Anexo

(a que se refere o artigo 4.º)

Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Concelho de Angra do Heroísmo

O novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, adiante designado por RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação alterada e republicada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, prevê no seu artigo 3.º que os Municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e de edificação. Para além disso, aquele diploma introduziu alterações significativas ao quadro jurídico normativo até então em vigor no que diz respeito aos procedimentos administrativos de aprovação das operações urbanísticas previstas no RJUE, que importa fazer refletir na tramitação procedimental aplicada às operações urbanísticas.

O quadro legal acima identificado consagra ainda um conjunto de medidas visando a simplificação da atuação da administração municipal e do próprio procedimento administrativo adotado no domínio da aprovação das operações urbanísticas, salientando-se a manutenção legal da figura do “gestor do procedimento”, o recurso às novas tecnologias de informação, implicando a médio prazo a desmaterialização total dos procedimentos, o encurtamento, sempre que possível, dos prazos procedimentais, a introdução de novas regras sobre notificações e comunicações e sobre a tramitação instrutória do procedimento.

A reforma introduzida ao RJUE consagrou ainda modificações importantes na lógica de aplicação dos mecanismos de controlo prévio, passando a assentar o modelo de controlo prévio de aprovação das operações urbanísticas no regime da licença administrativa, enquanto procedimento geral, sendo certo que a comunicação prévia, agora substantivamente ampliada, passa a ocupar o espaço típico de intervenção da autorização administrativa, esta última circunscrita à concessão da utilização dos edifícios ou suas frações e às alterações da utilização dos mesmos.

As modificações acima evidenciadas determinam a necessidade de criação de um regulamento municipal sobre a matéria, concretamente um Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), garantindo assim a sua conformidade com as soluções normativas consagradas no RJUE, nomeadamente no seu artigo 8.º-A, quanto à desmaterialização de procedimentos. Nessa matéria optou-se por generalizar a disponibilização eletrónica de formulários e documentos e estabelecer o primado da desmaterialização dos processos, na senda do disposto para a administração regional autónoma no Decreto Legislativo Regional n.º 42/2003/A, de 8 de novembro.

Nos termos do disposto no artigo 3.º do RJUE, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização das operações urbanísticas.

Sendo certo que tais regulamentos têm como escopo a concretização e execução das soluções normativas previstas no RJUE, é deixada a liberdade aos municípios para autonomamente procurarem as soluções que melhor se coadunam com a realidade concreta de cada concelho.

O projeto de Regulamento foi objeto de apreciação pública pelo período de 30 dias previsto no n.º 3 do artigo 3.º do RJUE, tendo sido ainda convidadas a pronunciar-se, no âmbito do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, a Ordem dos Arquitetos, a Ordem dos Engenheiros, Ordem dos Engenheiros Técnicos e a Câmara do Comércio e Indústria de Angra do Heroísmo.

Assim, dando concretização ao disposto no artigo 3.º do RJUE, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e ainda pelo determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações introduzidas, do consignado na Lei das Finanças Locais, aprovada pela Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro, e no Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, e do estabelecido nos artigos 25.º e 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal de Angra do Heroísmo, por deliberações de 21 de abril de 2014 e 24 de abril de 2014, respetivamente, aprovaram o presente Regulamento de Urbanização e de Edificação e Tabela de Taxas devidas pela realização de Operações Urbanísticas.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1. O presente regulamento tem por objeto a fixação supletiva de regras relativas à urbanização e à edificação, visando assegurar a qualidade urbanística e ambiental, a preservação dos valores culturais, a sustentabilidade, a salubridade e a segurança, a qualidade do espaço público e a promoção do desenho urbano e da arquitetura.
2. O presente regulamento aplica-se à totalidade do território do concelho de Angra do Heroísmo, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.

3. O presente regulamento determina ainda os valores das taxas, cauções e compensações devidos ao Município de Angra do Heroísmo pela prestação de serviços administrativos e pela realização de operações urbanísticas, cuja liquidação, pagamento e cobrança se realiza nos termos do «Regulamento Municipal de Taxas», salvo na parte que expressamente regulada.

4. Para reduzir custos de contexto em matéria de urbanização e edificação e aproximar a administração autárquica dos munícipes, o presente regulamento visa generalizar a disponibilização eletrónica de formulários e documentos e estabelecer o primado da desmaterialização dos processos, sendo subsidiariamente aplicável o disposto no artigo 8.º-A do RJUE.

Artigo 2.º

Princípios relativos às operações urbanísticas

Sem prejuízo dos parâmetros de análise definidos em lei ou regulamento e das condicionantes legalmente estabelecidas, a realização das operações urbanísticas no Município de Angra do Heroísmo está igualmente condicionada à observância das regras estabelecidas no presente regulamento com vista à preservação e ao respeito da melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem, da ocupação sustentável do solo, da estética própria do território do concelho, da qualificação e requalificação dos espaços públicos e da compatibilidade dos usos, atividades e mobilidade.

Artigo 3.º

Princípios relativos à fiscalidade

As taxas, cauções e compensações devidas pela realização de operações urbanísticas visam a justa distribuição dos encargos globais dos promotores e a sua perequação, em respeito pelos princípios da proporcionalidade e da prossecução do interesse público local, traduzindo o custo da atividade pública, o benefício auferido pelo particular ou a carga de desincentivo à operação em causa.

Artigo 4.º

Definições

1. Para efeitos do presente regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a atividade urbanística do Município, são consideradas as seguintes definições:

a) «Alinhamento» – a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;

- b) «Alpendre» – edificação de um só espaço, constituída por uma cobertura e respetivos apoios, dispondo, pelo menos, de um paramento aberto, associado ou não a um edifício principal, com ou sem pavimento impermeabilizado;
- c) «Área de cedência» – o valor numérico, expresso em metros quadrados, que deve ser cedida ao domínio público, destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infraestruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização coletiva, a estacionamento e usos equiparáveis ou ainda outros usos legalmente previstos;
- d) «Área de impermeabilização» – o valor numérico, expresso, em metros quadrados, resultante da área total de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito;
- e) «Área de implantação do edifício» – o valor numérico, expresso em metros quadrados, correspondente à área de solo delimitada pelo perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, incluindo alpendres, acrescida, quando aplicável, da área de solo delimitada pelo perímetro exterior das paredes externas dos pisos em cave, na parte que se situe fora da prumada do perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- f) «Área habitável» – o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante da soma das áreas dos compartimentos do imóvel, com exceção dos vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar, medido pelo perímetro interior das paredes que delimitam o edifício ou fração;
- g) «Área útil» – o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante da soma das áreas de todos os compartimentos do imóvel, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, medido pelo perímetro interior das paredes que delimitam o edifício ou fração;
- h) «Arruamento» – qualquer via de circulação, podendo ser qualificada como rodoviária ou pedonal conforme o tipo de utilização, e pública ou privada conforme o seu tipo de uso ou título de propriedade;
- i) «Condomínio fechado» – a operação urbanística constituída por um conjunto de edifícios situados num mesmo espaço delimitado de acesso condicionado, sendo cada um deles um imóvel autónomo, estando funcionalmente ligados pela existência de partes comuns, tais como espaços verdes, equipamentos, infraestruturas ou área de construção comum;

j) «Construção em banda» – a edificação que se integra num conjunto construído de três ou mais edificações, tendo apenas dois alçados livres, à exceção das edificações do topo que poderão possuir três alçados livres;

k) «Construção geminada» – uma construção que possui uma parede contígua, ou parede de meação, a uma segunda construção, não sendo obrigatório salvaguardar simetria em relação às edificações;

l) «Construção isolada» – uma construção que salvaguarda afastamentos aos limites do terreno, não potenciando qualquer geminação ou encosto;

m) «Cota de soleira» – a cota de nível da soleira da porta de entrada principal do edifício, ou de um corpo do edifício ou parte distinta dele quando dotados de acesso independente a partir do espaço público exterior, sendo que existindo entradas principais para duas ou mais ruas de acesso, a entrada principal a considerar é a situada ao nível mais elevado;

n) «Estrutura da fachada» – a matriz definidora da composição da fachada, sendo dela parte integrante a estrutura resistente, os planos de fachada, os vãos, os elementos salientes e reentrantes, os beirais e platibandas, ou ligação da parede exterior com a cobertura, e os elementos infraestruturais de carácter permanente, entre os quais as caleiras e algerozes;

o) «Fração» – a unidade de ocupação autónoma de um edifício resultante da realização e formalização de propriedade horizontal ou processo similar que produza iguais efeitos legais;

p) «Obras de reconstrução» – as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, nomeadamente as suas dimensões de altura e largura e localização, número e dimensões dos vãos, varandas e outros elementos de composição da mesma, bem como a reconstituição do número de pisos;

q) «Obras em estado avançado de execução» – aquelas que, no caso de edificações, tenham a estrutura de betão armado concluída ou, no caso de obras de urbanização, onde só falte executar a pavimentação;

r) «Segunda frente de construção» – a edificação situada atrás do alinhamento tardoz dos terrenos vizinhos edificados ou passíveis de edificação;

s) «Varanda» – elemento saliente ou reentrante de uma construção, total ou parcialmente aberto, de utilização complementar à construção.

2. Sem prejuízo das definições contidas no número anterior, para efeitos do presente regulamento utiliza-se a nomenclatura constante da «Parte B — Conceitos técnicos,

respetiva definição e notas complementares» do anexo I ao Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto.

3. Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2.º do RJUE e na restante legislação aplicável.

4. A utilização dos conceitos técnicos fixados no presente regulamento não dispensa o respeito pela respetiva definição nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente no Plano Diretor Municipal de Angra do Heroísmo.

Capítulo II

Responsabilidade técnica

Artigo 5.º

Subscrição de projetos e direção de obras

Nenhum técnico pode assinar ou coordenar projetos, ser responsável pela direção de uma obra ou fiscalizar obras sem que se encontre inscrito em ordem ou associação pública profissional e comprove a validade da respetiva inscrição.

Artigo 6.º

Termos de responsabilidade

1. Sempre que se verifique, dentro dos prazos fixados para a apreciação do projeto de arquitetura e respetivas especialidades e durante os prazos fixados para as obras, mudança do técnico responsável por qualquer dos projetos, ou do técnico responsável pela direção técnica e fiscalização da obra, deverá o novo técnico apresentar termo de responsabilidade, dentro do prazo que se encontre a decorrer, no cumprimento das condições estipuladas no presente regulamento.

2. A entrega de termo de responsabilidade nos termos do número anterior pressupõe, para todos os efeitos legais, incluindo as questões emergentes de responsabilidade civil, que o novo técnico subscreve integralmente todas as peças do projeto e demais documentos processuais que não sejam no ato expressamente alterados pela entrega de novas peças subscritas pelo novo técnico.

3. A arbitragem dos litígios relativos à proteção dos direitos intelectuais dos técnicos habilitados a subscrever projetos e respetivos direitos de autoria é exclusivamente efetuada em sede judicial, não competindo ao Município averiguar ou arbitrar o conflito.

4. Os termos de responsabilidade devem respeitar a redação apresentada na portaria correspondente do RJUE, com as adaptações decorrentes da lei, disponibilizando o Município formulário adequado no seu portal na internet.

Artigo 7.º

Deveres dos autores dos projetos, diretores de obra e de fiscalização de obra

Sem prejuízo de qualquer outra competência ou obrigação definida na lei ou em regulamento, os autores dos projetos, os diretores de obra e os diretores de fiscalização de obra devem:

- a) - Cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor e os regulamentos municipais aplicáveis aos projetos, apresentando os processos devidamente instruídos e sem erros ou omissões;
- b) - Cumprir e fazer cumprir nas obras sob a sua direção e responsabilidade, todos os projetos aprovados, normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como todas as determinações que lhes sejam feitas pela Câmara Municipal ou pelos competentes serviços municipais;
- c) - Cumprir e fazer cumprir as disposições legais sobre construção, incluindo as que respeitem à estabilidade do edifício;
- d) - Dirigir as obras sob a sua responsabilidade, visitando-as, sempre que necessário, controlando a execução e os materiais aplicados e efetuando os devidos registos no «livro de obra»;
- e) - Registar no «livro de obra» as datas de início e conclusão das obras, o estado de execução das mesmas, bem como todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão e ainda as alterações feitas aos projetos, a comunicar à Câmara Municipal;
- f) - Indicar expressamente no «livro de obra» que a obra concluída está executada de acordo com o projeto licenciado ou objeto de comunicação prévia, com as respetivas condições e com o uso previsto no alvará, e ainda que todas as alterações efetuadas por si ou pelos autores dos projetos estão em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor;
- g) - Acompanhar ou representar, munido da respetiva procuração, o dono da obra no tratamento de todos os assuntos técnicos que se relacionem com a elaboração dos projetos e direção de obra junto dos serviços competentes, não podendo ser atendidas quaisquer informações, petições ou reclamações de carácter técnico sem a sua participação;
- h) - Comparecer nos serviços municipais, dentro do prazo que lhe for comunicado, e transmitir ao dono da obra e ao empreiteiro a intimação ou notificações feitas;
- i) - Comunicar de imediato aos serviços municipais, quando, por qualquer motivo ou circunstância, deixar de dirigir a obra, em declaração apresentada através de notificação eletrónica feita através de formulário específico disponibilizado no portal do Município

na Internet ou presencialmente através da entrega de declaração subscrita em duplicado, da qual lhe será devolvido um exemplar após os serviços municipais nele terem feito constar o dia e a hora da sua receção;

j) - Assegurar que a Câmara Municipal é avisada quando os trabalhos da obra forem suspensos, indicando o motivo da suspensão, através do preenchimento de formulário adequado disponibilizado no portal do Município na internet;

k) - Participar à Câmara Municipal, através do preenchimento de formulário adequado disponibilizado no portal do Município na Internet, os casos em que verifique que a obra está a ser executada em desacordo com o projeto aprovado, com materiais de má qualidade ou com inobservância das normas técnicas, legais e regulamentares em vigor, depois de ter anotado a circunstância no livro de obra;

l) - Assegurar a boa manutenção e segurança no estaleiro da obra.

Artigo 8.º

Responsabilidades e sancionamento

1. Os técnicos que dirijam ou fiscalizem obras ficam responsáveis pela segurança e salubridade da construção pelo período de 5 anos após a sua conclusão, sem prejuízo do previsto em legislação específica.

2. Sujeitam-se a procedimento contraordenacional, nos termos fixados no RJUE e neste regulamento, os técnicos responsáveis por obras que apresentem erros ou defeitos de construção, devidamente comprovados em auto, ou ruírem ou ameaçarem ruína no prazo estabelecido no número anterior.

3. O procedimento e a causa que o motivou são imediatamente comunicados à ordem, associação ou organismo de classe em que o técnico se encontre inscrito.

Artigo 9.º

Deveres dos intervenientes na execução da obra

1. O titular da licença de construção ou da comunicação prévia e o técnico responsável pela direção técnica da obra são obrigados a facultar aos trabalhadores municipais responsáveis pela fiscalização de obras o acesso à obra e todas as informações que lhes forem solicitadas e respetiva documentação.

2. O titular da licença de construção ou da comunicação prévia e o técnico responsável pela direção da obra ou pela direção de fiscalização devem comunicar aos serviços municipais, no prazo de 48 horas, a deteção, no decorrer da obra, de quaisquer elementos que possam ser considerados como de valor arqueológico.

3. O titular da licença de construção ou da comunicação prévia deve afixar os avisos de obras a que se referem os artigos 12.º e 78.º do RJUE.

Capítulo III

Condicionalismos legais

Artigo 10.º

Condições gerais de edificabilidade e desenho urbano

1. Um terreno só pode ser considerado apto para a edificação urbana desde que cumpra, cumulativamente, as seguintes condições:

a) - Tenha capacidade de edificação, de acordo com o estipulado em plano municipal de ordenamento do território e demais legislação aplicável;

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

c) - Não sejam detetadas situações de risco, nomeadamente de inundação ou de movimentos de massa, que possam fazer perigar a segurança das construções, dos seus ocupantes ou de terceiros;

d) - Não interfiram com objetivos de proteção e conservação da paisagem, na aceção do artigo 24.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, e dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

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

3. As operações urbanísticas devem:

a) - Valorizar a manutenção, recuperação e reabilitação dos edifícios existentes;

b) - Assegurar uma correta integração urbana, física e paisagística, bem como a preservação dos principais pontos de vista e bacias visuais de interesse para a conservação da paisagem;

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

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

- e) - Preservar os principais elementos e valores naturais, as linhas de água, os leitos de cheia e as estruturas verdes;
- f) - Proporcionar espaços públicos exteriores, destinados a circulação ou lazer, que garantam ambientes seguros e calmos;
- g) - Requalificar os acessos e outros espaços públicos existentes;
- h) - Beneficiar o enquadramento dos valores paisagísticos, dos edifícios e dos espaços classificados;
- i) - Promover soluções ambientalmente corretas no âmbito da utilização racional da energia, das energias renováveis e do ciclo da água;
- j) - Respeitar todas as servidões constantes da legislação em vigor e dos planos especiais e municipais de ordenamento do território.

Artigo 11.º

Compatibilidade de usos e atividades

1. São motivo de indeferimento as intervenções dos pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização de edifícios ou suas frações autónomas, ou a instalação nestas, a existência de atividades que:

- a) - Provoquem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) - Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) - Possam criar ou agravem riscos de incêndio e explosão;
- d) - Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental.

2. Salvo em condições especiais, a aprovar por deliberação da Câmara Municipal, nos edifícios de habitação coletiva não é permitida a instalação dos seguintes tipos de atividades:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas com dança;
- b) Recintos de diversão, incluindo aqueles onde, de forma acessória, se realizem espetáculos de natureza artística ou recintos destinados a espetáculos de natureza não artística.

Artigo 12.º

Licença, comunicação prévia ou autorização de utilização

1. A realização de operações urbanísticas depende de prévia licença, comunicação prévia ou autorização de utilização, nos termos e com as exceções constantes do presente capítulo.
2. Estão sujeitas a licença administrativa as operações urbanísticas previstas no n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.
3. Estão sujeitas a comunicação prévia as obras referidas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, bem como os espaços descobertos afetos à venda ou exposição de bens móveis, nomeadamente veículos motorizados, materiais de construção ou artigos de decoração.
4. Estão sujeitas a autorização a utilização dos edifícios ou suas frações bem como as alterações de utilização das mesmas, como previsto no n.º 5 do artigo 4.º do RJUE.

Artigo 13.º

Obras de escassa relevância urbanística

1. São consideradas obras de escassa relevância urbanística as que pela sua natureza, forma, localização e dimensão tenham escasso impacte urbanístico, de acordo com o disposto na alínea m) do artigo 2.º do RJUE.
2. Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, podem ainda ser consideradas obras de escassa relevância urbanística, as seguintes:
  - a) - Instalações para animais de criação, de estimação, de caça ou de guarda, com uma altura máxima de 1,8 metros e cuja área não superior a 6 m²;
  - b) - Estruturas para grelhadores, desde que a sua área não exceda 3 m² e se localizem no logradouro tardo da construção principal;
  - c) - Tanques para captação ou reserva de água com capacidade não superior a 20 m³, quando localizados fora de uma zona urbana consolidada;
  - d) - Obras de pavimentação e ajardinamento de logradouros quando a área impermeabilizada não ultrapasse 20% da superfície descoberta total;
  - e) - Edificação de muros de vedação até 2,0 metros de altura que não confinem com a via pública;
  - f) - A construção de rampas de acesso para deficientes motores e a eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas, como muretes e degraus, quando totalmente contida dentro do logradouro;
  - g) - A demolição de qualquer das edificações referidas nas alíneas anteriores.

3. Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, entende-se por equipamento lúdico ou de lazer a edificação complementar à construção principal, descoberta, constituída por pavimento e eventual vedação periférica, a qual se em alvenaria não poderá exceder 1,2 metros de altura, destinada a atividades de lazer ou lúdicas, designadamente os campos de jogos, parques infantis, estrados de madeira ou áreas pavimentadas de apoio a piscinas.

Artigo 14.º

Isenção de controlo prévio

1. Estão isentas de controlo prévio as obras previstas no n.º 1 do artigo 6.º do RJUE.
2. Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial estão isentos de licença, desde que cumpram, cumulativamente, os requisitos previstos nos n.os 4, 5 ou 10 do artigo 6.º do RJUE.
3. As obras identificadas no artigo anterior, bem como as obras constantes das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 6.º e no 6.º-A, ambos do RJUE, estão isentas de licença e de comunicação prévia.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, até 5 dias antes do início dos trabalhos, o promotor das obras identificadas no artigo 13.º deve informar o Município dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos.
5. A informação referida no número anterior é acompanhada de planta de localização e breve descrição dos trabalhos, devendo ser comunicada através do preenchimento de formulário adequado a disponibilizar no portal do Município na Internet.

Artigo 15.º

Consulta pública de operações de loteamento

1. São sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes parâmetros:
  - a) 1,5 ha;
  - b) 40 fogos;
  - c) 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.
2. De acordo com o artigo 27.º do RJUE, são sujeitas a consulta pública as alterações à licença de loteamento ou comunicação prévia, quando das mesmas resulte a ultrapassagem dos limites fixados no número anterior.
3. A consulta pública é anunciada e divulgada através do portal de serviços da autarquia na Internet, quando disponível, por edital a colocar nos lugares de estilo e junta de

freguesia abrangida e por aviso publicado num jornal local, devendo ter início passados 10 dias a contar da receção do pedido.

4. A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento ou alteração.

Artigo 16.º

Operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento

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

- a) - Os edifícios comportem, ou passem a comportar, fogos e unidades de utilização que, somados, atinjam número superior a 10;
- b) - A construção disponha, ou passe a dispor, de mais de uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;
- c) - A construção disponha, ou passe a dispor, de mais de seis frações ou outras unidades independentes com acesso direto a partir do espaço exterior;
- d) - As construções ou edificações resultantes sejam suscetíveis de produzir sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou no ambiente, nomeadamente sobre as vias de acesso, o tráfego, o saneamento, o estacionamento, o ruído ou o abastecimento energético ou de água;
- e) - Sejam estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo de habitação ou aldeamentos turísticos.

Artigo 17.º

Impacte urbanístico relevante

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

- a) - Uma área bruta de construção superior a 1500 m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, indústria ou armazenagem;
- b) - Uma área bruta de construção superior a 1500 m² na sequência de ampliação de uma edificação existente;
- c) - Uma área bruta de construção superior a 2000 m² destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou de apoio social;
- d) - As construções ou edificações resultantes sejam suscetíveis de produzir sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou no ambiente, nomeadamente sobre as

vias de acesso, o tráfego, o saneamento, o estacionamento, o ruído ou o abastecimento energético ou de água;

e) - Alteração do uso em área bruta de construção superior a 500 m².

2. As atividades referidas na alínea c) do número anterior são consideradas serviços para efeitos da aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua versão atualizada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

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

Artigo 18.º

Cedências de áreas para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas viárias

1. Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, quando nas situações previstas nos artigos 16.º e 17.º do presente regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

2. Os proprietários dos prédios objeto de operações de loteamento urbano ou de edificações, quando nas situações previstas nos artigos 16.º e 17.º do presente regulamento, cedem gratuitamente à Câmara Municipal as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, bem como as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal.

3. Nos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação em que, nos termos do Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre da Região Autónoma dos Açores, não seja o proprietário do terreno a proceder à pavimentação da área objeto de cedência, sobre este recai o ónus da terraplanagem para as cotas necessárias, bem como a estabilização dos terrenos, nomeadamente através da construção de muros de suporte.

4. Não pode ser deferido qualquer pedido da autorização de utilização, sem que as obras mencionadas no número anterior estejam concluídas.

Artigo 19.º

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

1. Para os efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º, do n.º 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º, todos do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os três anos após a emissão de alvará de

licenciamento ou o pagamento da taxa referente à comunicação prévia, sem prejuízo das prorrogações legalmente previstas.

2. Para efeitos da prorrogação prevista no n.º 6 do artigo 58º do RJUE, considera-se 18 Meses como o prazo máximo aplicável.

3. Na execução da obra deve ser assegurado o cumprimento das normas previstas no capítulo III do presente regulamento.

Artigo 20.º

Obras inacabadas

1. Quando as obras tenham atingido um estado avançado de execução mas a licença ou a comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão ou ser apresentada comunicação prévia para o mesmo efeito.

2. A concessão da licença especial e a apresentação da comunicação prévia referida no número anterior segue o procedimento previsto nos artigos 27.º ou 35.º, ambos do RJUE, consoante o caso, aplicando-se no caso das edificações existentes o disposto no artigo 60.º do RJUE.

3. Em qualquer operação urbanística, o prazo concedido para acabamentos deve ser sempre inferior ao prazo inicial para a execução dos trabalhos.

Capítulo IV

Formas de procedimento e instrução

Secção I

Formas de procedimento

Artigo 21.º

Requerimento e instrução

1. Os pedidos referentes a operações urbanísticas são instruídos com os elementos requeridos na legislação e regulamentação aplicável, incluindo o presente regulamento.

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 6, o Município disponibiliza no seu portal na Internet os formulários e os dispositivos de carregamento de informação que se mostrem necessários à boa execução do presente regulamento.

3. As peças que constituem os projetos sujeitos à aprovação municipal são obrigatoriamente entregues em formato digital e devem conter os elementos necessários a uma definição clara e completa da operação urbanística pretendida, devendo obedecer aos seguintes requisitos:

- a) - As peças escritas devem ser editadas no formato A4, redigidas ou traduzidas para língua portuguesa, numeradas e datadas;
- b) - Sem prejuízo do disposto na alínea seguinte, todas as peças desenhadas devem ser apresentadas com boas condições de legibilidade, em desenho devidamente cotado, em folha que caso seja impressa não exceda 594 mm de altura ou largura, numerado, datado e assinado pelo seu autor;
- c) - Quando manifestamente seja impossível respeitar a dimensão máxima prevista na alínea anterior, podem ser aceites peças desenhadas com dimensões que, caso impressas, não excedam o dobro daquele limite;
- d) - As peças escritas ou desenhadas só podem ser aceites se não contiverem quaisquer rasuras e forem apresentadas em forma não editável nos formatos *pdf* para as peças escritas e) - *dwf*, *dwg* ou *dxf* para as peças desenhadas;
- e) - A documentação apresentada deve ser numerada e indicada de forma pormenorizada num índice.

4. O levantamento topográfico de suporte à planta de implantação deve ser entregue em ficheiro editável, georreferenciado nos termos do artigo seguinte, e contendo os elementos necessários à definição do polígono de implantação da edificação e atualização do sistema de informação geográfica e ainda para efeitos estatísticos e de medição dos projetos para emissão de alvará.

5. A responsabilidade pela preparação dos ficheiros recai exclusivamente sobre o seu autor, sendo que quando os ficheiros digitais não estejam assinados digitalmente é obrigatório que conste, no conjunto dos elementos complementares de instrução do projeto, um termo de responsabilidade declarando expressamente a autoria e estrutura dos ficheiros.

Artigo 21.º-A

Pareceres internos e externos

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

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

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

Artigo 22.º

Requisitos técnicos dos documentos de instrução

1. A planta de implantação, as telas finais e o levantamento topográfico são entregues em formato vetorial (dwg, dxf, dgn, shp) e georreferenciados de acordo com os parâmetros do sistema de coordenadas ITRF93 – GRF80, projeção cartográfica UTM - Fuso 26 N (PTR08), com a altimetria local e a identificação numa camada autónoma das parcelas onde se localizem as pretensões.
2. Os requisitos técnicos adicionais a aplicar aos documentos a submeter por via digital são os constantes do anexo I ao presente regulamento, do qual faz parte integrante.
3. Sempre que se mostre necessário alterar os requisitos referidos no número anterior, ou estabelecer novos requisitos técnicos, nomeadamente por razões de progresso tecnológico ou obsolescência, ouvidos os competentes organismos técnicos, os mesmos são fixados por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 23.º

Elementos adicionais e saneamento de irregularidades

1. Os serviços municipais competentes podem, excecional e fundamentadamente, solicitar a entrega de elementos adicionais considerados necessários à correta compreensão da operação urbanística, em função, nomeadamente, da natureza, localização e finalidade da mesma, tais como maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.
2. Após a apresentação de uma comunicação prévia, e depois de feito o saneamento liminar, se for detetada qualquer irregularidade processual pelo gestor do procedimento, o requerente é notificado para apresentação dos elementos em falta, ou para a prestação de esclarecimentos adicionais, procedendo-se à audiência dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo, suspendendo-se o prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação previsto no RJUE.
3. A suspensão prevista no número anterior termina quando o requerente apresentar os elementos em falta ou prestar os esclarecimentos solicitados, reiniciando-se a contagem do prazo.
4. Sempre que, no decorrer do processo, se verifiquem alterações aos elementos referidos no artigo anterior devem ser entregues novos ficheiros contemplando as mesmas, designadamente na fase de emissão de alvará de licença de construção e de utilização.

Secção II

Instrução

Artigo 24.º

Pedido de informação prévia

1. No pedido de informação prévia relativo a qualquer tipo de operação urbanística, o requerimento deve referir concretamente os aspetos que se pretendem ver esclarecidos ou informados.
2. O pedido de informação prévia deve ser instruído com os elementos constantes da legislação aplicável, bem como dos seguintes:
  - a) - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor referente ao prédio ou prédios abrangidos, emitida pela conservatória do registo predial;
  - b) - Fotografias a cores, obtidas de vários ângulos de observação, que sejam suficientes para caracterizarem o terreno e a sua relação com a envolvente;
  - c) - Quando o interessado não seja o proprietário, deve indicar a morada do proprietário, bem como dos titulares de qualquer direito real sobre o prédio, com vista à sua correta notificação por parte da Câmara Municipal, aplicando-se, nestes casos, com as necessárias adaptações o disposto no n.º 4 do artigo 14.º do RJUE.

Artigo 25.º

Operações de loteamento

A apresentação gráfica das peças desenhadas, para além dos elementos e condições expressas na legislação aplicável, devem contemplar:

- a) A planta da situação existente, a qual deve ser efetuada sobre levantamento topográfico;
- b) A planta de síntese, à escala 1:500, ou superior, cotada, com a proposta de loteamento, incluindo um quadro sinótico no qual estejam definidos os alinhamentos obrigatórios, o número de lotes e respetivas confrontações, área de cada lote, área total dos lotes, área de implantação por lote, área total de implantação dos lotes, área de construção por lote e por utilização, área total de construção dos lotes, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, volumetria, cêrcea e uso, bem como os lugares de estacionamento previstos no interior dos lotes, o seu acesso a partir da via pública, a localização dos ecopontos, contentores e papeleiras de recolha de resíduos afetos a este loteamento;
- c) A planta de cedências à escala 1:500, ou superior, cotada, com a indicação das áreas a integrar no domínio público ou privado, por utilização;

- d) A planta de redes de infraestruturas deve ser dissociada da planta de síntese, de forma a permitir uma fácil leitura e apreensão da proposta;
- e) O termo de responsabilidade do autor do projeto deve fazer menção expressa ao cumprimento das exigências previstas no regime jurídico da acessibilidade a edifícios e do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.

Artigo 26.º

Obras de urbanização

1. O promotor de obras de urbanização deve apresentar um plano de trabalhos com o faseamento de cada uma das infraestruturas a executar.
2. A receção provisória só pode ser efetuada quando se encontrem concluídas todas as obras de urbanização, sendo precedida de vistoria para verificação, entre outras, das seguintes condições:
  - a) - Os arruamentos, a iluminação pública e as restantes infraestruturas, incluindo os espaços verdes e sistemas de rega, os quais se devem apresentar programados e em funcionamento, foram executados de acordo com o definido no alvará de loteamento ou contrato de urbanização;
  - b) - O mobiliário urbano, estando previsto, esteja devidamente instalado.

Artigo 27.º

Obras de alteração, ampliação, reconstrução ou demolição

Os projetos de arquitetura para obras de alteração, ampliação, reconstrução ou demolição devem ser instruídos, para além dos elementos e condições expressas na legislação aplicável, com as seguintes peças:

- a) - Desenhos e fotografias da situação existente, exceto quando exista projeto já aprovado;
- b) - Desenhos, nas cores convencionadas, onde se representem as partes da edificação a conservar (cor preta), existente a legalizar (cor azul), a construir (cor vermelha) e a demolir (cor amarela);
- c) - Quando envolvam alterações de vulto, podem ainda ser exigidas peças desenhadas separadas, contendo a definição do existente e a definição do projeto representadas com as cores indicadas na alínea anterior.

Artigo 28.º

Autorizações de utilização

1. O requerimento de emissão de autorização de utilização é feito em formulário específico, a disponibilizar no portal da autarquia na Internet, e deve ser apresentado

nos 30 dias subsequentes à conclusão dos trabalhos pelo titular da licença de construção ou das frações.

2. A emissão da autorização de utilização é condicionada à verificação do estado de limpeza do local da obra, remoção de materiais e reparação de eventuais danos e ainda, quando aplicável, do estabelecido no artigo 53.º do Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro, relativo ao plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, conjugado com o artigo 9.º do Regulamento Municipal de Taxas.

Artigo 28.º – A

Legalizações

1. O procedimento de legalização de operações urbanísticas deverá ser instruído com os seguintes elementos:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial, sendo que quando omissos, deve ser entregue a respetiva certidão negativa de registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em representação do titular desses direitos, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da certidão do registo predial;

c) Plantas de localização e implantação do edificado;

d) Levantamento fotográfico do imóvel a legalizar;

e) Projeto de arquitetura, acompanhado do respetivo termo de responsabilidade emitido nos termos regulamentares aplicáveis;

f) Termo de responsabilidade assinado por técnico habilitado para dirigir obras confirmando que na edificação foram cumpridas todas as normas e regulamentos em vigor à data da construção, incluindo o Plano Diretor Municipal, com exceção, neste último caso, para as construções que comprovadamente tenham sido concluídas antes de 12 de novembro de 2004;

g) Termo de responsabilidade assinado por técnico habilitado para dirigir obras, emitido nos termos do n.º 2 do artigo 62.º do RJUE;

h) Certificado SCE, emitido por perito qualificado no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios;

i) Ficha de elementos estatísticos devidamente preenchida;

j) Ficha de segurança contra incêndios.

2. Em casos devidamente justificados, nomeadamente respeitantes a operações urbanísticas recentes, poderá ainda ser exigida a apresentação dos elementos previstos no n.º 3 do artigo 102.º-A do RJUE, bem como de outros que se entendam por necessários.

3. O montante das taxas a aplicar no âmbito do procedimento de legalização nos casos acima previstos é equivalente ao que seria pago no âmbito de procedimento de controlo prévio de operações urbanísticas, sendo a taxa aplicável pela emissão do alvará de construção cobrada aquando da cobrança da taxa devida pela emissão do alvará de utilização, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas.

4. Nos casos acima previstos considere-se como prazo de execução para efeito de cálculo do montante da taxa o prazo de 12 meses nos casos de construções novas e 6 meses para os restantes.

Artigo 29.º

Plano de acessibilidades

1. As acessibilidades, nos termos preceituados no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, devem ser representadas em plano, integrado no projeto de arquitetura, composto por memória descritiva e peças desenhadas.

2. O termo de responsabilidade do autor do projeto, conforme o previsto no n.º 1 do artigo 10.º do RJUE, deve fazer menção expressa do cumprimento do regime jurídico da acessibilidade a edifícios ou, em caso negativo, indicar quais os normativos que não foram considerados no projeto e as razões que o justificam.

3. A memória descritiva deve versar sobre o cumprimento de normas técnicas aplicáveis, justificando as soluções adotadas, em particular nas situações em que se verifique desconformidade.

4. A apresentação gráfica das peças desenhadas deve conter as seguintes indicações:

a) Percurso acessível marcado através de faixa de cor, com 0,80 m de largura;

b) Marcação dos espaços de manobra para cadeira de rodas, através de tracejado;

c) Cotagem das dimensões a prever por obrigação regulamentar, incluindo pormenores à escala 1/20, ou superior, das escadas e instalações sanitárias e noutras situações quando se revele necessário para uma correta leitura dos detalhes métricos, técnicos e construtivos.

Artigo 30.º

Certidões de destaque

Os pedidos de emissão de certidão de destaque são feitos em formulário específico a disponibilizar no portal da autarquia na Internet e devem ser instruídos com os seguintes elementos:

- a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade para realizar o pedido;
- b) Certidão da descrição e de todas as inscrições referentes ao prédio em vigor, emitida pela conservatória do registo predial;
- c) Autorização escrita dos demais comproprietários do prédio, quando for casa disso, com as respetivas assinaturas devidamente autenticadas;
- d) Planta de localização à escala apropriada, assinalando a área objeto da operação;
- e) Planta da situação existente sobre levantamento topográfico à escala 1:500 ou superior;
- f) Planta da operação de destaque sobre levantamento topográfico, devidamente cotada e georreferenciada nos termos do n.º 1 do artigo 22.º, indicando os limites do prédio original, da parcela a destacar e da parcela sobrance, acompanhada de quadro indicativo das confrontações e áreas resultantes do destaque;
- g) Fotografias a cores, obtidas de vários ângulos de observação, que sejam suficientes para caracterizarem o terreno e a sua relação com a envolvente.

Artigo 31.º

Certidões de divisão em regime de propriedade horizontal

1. Podem ser emitidas certidões comprovativas de que um prédio pode ser dividido em regime de propriedade horizontal quando:

- a) - O prédio se encontre legalmente constituído;
- b) - Estejam cumpridos os requisitos legais exigidos;
- c) - As partes comuns às unidades funcionais estejam em condições de ser utilizadas;
- d) - Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, de condições mínimas de utilização legalmente exigíveis.

2. Não podem considerar-se como frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem.

3. Os lugares de estacionamento exigidos por força das habitações criadas, não podem constituir frações autónomas e devem ficar integrados nas frações constituídas pelas habitações.

4. Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos que não sejam habitação, devem ficar, sempre que possível, separados do estacionamento das habitações e devem ser integrados nas frações que os motivaram.

5. Os lugares de estacionamento criados para além dos exigidos nos números anteriores podem constituir frações autónomas.

6. Os pedidos de emissão da certidão de divisão em regime de propriedade horizontal são feitos em formulário específico a disponibilizar no portal da autarquia na Internet e devem ser instruídos com os seguintes elementos:

a) Requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou do comunicante, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a localização do prédio, com indicação de rua, número de polícia e freguesia;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial;

d) Descrição sumária do edifício, indicando o número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas, e a sua conformidade com os requisitos estabelecidos no Código Civil;

e) Termo de responsabilidade de técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal, bem como o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente quanto à segurança contra risco de incêndio, no que diz respeito à compartimentação entre frações;

f) Relatório de propriedade horizontal com a descrição, para cada fração autónoma, do andar, usa, número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, designação dos compartimentos que a compõem, incluindo varandas, terraços, arrecadações e estacionamentos afetos à mesma, áreas cobertas e descobertas por piso e, ainda, a percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor total do edifício;

g) Indicação das zonas comuns e, nos casos aplicáveis, identificação das frações com uso exclusivo de áreas comuns;

h) Plantas à escala adequada, com representação elucidativa de todas as frações autónomas e respetiva letra maiúscula, bem como com a indicação das zonas comuns propriamente ditas ou zonas comuns de utilização exclusiva das frações.

Artigo 32.º

Alterações à licença ou comunicação prévia

1. O pedido de alteração dos termos e condições da licença de operação de loteamento deverá ser notificado, pelo gestor do procedimento, aos proprietários dos lotes, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE.
2. Quando o número de lotes seja igual ou superior a 10, a notificação é feita via edital a afixar no local onde se situa o loteamento, na junta de freguesia respetiva e nos Paços do Concelho.
3. Nos casos em que haja lugar a notificação pessoal, o requerente deve apresentar certidão da conservatória do registo predial com a identificação de todos os proprietários dos lotes aquando da apresentação do pedido de alteração.
4. A notificação acima aludida pode ser substituída pela entrega pelo requerente de declarações escritas da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará, desde que a mesma venha acompanhada pela certidão da descrição predial respetiva e contenha todas as seguintes referências expressas:
  - a) Indicação da alteração pretendida;
  - b) Identificação do proprietário e do lote;
  - c) Manifestação inequívoca da não oposição quanto à alteração pretendida e assinatura do proprietário.
5. Nas situações em que os edifícios integrados no loteamento estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal, a notificação prevista no n.º 3 recai sobre o legal representante da administração do condomínio, o qual deverá apresentar ata da assembleia de condóminos que contenha decisão sobre a oposição escrita prevista na lei.

Capítulo V

Edificação e urbanização

Artigo 33.º

Obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento

Em área abrangida por alvará de loteamento, a apresentação de comunicação prévia para a construção de edificações nos lotes só pode ser feita após a execução das obras de urbanização e da sua receção provisória total pela Câmara Municipal, independentemente de existir caução a favor da autarquia, destinada a garantir a boa e completa execução das obras de urbanização do loteamento.

Artigo 34.º

Delimitação de lotes

A identificação e demarcação dos lotes resultantes de uma operação de loteamento devem ser feitas pelo loteador, antes da receção provisória das obras de urbanização, através da colocação de marcos definindo o eixo da divisão dos lotes ou construção de muros de suporte ou de vedação.

Artigo 35.º

Anexos e telheiros

1. Os anexos são edificações com funções complementares da construção principal, nomeadamente de arrumos, garagem, lavandaria ou churrasqueira.
2. Os telheiros são um elemento estrutural apenas com função de cobertura, destinado a uso complementar do edifício principal.
3. Os anexos e os telheiros devem garantir uma adequada integração no local, de modo a não afetar as características urbanísticas existentes em termos de estética, de insolação e de salubridade.

Artigo 36.º

Muros e vedações

1. Os muros e vedações devem respeitar as regras definidas na legislação aplicável, nomeadamente no Estatuto das Vias de Comunicação Terrestre da Região Autónoma dos Açores, ou, em caso omissivo, os dimensionamentos e características dos existentes na envolvente.
2. A altura dos muros e vedações não confinantes com espaço público deve articular-se com as construções e os terrenos limítrofes envolventes, por modo a não prejudicar a salubridade e insolação de habitações e logradouros.
3. Em casos em que a topografia do local o exigir, e quando devidamente justificadas, desde que não seja prejudicada a salubridade e insolação da envolvente, podem ser admitidas alturas superiores à estabelecida no número anterior.
4. As alturas dos muros e vedações são medidas a partir da envolvente exterior ao terreno.
5. O projeto de arquitetura, referido no artigo 20.º do RJUE, deve contemplar a representação de quaisquer muros ou vedações a edificar.
6. A execução dos muros referidos no número anterior deve decorrer dentro dos prazos estabelecidos no alvará de obras ou na comunicação prévia e respetivas prorrogações,

não sendo autorizada a utilização das edificações sem estes estarem também acabados.

Artigo 37.º

Equipamentos, antenas e outras coisas acessórias

1. Os aparelhos de ar condicionado devem ser colocados em locais com reduzida visibilidade ou, quando visíveis, devidamente protegidos de forma a terem um enquadramento estético adequado.
2. O disposto no número anterior aplicar-se de igual modo às antenas parabólicas e outros equipamentos congéneres.
3. A instalação de painéis coletores de energia solar situados nas coberturas ou em outros locais devem acautelar a integridade arquitetónica do edifício, em especial nas tomadas de vista a partir do espaço público.
4. Não é permitida, em qualquer dos casos, a instalação de aparelhos deste tipo, de forma saliente e justapostos às fachadas que confrontam diretamente com o espaço público.
5. Na zona classificada da cidade de Angra do Heroísmo e respetiva zona de proteção, é ainda aplicável quanto a esta matéria o disposto em diploma legal próprio.
6. Os pisos técnicos, nomeadamente os referentes à instalação de maquinaria, de ascensores ou outras infraestruturas indispensáveis ao edifício, não se consideram pisos para efeitos da sua contabilização.

Artigo 38.º

Suspensão da licença ou comunicação

1. A Câmara Municipal pode suspender as licenças concedidas ou comunicações prévias admitidas sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos relevantes ou achados arqueológicos, nos termos estabelecidos pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/A, de 24 de agosto, que estabelece o regime jurídico da gestão do património arqueológico.
2. O prosseguimento dos trabalhos depende da realização dos trabalhos arqueológicos a levar a efeito no local em causa, sendo os mesmos acompanhados de um relatório final, o qual será fundamental para proceder ao levantamento, ou não, da suspensão da respetiva licença ou comunicação prévia.
3. O relatório final deve ser realizado no prazo máximo de 5 dias após o término dos trabalhos acima mencionados.

Capítulo VI

Ocupação da via pública e resguardo das obras

Artigo 39.º

Concessão de licença para ocupação da via pública

A concessão de licença para ocupação da via pública com tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos e contentores ou outras instalações com elas relacionadas, depende da prévia aprovação pela Câmara Municipal.

Artigo 40.º

Instrução do pedido de ocupação da via pública

1. O requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara, para ocupação da via pública deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Identificação do titular do alvará de licença ou comunicante, com a indicação do respetivo número de alvará, quando for aplicável;
- b) Planta de localização assinalando o local de ocupação;
- c) Discriminação do objeto de ocupação;
- d) Indicação do prazo para ocupação, não podendo o mesmo exceder o período para a execução da respetiva obra;
- e) Indicação da área de ocupação em metros quadrados e respetivas dimensões.

2. O Presidente da Câmara Municipal profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de oito dias a contar da respetiva apresentação, sempre que o requerimento e os respetivos elementos instrutórios apresentarem deficiências ou omissões.

3. Caso sejam supríveis ou sanáveis as deficiências ou omissões verificadas, e estas não possam ser oficiosamente supridas pelo responsável pela instrução do procedimento, o requerente será notificado, no prazo de oito dias a contar da data da receção do processo, para completar ou corrigir o pedido num prazo nunca inferior a dez dias, sob pena de rejeição do mesmo.

4. O Presidente da Câmara Municipal profere despacho sobre o pedido de ocupação da via pública, no prazo máximo de quinze dias.

Artigo 41.º

Condicionantes da ocupação da via pública

1. A ocupação dos passeios da via pública deverá fazer-se para que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço de passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,2 metros, devidamente assinalada.

2. Pode ser permitida a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar, em casos excepcionais devidamente reconhecidos pela Câmara Municipal, a partir da demonstração que tal é absolutamente necessário à execução da obra.

3. Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,0 metros de largura e 2,2 metros de altura.

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

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

Artigo 42.º

Colocação de tapumes

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

2. Os tapumes devem ser executados em material resistente, preferencialmente metálico, devidamente acabados e pintados, não podendo ser provenientes de demolições, nem ter altura inferior a 2,0 metros.

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

4. É obrigatória a pintura das cabeceiras com faixas alternadas refletoras, nas cores convencionais, ou seja, com as cores branca e vermelha, em tramos de 20 centímetros, alternadamente.

5. Sem prejuízo de legislação específica, designadamente das normas em matéria de resíduos contidas no Decreto Legislativo Regional n.º 29/2011/A, de 16 de novembro, os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como os amassadouros e depósito de entulhos, ficam situados no interior do tapume, exceto quando sejam utilizados contentores próprios para o efeito, sendo expressamente proibido utilizar para esse fim o espaço exterior ao mesmo, no qual apenas é permitido o depósito de materiais que não prejudiquem o trânsito, por tempo não superior a uma hora, a fim de serem executadas as operações de carga e descarga.

6. Nos locais onde existam bocas de rega ou bocas ou marcos de incêndio, os tapumes são construídos de forma que os mesmos fiquem completamente acessíveis da via pública.

Artigo 43.º

Amassadouros e depósitos de materiais

1. Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais devem ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para esse fim, o espaço exterior aos mesmos.
2. Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos podem situar-se no espaço público, sempre que as dimensões do local e o seu movimento o permitam, devendo, nesse caso, ser resguardados com taipais, devidamente sinalizados, de modo a não prejudicar o trânsito.
3. Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.
4. Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, é obrigatório o uso de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde saem para o seu destino.

Artigo 44.º

Palas de proteção

1. Nas obras em edifícios com dois ou mais pisos acima da cota da via pública, é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior de obra, a qual é colocada a uma altura superior a 2,5 m em relação ao passeio.
2. É obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento onde não seja possível ou conveniente a construção de tapumes.
3. Em ambos os casos, a pala deve ter um rebordo, em toda a sua extensão, com a altura mínima de 15 centímetros.

Artigo 45.º

Proteção de árvores e candeeiros

1. Se junto da obra existirem árvores ou candeeiros de iluminação pública, devem fazer-se resguardos que impeçam quaisquer danos.
2. Caso se verifiquem danos em qualquer das estruturas acima referidas, a responsabilidade pela sua reparação recai sobre o titular da licença, sem prejuízo do direito de regresso que haja sobre outrem.

Artigo 46.º

Requisitos a observar na instalação de andaimes

1. Nos casos em que seja permitida a instalação de andaimes sem tapumes, é obrigatória a colocação de uma plataforma ao nível do teto do rés do chão, de modo a garantir a segurança aos utentes da via pública.
2. Os andaimes e as respetivas zonas de trabalho são obrigatoriamente vedados com rede de malha fina ou tela apropriada, devidamente fixada e mantida em bom estado de conservação, de modo a impedir a saída para o exterior da obra de qualquer elemento suscetível de pôr em causa a higiene e segurança dos utentes da via pública.

Artigo 47.º

Cargas e descargas na via pública

1. A ocupação da via pública com cargas e descargas de materiais necessários à realização das obras deve, preferencialmente, ser efetuada durante as horas de menor intensidade de tráfego e pelo período de tempo estritamente necessário à realização de tais operações.
2. Durante o período de ocupação da via pública referido no número anterior é obrigatória a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 metros em relação ao veículo estacionado.
3. É permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, durante os trabalhos de betonagem pelo período de tempo estritamente necessário, ficando o dono da obra obrigado a tomar todas as providências adequadas para garantir a segurança dos utentes na via pública.
4. Sempre que a permanência do equipamento referido no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono da obra deve recorrer às autoridades policiais para assegurarem a sua disciplina.
5. As situações previstas nos números anteriores dependem da prévia aprovação da Câmara Municipal, no caso de originarem cortes de trânsito em estradas e caminhos municipais, após parecer prévio das autoridades policiais.
6. Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixa de visita.

Artigo 48.º

Limpeza da obra e da via pública

1. Concluída a obra, devem ser removidos da via pública, no prazo de dez dias, os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no seu interior.
2. O dono da obra responde pela reposição dos pavimentos e outros bens patrimoniais que tiverem sido danificados no decurso da mesma, devendo repor a situação pré-existente.

Capítulo VII

Taxas, cauções e compensações

Artigo 49.º

Âmbito de aplicação

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida nas operações de loteamento e em obras de construção, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infraestruturas.
2. Aquando da comunicação prévia relativa a obras de construção, 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. A taxa referida no n.º 1 não é aplicável ao licenciamento das infraestruturas que sendo exteriores ao prédio loteado se tornem necessárias executar no âmbito dessa operação, mediante celebração de contrato de urbanização, e venham a servir também outras áreas para além daquela que respeita apenas à operação urbanística em causa.

Artigo 50.º

Loteamentos e operações urbanísticas com impacte relevante

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal e dos usos e tipologias das edificações, de acordo com a fórmula indicada no anexo II ao presente regulamento, do qual é parte integrante.
2. Quando se tratem de alterações às especificações dos lotes constantes no alvará de loteamento, há lugar ao pagamento da taxa prevista neste artigo, em função do aumento da área de construção.

Artigo 51.º

Edificações não inseridas em loteamentos urbanos

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas prevista no artigo 49.º é aplicável ao licenciamento ou comunicação prévia de edificações não inseridas em loteamento, de acordo com a fórmula estabelecida no anexo II ao presente regulamento.
2. Quando sejam alterações às especificações do alvará de autorização de utilização dos edifícios, há lugar ao pagamento da taxa prevista no presente artigo, em função do aumento da área de construção.

Capítulo VIII

Cedências de espaços de utilização coletiva e compensações

Artigo 52.º

Compensação por não cedência

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior, e nos termos do previsto no artigo 44.º do RJUE, é devido o pagamento de uma compensação ao Município sempre que o prédio a lotear já esteja servido de infraestruturas ou não se justifique a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos.
2. A compensação a que se refere o número anterior incide sobre a área que deveria ser cedida, ou sobre a diferença entre essa área e aquela que, em resultado da concreta operação urbanística, vier a ser efetivamente cedida.
3. A compensação deve ser paga em numerário ou, se por proposta do promotor e a Câmara considere não haver inconveniente, em espécie através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.
4. O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município é determinado de acordo com a fórmula constante no anexo II ao presente regulamento.

Artigo 53.º

Operações urbanísticas de impacte relevante

Ao cálculo do valor da compensação em numerário a pagar nas operações de construção de edifícios nas situações previstas nos artigos 16.º e 17.º do presente regulamento, aplica-se o preceituado no artigo anterior com as necessárias adaptações.

Artigo 54.º

Compensação em espécie

1. Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, caso se opte por realizar esse pagamento em espécie há lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, nos termos do disposto no artigo 51.º do presente regulamento.
2. A avaliação é efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo dois a designar pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística.
3. As decisões da comissão serão tomadas por maioria absoluta.
4. Nas diferenças verificadas 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, o mesmo será pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
  - b) - Se o diferencial for favorável ao promotor, o mesmo será entregue pelo Município.
5. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 2 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorre-se a uma comissão arbitral constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

Capítulo IX

Disposições finais

Artigo 55.º

Fiscalização

Sem prejuízo da competência atribuída por lei a outras entidades, a fiscalização do disposto no presente regulamento incumbe aos serviços municipais.

Artigo 56.º

Contraordenações

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE, constitui contraordenação, punível com coima, o não cumprimento ou violação de qualquer norma impositiva prevista no presente regulamento.
2. As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada entre o mínimo de € 100,00 e o máximo de dez vezes o salário mínimo regional.

Artigo 57.º

Casos omissos

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 de lacunas, são submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com as alterações posteriormente introduzidas.

Artigo 58.º

Digitalização dos processos

1. Os processos de obras existentes em arquivo devem ser digitalizados e inseridos na plataforma de gestão de processos de obras.
2. Os processos físicos cuja digitalização esteja concluída são graciousamente devolvidos aos proprietários dos correspondentes imóveis, que para tal são notificados para nos 60 dias imediatos procederem ao seu levantamento, sendo, após decorrido esse prazo, destruídos os documentos que não forem reclamados.»

Artigo 59.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor trinta dias após a sua aprovação em Assembleia Municipal.