre que o loteador ou promotor executar, por sua conta, infraestruturas que venha a entregar ao município, designadamente infraestruturas viárias, redes públicas de saneamento, redes de águas pluviais, redes de abastecimento de água, que se desenvolvam para além da área de intervenção objeto de loteamento ou da operação urbanística, bem como infraestruturas que possam vir a servir terceiros, não diretamente ligadas àquela operação urbanística.

4 – O valor do montante a reduzir, nos casos em que se verifiquem as situações descritas no número anterior, e até ao máximo de 50 % do valor da TRIU, é determinado por avaliação direta das infraestruturas em causa, mediante requerimento do interessado, previamente à fixação do montante da TRIU, sendo posteriormente abatido ao valor desta.

## CAPÍTULO VIII

### Contraordenações

#### Artigo 50.º

#### Contraordenações e coimas

1 – São puníveis como contraordenação os factos previstos nas disposições legais aplicáveis, particularmente no RJUE.

2 – As coimas aplicáveis pela prática de atos que configuram contraordenação são as previstas nas disposições legais aplicáveis, particularmente no RJUE.

## CAPÍTULO IX

### Disposições finais

#### Artigo 51.º

#### Dúvidas e omissões

Sem prejuízo do disposto no artigo 118.º do RJUE, 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 a decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro (na sua redação atual).

#### Artigo 52.º

#### Revogações

Com a entrada em vigor do presente Regulamento ficam revogadas todas as disposições de regulamentos, posturas ou normas internas deste município que disponham sobre as mesmas matérias e com este estejam em contradição.

#### Artigo 53.º

#### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da publicação no *Diário da República*, sendo republicado na íntegra na sua nova versão.

#### Artigo 54.º

#### Aprovação

A presente alteração ao RUEMAF foi aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 17 de fevereiro de 2024, sob proposta da câmara municipal de 12 de fevereiro de 2024.

#### **ANEXO I**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO II**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO III**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO IV**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO V**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO VI**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO VII**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO VIII**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO IX**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

#### **ANEXO X**

(Mantém-se em vigor a versão de 30/11/2013, até eventual atualização por Portaria complementar ao Decreto-Lei n.º 10/2024.)

317859613