MUNICÍPIO DE MANGUALDE

Aviso n.º 21655/2023

Sumário: Aprovação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Mangualde.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Mangualde

Marco Filipe Pessoa de Almeida, Presidente da Câmara Municipal de Mangualde,

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 139.º, do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprova o Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária realizada no dia 29 de setembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, em reunião extraordinária de 21 de setembro de 2023, aprovou o Regulamento supra identificado.

O referido Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a data da sua publicação, sem prejuízo dos efeitos retroativos previstos ao abrigo do disposto no artigo 71.º, e o seu conteúdo encontra-se disponível no sítio da Internet oficial do Município (www.cmmangualde.pt).

18 de outubro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *Marco Filipe Pessoa de Almeida,* Dr.

Nota Justificativa

A gestão urbanística e o planeamento urbano assumem um papel de relevo nas políticas municipais de intervenção no território, sendo que as suas orientações programáticas e consequentes regras, para uma melhor aceitação e implementação, devem ser claras, objetivas e precisas, características estas que o legislador tem procurado incluir nas concretas normas jurídicas aplicáveis às diversas matérias que compõem esta temática.

Dessa forma, e nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e edificação.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Mangualde tem como objetivo fundamental conjugar, num só regulamento, um conjunto de matérias diretamente relacionadas com a urbanização e edificação, desenvolvendo uma disciplina de orientação a todos os intervenientes no território. Na génese da sua elaboração não deixaram de ser atendidas as matérias suscetíveis de afetarem manifestamente a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano e a beleza das paisagens.

Importa lembrar que o princípio da simplificação administrativa constitui uma das principais diretrizes dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da administração pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia integradores do princípio da boa administração consagrado no Código do Procedimento Administrativo. O cumprimento e a promoção destes princípios jurídicos deve ser uma das principais vantagens do surgimento da alteração do presente Regulamento.

Não obstante a necessidade de adequação desta temática às alterações legislativas efetuadas, a devida ponderação dos custos e benefícios que necessariamente se impunham determinou a elaboração do presente Regulamento, sem que o mesmo acarrete uma oneração significativa e desproporcionada dos interesses financeiros do Município.

Para tal, imperioso é que o presente Regulamento seja aplicado numa lógica de rigor, transparência e imparcialidade, por forma a que os benefícios que se pretendem almejar com a sua aplicabilidade, sejam manifestamente superiores aos custos que as medidas previstas acarretam.

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado

pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Mangualde, em reunião de 21 de setembro de 2023 e a Assembleia Municipal de Mangualde, em sessão de 29 de setembro de 2023, aprovaram o presente Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Mangualde.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente Regulamento é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa; na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, conjugada com a alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, todos na sua redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as normas de concretização e execução do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como os princípios relativos a todos os atos urbanísticos de transformação do solo em toda a área do Município de Mangualde, sem prejuízo das normas constantes dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, bem como dos demais regulamentos específicos que se lhe sobreponham.

2 — O presente Regulamento tem por objeto, designadamente:

a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio e sucessivo das operações urbanísticas e das normas materiais referentes à urbanização e edificação, complementares às regras definidas nos Planos Municipais e demais legislação em vigor, designadamente, em termos de defesa do meio ambiente, qualificação do espaço público, integração urbana e paisagística, salubridade e segurança das edificações;

b) Definir os critérios referentes às cedências de terrenos e compensações devidas ao Município de Mangualde;

c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas e outros procedimentos específicos, não regulados ou carentes de desenvolvimento regulamentar, integrando disposições de articulação procedimental.

Artigo 3.º

Definições

1 — Sem prejuízo das definições previstas no RJUE bem como dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) aplicáveis e do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder, para efeitos do presente Regulamento são consideradas as seguintes definições:

a) Aglomerado urbano — núcleo de edificações autorizadas e respetiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e drenagem de esgoto, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50 m das vias públicas onde terminam aquelas infraestruturas urbanísticas;

b) Alteração significativa da topografia dos terrenos existentes — obras de movimentação de terras superior a 500m^2 e que implique a alteração da altimetria superior a 1,2 m;

c) Andar recuado — recuo do espaço coberto de um piso ou andar (geralmente o último) de um edifício, relativamente ao plano da fachada ou fachadas principais do edifício;

d) Área de impermeabilização — soma da área total de implantação de todas as construções e da área dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, valor esse expresso em m2;

e) Balanço — medida do avanço de qualquer saliência, incluindo varandas, tomada para além dos planos da fachada, excluindo beirados;

f) Cave — piso(s) de um edifício situado(s) abaixo da cota da soleira;

g) Construções que se incorporem no solo com caráter de permanência — toda e qualquer construção, pré-fabricada ou não, que se mantenha por um período superior a 1 (um) ano ou se fixe ao solo de forma a alterar o ecossistema na sua área de contacto, por via de inclusão de estruturas no solo ou subsolo ou por dispor de ligações a qualquer infraestrutura;

h) Corpo balançado — elemento saliente, habitável, fechado e em balanço relativamente aos alinhamentos dos planos gerais;

i) Desvão da cobertura — o espaço compreendido entre as vertentes inclinadas onde assenta o revestimento da cobertura e a esteira horizontal;

j) Equipamento lúdico ou de lazer — edificação, não coberta, anexo a qualquer construção que se incorpore no solo com caráter de permanência, para finalidade lúdica ou de lazer;

k) Elementos dissonantes — todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente:

i) Janelas, portas, portões, caixilhos, peitoris ou revestimentos descaracterizadores na forma e materiais;

ii) Pisos que alterem a harmonia de proporções;

iii) Elevação da cobertura relativamente à laje de teto do último piso habitável, ou introdução de elementos que alterem a forma da cobertura para efeitos de iluminação e ventilação de sótãos;

iv) Envidraçados em balcões e varandas;

v) Alteração de elementos característicos da construção, tais como, beirados, guarnições e cornijas;

vi) Elementos de revestimento azulejar não característicos;

vii) Cores que provoquem um impacto visual desarmonioso no conjunto.

l) Estado avançado de execução — para os efeitos previstos no artigo 88.º do RJUE considera-se estado avançado de execução de obras:

i) As obras de edificação com estrutura, alvenarias exteriores e cobertura executadas;

ii) As obras de urbanização, quando todos os arruamentos projetados estejam executados de forma a receber o revestimento final, incluindo já todas as infraestruturas enterradas.

m) Infraestruturas locais — as de ligação às infraestruturas gerais e que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística;

n) Infraestruturas gerais — as que, tendo um caráter estruturante ou previstas em PMOT, servem ou visam servir mais do que uma operação urbanística;

o) Marquise — o espaço envidraçado normalmente em varandas das fachadas dos edifícios, fechado, na totalidade ou em parte, por estruturas fixas ou amovíveis, com exclusão da cobertura de terraços;

p) Reconstituição da estrutura das fachadas — obra de reconstrução onde é respeitada a implantação, altura, desenho, método construtivo e todos os pormenores, de todas as fachadas da edificação;

q) Ruína — Edificação cuja estrutura ficou prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas;

r) Telas finais — peças escritas e desenhadas, que descrevem e representam a obra executada, integrando todos os projetos de arquitetura e especialidades;

s) Vedações — qualquer elemento físico que delimite a parcela, (redes, sebes não viva, arames, grades, muros ou outras, e ainda soluções mistas, compostas por muros e demais elementos, designadamente colunas, tapa-vistas, redes, grades e portões) confinantes ou não com vias públicas.

2 — Para efeitos do presente Regulamento utilizam-se as seguintes siglas:

a) CPA — Código do Procedimento Administrativo;
b) PDM — Plano Diretor Municipal;
c) PMDFCI — Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
d) PMOT — Plano Municipal de Ordenamento do Território;
e) RCD — Resíduos de Construção e Demolição;
f) RDFCI — Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
g) RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
h) RJUE — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
i) RMOEU — Regulamento Municipal de Obras de Edificações Urbanas do Concelho de Mangualde;
j) RSU — Resíduos Sólidos Urbanos;
k) SIR — Sistema da Indústria Responsável;
l) TRIU — Taxa devida pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas.

CAPÍTULO II

Do Procedimento

SECÇÃO I

Procedimento em Geral

Artigo 4.º

Submissão dos pedidos

1 — Os pedidos formulados ao abrigo do RJUE e do presente Regulamento iniciam-se através da submissão eletrónica de requerimento ou comunicação escrita, com recurso à plataforma dos serviços online disponível no sítio oficial do Município na Internet (www.cmmangualde.pt), sendo dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando para o pedido a formular não se encontre disponível o correspondente requerimento na plataforma dos serviços online, o requerente pode proceder à respetiva submissão por uma via alternativa, desde que salvaguarde a indicação dos seguintes elementos, cumulativos entre si:

a) A designação do órgão administrativo ao qual se dirige;
b) A identificação completa do requerente, designadamente, o nome, o domicílio e os números de identificação civil e fiscal;
c) A indicação da qualidade ao abrigo da qual submete o pedido;
d) A exposição dos factos em que se baseia o pedido e, quando tal seja possível ao requerente, os respetivos fundamentos de direito;
e) A indicação do pedido, em termos claros e precisos;
f) A data e a assinatura do requerente ou do seu representante;
g) A indicação do domicílio escolhido para nele ser notificado;
h) A indicação do número de telefax ou telefone ou, alternativamente, a identificação da sua caixa postal eletrónica;
i) A indicação dos elementos que anexa para instruir o pedido.

Artigo 5.º

Normas de instrução dos pedidos

1 — Os pedidos submetidos ao abrigo do artigo anterior são instruídos com os elementos previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e demais legislação específica aplicável, de acordo com as normas de instrução disponíveis no sítio oficial do Município na Internet.

2 — As alterações às referidas normas de instrução dos pedidos são deliberadas pela Câmara Municipal e publicitadas através de edital a afixar nos locais de estilo e do sítio oficial do Município na Internet.

3 — Os levantamentos topográficos do terreno são elaborados de acordo com os critérios definidos no Anexo I ao presente Regulamento.

4 — O Presidente da Câmara Municipal pode, excecional e fundamentadamente, condicionar a apreciação da operação urbanística à entrega de elementos adicionais que se revelem necessários em face da situação concreta, entre os quais, estudos de tráfego, estudos de ruído, sondagens, estudos arqueológicos, geológicos, hidrológicos, hidráulicos, meios de representação mais aproximados à realidade, por exemplo, maquetas de estudo e simulação virtual tridimensional.

Artigo 6.º

Inoperacionalidade do sistema

1 — Quando, devido a problemas de inoperacionalidade informática, esteja impossibilitada a utilização da plataforma dos serviços online disponível no sítio oficial do Município na internet, os pedidos mencionados nos artigos anteriores são entregues no serviço municipal competente, em suporte de digital, sendo obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou pelos seus representantes legais.

2 — Nos casos previstos no número anterior, o requerimento e os respetivos elementos que instruem o pedido são assinados digitalmente.

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Quando estejam em causa operações urbanísticas da iniciativa de entidades que, nos termos da lei, se encontrem isentas de licenciamento municipal, mas dependem de prévio parecer da Câmara Municipal, o pedido de solicitação da emissão do referido parecer deve ser instruído com os elementos previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e demais legislação específica aplicável, de acordo com as normas de instrução disponíveis no sítio oficial do Município na Internet.

Artigo 8.º

Consulta pública

Estão sujeitas a consulta pública as operações de loteamento que excedam algum dos seguintes limites:

a) 2 hectares;
b) 50 fogos;
c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Artigo 9.º

Procedimento de consulta pública

1 — O licenciamento das operações de loteamento previstas no artigo anterior é precedido de um período de consulta pública, nos termos do previsto nos números seguintes.

2 — Se o pedido de licenciamento estiver corretamente instruído, inexistindo fundamentos para a sua rejeição liminar, após coligidos os pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao município, procede-se à consulta pública, por um período de 10 (dez) dias, através da plataforma dos serviços online disponível no sítio oficial do Município na Internet, bem como de edital a afixar nos locais de estilo ou anúncio a publicar no boletim municipal ou num jornal local.

3 — A consulta pública tem por objeto o projeto de loteamento e todos os documentos que integram o processo administrativo, podendo os interessados, no prazo previsto no número anterior, consultar o processo e apresentar, por escrito, as suas reclamações, observações ou sugestões.

4 — No caso dos loteamentos sujeitos a comunicação prévia no seguimento da submissão de um pedido de informação prévia ao abrigo do previsto no artigo 14.º do RJUE, a consulta pública é efetuada nos termos do disposto no presente artigo.

Artigo 10.º

Alterações à operação de loteamento

1 — Estão sujeitas a consulta pública, nos termos do previsto no artigo anterior, as alterações à licença da operação de loteamento das quais resulte uma violação dos limites definidos no artigo 8.º do presente Regulamento.

2 — Com vista à salvaguarda do direito de oposição dos demais titulares dos lotes constantes no alvará, o pedido de alteração da licença da operação de loteamento deve ser notificado, por via postal, aos titulares dos lotes que integram o alvará de loteamento, devendo, para o efeito, o requerente identificar os seus titulares e respetivas moradas.

3 — A notificação prevista no número anterior é dispensada nas situações em que os demais titulares dos lotes constantes no alvará demonstrem, através de qualquer intervenção no procedimento, ter pleno conhecimento dos termos ao abrigo dos quais se pretende proceder à referida alteração.

4 — A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença da operação de loteamento, podendo os interessados consultar o respetivo processo e pronunciar-se sobre a alteração pretendida, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias.

5 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustre a notificação nos termos do n.º 2, bem como quando o número de titulares seja superior a 10 (dez), a notificação é efetuada, respetivamente, através de edital a afixar nos locais do estilo ou por anúncio, nos termos do previsto no artigo 112.º do CPA.

6 — A demonstração de não oposição dos titulares da maioria dos lotes prevista ao abrigo do artigo 48.º-A do RJUE é efetuada de acordo com o presente artigo e mediante informação prévia nos termos do artigo 14.º e seguintes do referido diploma legal.

Artigo 11.º

Operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento

Para efeitos de sujeição às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento, consideram-se operações urbanísticas de impacte relevante e de impacte semelhante a uma operação de loteamento, as edificações promovidas em área não abrangida por operação de loteamento, que contenha as especificações constantes do artigo 77.º do RJUE e em que se verifique uma das seguintes situações:

a) Contenham vinte ou mais frações ou unidades de utilização, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;

b) 5000m2 de área de construção, destinada a habitação, comércio ou serviços;

c) 5000m2 de área de construção ou frente de construção superior a 60 m, destinada a indústria.

Artigo 12.º

Isenção de controlo prévio

1 — Estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas previstas no artigo 6.º do RJUE.

2 — A dispensa de controlo prévio não isenta a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — Até 10 (dez) dias antes da realização de qualquer operação urbanística, independentemente da sua sujeição ou não a procedimento de controlo prévio municipal, o promotor deve informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, através de comunicação escrita, identificando devidamente a operação que pretende executar e o local.

4 — Quando esteja em causa a realização de obras de escassa relevância urbanística, o promotor deve informar igualmente o prazo previsível para conclusão das mesmas, o qual não deve ultrapassar 90 (noventa) dias.

5 — A violação do disposto no presente artigo constitui contraordenação, nos termos previstos no artigo 68.º do presente Regulamento.

Artigo 13.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 — São consideradas obras de escassa relevância urbanística todas aquelas a que é feita referência no artigo 6.º-A do RJUE, bem como todas aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedeçam ao procedimento de licença ou de comunicação prévia.

2 — Sem prejuízo das demais situações legalmente previstas, são consideradas de escassa relevância urbanística, ficando por isso isentas de controlo prévio municipal, as seguintes operações urbanísticas:

a) Edificações cuja área de construção não seja superior a 30m2, sendo a menor dimensão no máximo 4 m, tenham uma altura de fachada não superior a 2,5 m, não sejam implantadas a menos de 10 m da via pública ou, em casos devidamente justificados, com recuo não inferior ao da edificação principal, caso exista, e desde que tais edificações respeitem a linha arquitetónica e a estética da envolvente urbana imediata, não se traduzindo na construção de mais do que dois edifícios autónomos no mesmo prédio, para além da edificação principal caso exista;

b) As vedações não confinantes com a via pública até 1,80 m de altura, podendo elevar-se acima dessa altura apenas com sebes vivas, sendo que, nos muros de suporte de terras pode admitir-se uma altura até 2 m, a contar da cota mais baixa dos terrenos e que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;

c) A alteração de vedações, confinantes com a via pública, para colocação de terminais de infraestruturas e caixas de correio, devidamente embutidos, para a abertura e alteração de vãos, entre outras alterações, quando devidamente integradas nas características do muro e desde que salvaguardem o estrito cumprimento dos alinhamentos existentes;

d) Edificação de estufas para cultivo de plantas e explorações agrícolas, de estrutura ligeira e sem recurso a quaisquer fundações permanentes, desde que a ocupação do solo não exceda 60 % do terreno e cumpram um afastamento mínimo de 5 m à via pública e restantes estremas do prédio;

e) Obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações, desde que não afetem área do domínio público;

f) Edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal, desde que a sua área seja inferior à desta última, designadamente, campos de jogos, zonas de diversão, pérgulas e outras estruturas, desde que não sejam encerrados ou cobertos;

g) Substituição da estrutura de madeira por elementos pré-esforçados de betão ou metálicos, desde que não implique a alteração das características da cobertura preexistente, nomeadamente, a volumetria, o número de águas e a inclinação;

h) Alteração de cor da fachada, desde que a cor adotada mantenha o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se insere, bem como alterações de fachada que consistam na modificação dos vãos, desde que sejam mantidos os seus limites e a composição formal resultante não descaracterize a linha arquitetónica do edifício ou os pressupostos que permitiram a sua viabilização, nem cause prejuízos a terceiros;

i) Instalação de equipamentos e respetivas condutas de ventilação, exaustão climatização, energia alternativa e outros similares no exterior das edificações, incluindo chaminés, com a devida autorização dos condóminos, quando aplicável;

j) A construção de tanques e depósitos com a capacidade máxima de 30m3, desde que salvaguardado um afastamento superior a 10 m da via pública e 5 m do limite da propriedade, respeitando alinhamentos existentes;

k) Cabine para colocação de infraestruturas até 3m2 de área coberta, desde que salvaguardado um afastamento superior a 10 m da via pública, salvo situações devidamente justificadas;

l) Charcas de apoio à atividade agrícola e florestal, não impermeabilizadas e com a capacidade máxima de 300m^3;

m) Colocação de depósito de água que, cumulativamente, observe as seguintes caraterísticas:

i) A sua capacidade máxima não exceda os 200m^3;

ii) Seja amovível;

iii) Não contenha elementos estruturais em betão armado;

iv) Esteja assente numa camada de areia;

v) A altura do murete que serve de base de apoio ao depósito não pode ser superior a 50cm;

vi) Não ocorra impermeabilização do solo na área contígua;

vii) Salvaguarde uma distância superior a 10 m da via pública;

viii) Diste mais de 5 m do limite da propriedade ou respeite os alinhamentos existentes.

n) Sepulturas, desde que não excedam as dimensões de 1mx2mx0,80 m;

o) Obra de alteração, no espaço privado, que vise dotar o edifício de meios que permitam a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas, conforme as Normas Técnicas da Acessibilidade;

p) Demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outros de construção precária.

3 — Sem prejuízo do respetivo regime legal aplicável, encontram-se ainda isentas de controlo prévio as operações urbanísticas realizadas no âmbito das instalações incluídas nas classes B1 e B2 do Anexo II ao Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua redação atual.

4 — A gestão dos RCD produzidos nas obras mencionadas nos números anteriores são da responsabilidade do dono da obra, nos termos do previsto no Regulamento de Serviços de Gestão de Resíduos Urbanos do Município de Mangualde.

5 — As obras mencionadas na alínea *a*) do n.º 2 do presente artigo dependem da emissão da devida autorização de utilização, nos termos do previsto no RJUE.

6 — As operações de escassa relevância urbanística não estão dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente as relativas a servidões e restrições de utilidade pública e os índices máximos de implantação de construção e afastamentos.

7 — Sem prejuízo de se encontrarem isentas de controlo prévio, o início dos trabalhos relativos às obras previstas no n.º 2 do presente artigo está sujeito a comunicação à Câmara Municipal, instruída com a planta de implantação à escala 1:2000 ou superior.

Artigo 14.º

Utilização e ocupação do solo

1 — A utilização ou ocupação do solo, desde que não seja para fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água, encontra-se sujeita aos procedimentos de controlo prévio municipal previstos no RJUE.

2 — Encontram-se abrangidas pelo disposto no número anterior todas as utilizações com carácter de depósito, armazenamento, transformação, comercialização e ou exposição de bens ou produtos, incluindo estaleiros e tendas, ainda que se trate de áreas que constituam o logradouro de edificações sujeitas ou isentas de controlo prévio.

SECÇÃO II

Procedimentos e Situações Especiais

Artigo 15.º

Licença especial para conclusão de obras inacabadas

1 — Para efeitos do disposto no artigo 88.º do RJUE, a concessão de licença especial para finalização de obras inacabadas depende da observância das seguintes condições:

a) A licença só pode ser requerida se a obra se encontrar num avançado estado de execução, nos termos do definido na alínea *l*) do n.º 1 do artigo 3.º do presente Regulamento;
b) É fixado um prazo para conclusão das obras conforme a sua complexidade, que não pode ser inferior a 30 (trinta) dias nem superior a 90 (noventa) dias.

2 — O pedido para a concessão da licença prevista no número anterior deve ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:

a) Certidão da conservatória do registo predial;
b) Memória descritiva e justificativa com indicação dos trabalhos ainda a efetuar e justificação pela não conclusão da obra no prazo anteriormente solicitado, efetuada pelo diretor de obra;
c) Estimativa de custo dos trabalhos que faltam executar;
d) Termos de Responsabilidade dos projetos em que ainda haja intervenções a efetuar e coordenador de projeto;
e) Calendarização dos trabalhos que faltam executar;
f) Livro de obra existente com registo dos trabalhos;
g) Ficha INE Q3.

3 — A Câmara Municipal delibera no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias sobre o pedido de licença mencionado nos números anteriores.
4 — O prazo previsto no número anterior conta-se a partir da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do RJUE.
5 — A licença especial é titulada por alvará de licença especial, cujo procedimento para emissão e efeitos são, com as devidas adaptações, os previstos para os alvarás de licença de construção constantes do RJUE, com exceção da possibilidade de prorrogação de prazo para a sua emissão ou para a conclusão da obra.

Artigo 16.º

Procedimento de legalização de operações urbanísticas

1 — Quando se verifique a realização de uma operação urbanística ilegal e for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a Câmara Municipal notifica os interessados para a legalização da operação urbanística em causa, de acordo com as seguintes condições:

a) Quando a obra não se encontre concluída ou a viabilização da legalização da operação urbanística requeira a execução de obras de ampliação e alteração, a continuidade dos trabalhos subjacentes depende da submissão de licença ou comunicação prévia nos termos do previsto no RJUE;
b) Nos casos previstos na alínea anterior, o prazo de execução das obras varia em função da sua tipologia, não podendo, contudo, ser inferior aos seguintes limites:

i) 18 (dezoito) meses, para obras de construção ou reconstrução, com ou sem ampliação, de edifícios de habitação, equipamento, serviços ou comércio;
ii) 12 (doze) meses, para obras de alteração e/ou ampliação em edifícios de habitação, equipamento, serviços e comércio;

iii) 6 (seis) meses, para obras de construção, reconstrução, ampliação e/ou alteração de anexos, arrumos, garagens, pavilhões de armazenagem, de atividade agrícola, pecuária ou industrial;

iv) 3 (três) meses, para obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de muros;

v) 3 (três) meses, para obras de construção, reconstrução, ou alteração de coberturas;

vi) 2 (dois) meses, para obras de alteração de estabelecimentos.

c) Com a notificação para a legalização das operações urbanísticas é fixado um prazo, não superior a 90 (noventa) dias, prorrogável uma única vez por igual período de tempo a pedido fundamentado do interessado;

d) O pedido de legalização deve ser instruído com os elementos instrutórios correspondentes à operação urbanística que pretendem realizar, nos termos do previsto nos artigos 4.º e 5.º do presente Regulamento;

e) Quando a legalização dependa da realização de consultas a entidades externas, o interessado pode instruir o pedido com as referidas consultas nos termos do previsto no artigo 13.º-B do RJUE;

f) Nos casos previstos na alínea anterior, quando as entidades externas se pronunciem desfavoravelmente, devem ser adotadas as medidas de tutela adequadas à restauração da legalidade urbanística;

g) As operações urbanísticas objeto de legalização são tituladas pelo respetivo alvará que corresponda à operação urbanística que se pretende realizar.

2 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização de operação urbanística ilegal no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis ou da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município, quando tenha havido lugar a consultas, ou ainda do termo da data para a receção destes atos.

3 — Se o pedido de legalização for deferido, concede-se um prazo de 60 (sessenta) dias para o interessado requerer o respetivo alvará.

4 — Quando o pedido de legalização não tenha sido precedido da notificação ou do pedido de informação previstos nos n.os 1 e 6, respetivamente, do artigo 102.º-A do RJUE, e se verifiquem os fundamentos previstos no artigo 24.º do referido diploma legal, o pedido de legalização é indeferido e, subsequentemente, são adotadas as adequadas medidas de tutela e de restauração da legalidade urbanística.

5 — Se o requerente não solicitar a sua emissão no prazo definido no n.º 3, o alvará é oficiosamente emitido no prazo de 10 (dez) dias, exigindo-se o pagamento das taxas devidas, sob pena da instauração do devido procedimento para execução fiscal do montante liquidado

6 — Perante um impedimento na cobrança das taxas o ato de deferimento caduca e o respetivo alvará é anulado.

7 — À legalização de operações urbanísticas sujeitas a regime jurídico específico aplica-se o disposto na presente Secção em tudo o que não seja expressamente contrário ao respetivo regime jurídico.

Artigo 17.º

Edificações existentes

1 — Nos casos de moradias unifamiliares, anexos e muros a edificar, os respetivos afastamentos, alturas e meações, podem, mediante deliberação da Câmara Municipal, ser semelhantes aos do edificado do mesmo tipo se, técnica e urbanisticamente, for devidamente justificado e daí não resultar qualquer prejuízo para o interesse público.

2 — Excecionalmente, e mediante deliberação da Câmara Municipal devidamente fundamentada por parecer técnico dos serviços municipais, as operações urbanísticas devidas para efeitos de regularização de edificações existentes que se encontrem em situação ilegal, podem adotar soluções distintas das previstas no presente Regulamento, desde que a sua adequação se revele impossível, se mostre desproporcionada face a interesses legalmente protegidos ou possa acarretar grave lesão ou prejuízo do interesse público.

SECÇÃO III

Instalação de antenas de telecomunicações, fornecimento de energia, suportes de estações de radiocomunicações e outras

Artigo 18.º

Âmbito e objeto

A presente Secção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações eletromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, bem como de infraestruturas para o adequado fornecimento de energia, suporte de estações de radiocomunicação e outras.

Artigo 19.º

Instalação de infraestruturas de telecomunicações, fornecimento de energia e outras

1 — As redes e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias na execução de operações urbanísticas ou ainda nas promovidas pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução nesses termos.

2 — As infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras não utilizadas por desativação, devem ser imediatamente removidas pela empresa prestadora do serviço respetivo.

Artigo 20.º

Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações

1 — A instalação das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios depende de prévia autorização municipal, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, na sua redação atual.

2 — Sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, na localização de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, devem ser observadas as regras transpostas nos artigos anteriores e, não sendo possível, devem ser respeitadas as seguintes condições:

a) Respeitar um raio de afastamento mínimo de 50 (cinquenta) metros de qualquer edificação referente a equipamentos de utilização coletiva como tal definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe venha a suceder;

b) Eleger a localização que melhor oculte a sua visibilidade a partir do espaço público ou coletivo, devendo garantir a dissimulação dos equipamentos de radiocomunicações;

c) Garantir o tratamento paisagístico dos respetivos espaços adjacentes.

3 — Na construção ou instalação devem acautelar-se ainda as seguintes condições:

a) Identificar corretamente o nome da operadora, endereço, contacto telefónico e o nome do responsável técnico;

b) Utilizar postes tubulares metálicos em detrimento de estruturas treliçadas, sempre que tecnicamente possível, visando minimizar os impactos visuais;

c) Recorrer a uma infraestrutura de suporte de estação de radiocomunicações que seja partilhável por qualquer operador;

d) As estruturas de suporte devem cumprir as normas de segurança legalmente prescritas, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

SECÇÃO IV

Instalações de armazenamento de produtos de petróleo e postos de abastecimento de combustíveis

Artigo 21.º

Seguro de responsabilidade civil

Para efeitos da emissão da licença de exploração o titular tem de fazer prova, junto da Câmara Municipal, que dispõe de um seguro de responsabilidade civil destinado a cobrir os riscos associados à respetiva atividade, cujo montante é apurado em função do volume (m3), de acordo com as seguintes capacidades de armazenamento:

a) 250.000,00€, se a capacidade estiver compreendida entre $1m^3=V=15m^3$;
b) 500.000,00€, se a capacidade estiver compreendida entre $15m^3<V=30m^3$;
c) 750.000,00€, se a capacidade estiver compreendida entre $30m^3<V=50m^3$;
d) 1.350.000,00€, se a capacidade for de V>50m3.

CAPÍTULO III

Da Urbanização e Edificação

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 22.º

Princípios comuns

1 — As operações urbanísticas a promover no âmbito do presente Regulamento devem salvaguardar o cumprimento das normas previstas ao abrigo do Regulamento do PDM de Mangualde e, cumulativamente, observar as seguintes condições:

a) Os novos tecidos urbanos devem articular-se com os espaços urbanos consolidados através de novos espaços públicos ou pelo tratamento de espaços públicos existentes de forma a criar transições coerentes e harmoniosas, que respeitem e garantam a acessibilidade;
b) Sempre que necessário, a Câmara Municipal define as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de arruamentos, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e espaço público;
c) A articulação entre tecidos urbanos com usos distintos deve apresentar o tratamento adequado por forma a garantir a segurança e conforto dos seus utilizadores, salvaguardar a comodidade dos seus habitantes e propor medidas minimizadoras no que se refere ao ruído e conflitos que possam advir de aumento de tráfego viário;
d) Devem ser privilegiadas as áreas destinadas ao lazer e ao desporto e manutenção do bem-estar físico, prevendo-se, nomeadamente, a criação de percursos pedonais e cicláveis;
e) Nas artérias onde já existam os percursos mencionados na alínea anterior, os novos acessos a veículos automóveis são assegurados através de arruamentos terceiros, com exceção dos prédios que não confrontem com outra via pública ou privada, que permitam o acesso e desde que tal solução não implique a extinção de quaisquer garantias em vigor;
f) Os arruamentos devem sempre salvaguardar boas condições de acessibilidade, designadamente, de veículos de salvamento e peões, prevendo e impondo-se, se for necessário, a sua beneficiação, nomeadamente, no que se refere ao traçado longitudinal e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação ou reconstrução de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

2 — As novas edificações, alterações e ampliações, devem assegurar a integração formal, funcional e paisagística na envolvente urbana imediata e não devem inserir elementos dissonantes.

3 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, as operações urbanísticas devem potenciar a melhoria do desempenho energético dos edifícios e a racionalização dos recursos energéticos e naturais, mediante a utilização de boas práticas de eficiência energética, através da implementação de projetos com soluções construtivas e equipamentos de energias renováveis e microgeração que visem a redução do consumo de energia e, simultaneamente, a eficiência energética.

4 — Os projetos e estudos a apresentar no âmbito das operações urbanísticas previstas ao abrigo do presente Regulamento devem estar de acordo com o quadro regulamentar do Município de Mangualde, bem como observar o cumprimento da legislação aplicável ao caso concreto.

Artigo 23.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Constitui fundamento de indeferimento ou rejeição das operações urbanísticas quando as mesmas:

a) Produzam fumos, cheiros, ruído ou resíduos que afetem gravemente as condições de salubridade e habitabilidade;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou sejam suscetíveis de criar sobrecarga nas infraestruturas existentes;

c) Introduzam agravados riscos de incêndio ou explosão;

d) Afetem de alguma forma a salvaguarda e valorização do património cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental ou provoquem desordenamento urbano e fora de qualquer plano de expansão e de alinhamentos previstos para a zona;

e) Introduzam elementos considerados dissonantes nos termos do presente Regulamento.

2 — Sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável, só é permitida a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas em prédios ou frações cujo uso licenciado ou autorizado seja o genérico de serviços e/ou comércio.

3 — Só é permitida a instalação dos estabelecimentos industriais a que se refere a parte 2-B do Anexo I e os estabelecimentos abrangidos pela parte 2-A do Anexo I ao SIR, em unidades ou frações com autorização de utilização existente de comércio, serviços ou armazenagem e em prédio urbano destinado a habitação, quando se verifique a salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental e, cumulativamente, obedeça aos seguintes critérios:

a) Tratar-se de estabelecimentos onde se desenvolvem atividades económicas com classificação (CAE) enquadrada nas partes 2-A e 2-B do Anexo I ao SIR;

b) Em edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, depende da autorização expressa da totalidade dos condóminos;

c) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas;

d) Os resíduos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos;

e) Deve ser assegurada uma adequada exaustão de partículas e/ou poeiras resultantes da atividade desenvolvida;

f) Deve ser assegurada uma adequada exaustão dos efluentes gasosos resultantes da atividade desenvolvida, de modo a evitar a proliferação de cheiros e/ou vapores;

g) Para os casos não enquadráveis no anteriormente expresso nas alíneas *c*) e *d*), o requerente deve apresentar os documentos que comprovem o encaminhamento dos resíduos e efluentes para destino final adequado;

h) O estabelecimento industrial a instalar deve garantir as condições de segurança contra incêndios em edifícios, nos termos do disposto no Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios em vigor;

i) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodo a terceiros, garantindo o cumprimento do disposto no artigo 13.º do Regulamento Geral do Ruído;

j) A instalação não deve causar incómodo ou prejuízos a terceiros.

Artigo 24.º

Prazo de execução das obras de urbanização e edificação

1 — Considerando a prossecução do interesse público local enquanto pressuposto da atividade de promoção da qualificação urbanística, territorial e ambiental, em regra, nenhuma operação urbanística, independente do procedimento de controlo prévio a que se encontre sujeita, deve prolongar-se por mais de 5 (cinco) anos.

2 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, e mediante deliberação da Câmara Municipal que salvaguarde a proteção do interesse público local, o prazo para a execução da operação urbanística pode ser superior.

3 — A exceção prevista no número anterior depende de requerimento do interessado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, instruído com um relatório subscrito por técnico habilitado e sujeito a apreciação pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal.

4 — Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 53.º e no n.º 6 do artigo 58.º do RJUE, a prorrogação para além do prazo definido no n.º 1 não pode ser superior a 2 (dois) anos.

5 — Quando a operação urbanística tenha iniciado no decurso de submissão de comunicação prévia, o requerente deve submeter o pedido de prorrogação até 10 (dez) dias antes do término do prazo inicial.

Artigo 25.º

Estimativas de custo e orçamentos

1 — A estimativa orçamental das obras de edificação corresponde ao produto entre a área de construção e o valor médio de construção por m^2, fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do disposto no artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), sendo a este último aplicado o coeficiente de afetação consoante a utilização da edificação — tipo de obra, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização da edificação — Tipo obra	Coeficiente
Habitação unifamiliar ou habitação coletiva e turismo	0,60
Comércio e serviços	0,75
Indústria e armazéns	0,40
Anexos, garagens, arrumos, agropecuária e outros usos não especificados	0,35
Construções rurais para agricultura ou pavilhões agrícolas	0,20
Muros[1] de suporte	0,15
Muros[1] de vedação, de divisórias ou outras vedações	0,10

([1]) A área de construção do muro resulta do produto entre a área medida em planta e a sua espessura, não podendo a mesmo ser inferior a 0,15 m.

2 — O valor global da estimativa orçamental das obras de edificação corresponde ao somatório de todos os valores parcelares obtidos para cada utilização da edificação — tipo de obra.

3 — A estimativa orçamental referente a obras de urbanização corresponde ao somatório de todas as medições e orçamentos dos trabalhos decorrentes das infraestruturas a executar, aos quais são aplicados os preços unitários correntes.

4 — Mediante apreciação dos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Mangualde, as medições e orçamentos podem ser objeto de correção.

Artigo 26.º

Conservação dos elementos arbóreos

1 — Por princípio, todas as árvores existentes no espaço público da área territorial do Município de Mangualde são para manter e conservar, devendo ser tomadas todas as medidas necessárias que impeçam qualquer tipo de intervenção que prejudique os elementos vegetais, no todo ou em parte.

2 — Com vista à salvaguarda da segurança de pessoas e bens, da salubridade das edificações vizinhas ou do estado de deterioração das mesmas, o abate raso das árvores referidas no número anterior só é admissível no âmbito da realização de operações urbanísticas que o justifiquem e apenas na medida do estritamente necessário.

Artigo 27.º

Remodelação de terrenos

1 — A realização de operações urbanísticas que impliquem a remoção de terras ou de aterros só são permitidas desde que seja salvaguardada a sua integração com a envolvente.

2 — A diferença de cotas resultante das intervenções de remoção de terras ou de aterro, quando confinem com a via pública ou com prédios vizinhos, deve realizar-se, preferencialmente, através de talude, não podendo em qualquer caso alterar a cota natural do terreno numa faixa de 5 (cinco) metros adjacente ao limite da propriedade.

3 — Para salvaguarda da respetiva integração com a sua envolvente, pode ser imposto o tratamento paisagístico da faixa mencionada no número anterior, com recurso, designadamente, à criação de cobertura vegetal ou de cortinas arbóreas.

4 — Na execução de aterros não podem ser utilizados entulhos, os quais devem ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito.

SECÇÃO II

Obras de Urbanização

Artigo 28.º

Infraestruturas viárias

1 — Os projetos são elaborados tendo por base os parâmetros de dimensionamento mínimos das infraestruturas de arruamentos definidos no Regulamento do PDM de Mangualde, sendo acompanhados do respetivo projeto de sinalização (vertical, horizontal, luminosa e informativa) bem como dos demais dispositivos de segurança e acessibilidade.

2 — Os arruamentos são arborizados com espécies de folha persistente que não podem distar mais de 20 m entre si.

3 — Em zonas urbanas consolidadas podem existir diferentes parâmetros de dimensionamento que potenciem o equilíbrio e harmonia urbana na ligação de novos espaços, pelo que são alvo de estudo prévio.

4 — Quando nas zonas rurais, entre outras cuja condicionante local assim o determine, não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal pode determinar a observância de requisitos que respeitem, designadamente, às bermas, valetas, aquedutos de águas pluviais ou a quaisquer outros elementos.

5 — A drenagem de águas pluviais dos pavimentos de baias de estacionamento é obrigatoriamente efetuada no sentido da faixa de rodagem adjacente, com uma pendente máxima de 2 %.

6 — O mobiliário urbano deve estar devidamente identificado e localizado nas peças desenhadas e previsto nas medições e orçamentos a apresentar.

Artigo 29.º

Arranjos exteriores

1 — Devem ser utilizadas espécies autóctones, agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas e que não dependam de um elevado consumo de água para subsistir.

2 — A rede de rega deve adotar soluções técnicas que promovam a infiltração da água no subsolo, entre outras que promovam o armazenamento das águas pluviais no interior da área de intervenção com vista ao seu reaproveitamento para a rega.

3 — Na constituição dos relvados devem ser privilegiadas espécies de gramíneas resistentes à seca.

Artigo 30.º

Contratos de urbanização

Sem prejuízo do disposto na lei, a Câmara Municipal pode condicionar as operações urbanísticas à celebração de contratos de urbanização ou protocolos, os quais devem fixar as condições de execução, manutenção e gestão das obras de urbanização, bem como dos equipamentos a instalar no espaço público.

SECÇÃO III

Obras de Edificação

Artigo 31.º

Caraterísticas dos materiais

1 — Todos os materiais a aplicar nas obras devem satisfazer as condições exigidas para o fim a que se destinam, podendo a Câmara Municipal determinar proceder em laboratório oficial, por conta do proprietário das obras, aos ensaios que se julgarem necessários para a avaliação da sua qualidade.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal fixa o tipo, a qualidade e as características técnicas dos materiais a aplicar em infraestruturas que venham a passar para a posse ou administração do Município.

3 — A cor, textura e variedade de materiais a aplicar nas fachadas ou empenas, coberturas e beirados de qualquer construção devem subordinar-se ao conjunto em que estiver integrada, por forma a salvaguardar uma harmoniosa inserção urbanística e adequação à linguagem arquitetónica que carateriza o espaço onde se inserem.

Artigo 32.º

Instalação de equipamentos acessórios à edificação

1 — A instalação de estendais, painéis solares e aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) depende da salvaguarda da sua adequada integração na arquitetura do edifício.

2 — A insonorização dos aparelhos de AVAC deve ficar garantida, assim como a recolha de líquidos resultantes do seu funcionamento, que em caso algum podem verter para a via pública.

Artigo 33.º

Anexos e edifícios de apoio

A construção de anexos e edifícios de apoio, tais como, entre outros, garagens ou arrumos, é admissível desde que devidamente salvaguardada a sua adequada integração no local de modo a

não afetar as características urbanísticas existentes ao nível da estética, insolação e salubridade, devendo ainda observar as seguintes condições:

a) Não ter mais do que um piso, salvo em situações excecionais e devidamente justificadas, nomeadamente, por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização;

b) Não possuir terraços acessíveis, sendo proibida a existência de elementos de acesso e a utilização da sua cobertura, salvo se garantirem os afastamentos legais e regulamentares exigíveis para outras utilizações;

c) A sua implantação não exceder uma altura de meação superior a 4 m relativamente à cota natural dos terrenos vizinhos;

d) Desenvolver-se preferencialmente na zona posterior do terreno, fora da área de influência das edificações vizinhas, salvo se estas também forem anexos, garantindo um afastamento mínimo de 3 m relativamente ao alinhamento dos planos das fachadas vizinhas mais próximas;

e) Não exceder um pé-direito máximo de 2,50 m no caso de possuir cobertura plana;

f) Caso possua cobertura inclinada a altura média do pé-direito pode ser de 2,50 m, não podendo em nenhum dos seus pontos exceder a altura de 2,80 m;

g) Em casos devidamente justificados podem admitir-se alturas superiores.

Artigo 34.º

Afastamento das edificações

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, no Regulamento do PDM de Mangualde, planos municipais de urbanização ou pormenor e em loteamentos aprovados, os afastamentos das edificações aos limites das parcelas devem salvaguardar o direito de construção nas parcelas ou lotes adjacentes, obedecendo às condições referidas nos números seguintes.

2 — Os afastamentos laterais e a tardoz das edificações, quer sejam constituídas ou não por vãos, face ao limite de outro lote ou parcela confinante, deve ser igual ou superior a metade da sua altura, garantindo uma distância mínima de 5 m ou de 3 m caso existam ou não, respetivamente, vãos de compartimentos habitáveis.

3 — O recuo das edificações ao limite que confronta com a via pública deve ser de 5 m, referido ao alinhamento para implantação do respetivo muro de vedação.

4 — Quando excecional e fundamentadamente, sem prejuízo de outras condicionantes legais, se verifiquem condições particulares de cadastro e a edificação não exceda dois pisos acima da cota de soleira, os afastamentos previstos nos números anteriores podem não ser cumpridos.

5 — Constituem, ainda, exceções aos afastamentos previstos nos números anteriores:

a) A edificação de anexo e edifícios de apoio;

b) As edificações de apoio à exploração agrícola, desde que garantam minimizar o impacto na viabilidade económica da exploração e, sejam cumpridas as restantes condições definidas no presente Regulamento e na lei geral;

c) Quaisquer intervenções que impliquem continuidade de conjunto e desde que devidamente fundamentadas.

6 — A implantação de novas construções em espaço rústico tem de garantir o cumprimento das regras do PMDFCI de Mangualde, bem como a adoção de medidas especiais que salvaguardem a resistência do edifício à passagem do fogo e a contenção de possíveis fontes de ignição de incêndio no edifício e respetivos acessos.

7 — Nas áreas destinadas a atividades económicas e outros usos, podem ser aplicáveis outros afastamentos, nos termos do previsto no Regulamento do PDM de Mangualde.

8 — Nas operações de loteamento, os limites dos alpendres e anexos não podem ultrapassar o polígono de implantação definido.

Artigo 35.º

Balanços e corpos salientes

1 — Nas fachadas contíguas com o espaço público não é permitida a utilização do espaço aéreo público por corpos ou elementos balançados, designadamente, áreas de construção ampliadas sobre o espaço público, varandas, portões e portadas, estas últimas ao nível do piso térreo.

2 — Sem prejuízo do previsto no número anterior, é admissível a utilização do espaço aéreo público desde que as palas e ornamentos, entre outros elementos decorativos, não excedam 0,90 m de balanço e metade da largura do passeio, salvaguardando assim uma distância mínima de 0,30 m ao limite exterior do passeio e uma altura livre não inferior a 2,50 m até ao pavimento confinante com a fachada.

3 — O disposto nos números anteriores não é aplicável às ocupações que já se encontrem legalmente constituídas.

Artigo 36.º

Respiradouros e ventilações

1 — As condutas de ventilação e exaustão de fumos e gases em edifícios devem ter em conta as atividades propostas, bem como futuras adaptações, nomeadamente, nos espaços destinados a comércio e serviços.

2 — Para além da tradicional chaminé, é proibida a instalação forçada de condutas e mecanismos de ventilação e exaustão de fumos e gases nas paredes exteriores dos edifícios, salvo nos casos em que se comprove a não alteração da identidade e imagem arquitetónica, nem do espaço urbano em que aqueles se encontrem inseridos, devendo privilegiar-se soluções não visíveis do espaço público.

3 — Nos casos de alteração de edificações cujo funcionamento das chaminés possam constituir causa de insalubridade ou de outros prejuízos para as edificações vizinhas, as mesmas devem ser providas de dispositivos necessários para minimizar tais inconvenientes.

Artigo 37.º

Cotas de soleira e definição volumétrica

1 — Todos os projetos referentes a operações urbanísticas que impliquem edificação devem, obrigatoriamente, definir em cortes as cotas de soleira referenciadas ao terreno natural, aos passeios ou arruamentos confinantes e aos prédios confinantes.

2 — Nas operações urbanísticas de loteamento ou empreendimentos turísticos as modelações de terreno devem ser devidamente estudadas e representadas em perfis volumétricos que demonstrem a correta inserção no território quer dos arruamentos, quer das edificações.

Artigo 38.º

Vãos em pisos térreos

1 — Nas fachadas em piso térreo confinantes com a via pública não são permitidas janelas, portadas de janelas, portas ou portões abrindo diretamente sobre a via pública, exceto em edifícios especiais, por razões de segurança e em cumprimento de legislação específica.

2 — Podem ser autorizadas grades em janelas desde que a qualidade arquitetónica o justifique e fique salvaguardada a existência de passeio livre, com a largura mínima de 1,60 m.

Artigo 39.º

Vedações

1 — As vedações principais e laterais na parte correspondente ao recuo do edifício que confrontem com o espaço público não podem ter, em qualquer dos seus pontos, uma altura superior a 1,80 m, sendo que a permeabilização visual deve ser garantida a partir de 1,50 m, podendo elevar-se acima dessa altura apenas com sebes vivas, salvo exceções devidamente justificadas.

2 — Os muros de vedação adjacentes a arruamentos com declive podem ser nivelados na sua parte superior, desde que a média de altura não exceda 1,50 m em relação ao passeio ou, na sua inexistência, ao pavimento exterior.

3 — A localização de terminais de infraestruturas, designadamente, contadores de energia elétrica, abastecimento de águas e gás, deve ser coordenada no projeto e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem do muro.

4 — As vedações não confinantes com a via pública, encimadas ou não por grade, não podem exceder 2,50 m de altura a contar da cota natural dos terrenos, podendo ser complementadas com sebes vivas acima daquela altura.

5 — Os muros de vedação adjacentes a terrenos com declive podem ser nivelados na sua parte superior, desde que a variação de alturas não exceda 2,50 m a contar da cota natural do terreno mais elevado.

6 — Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos em cotas diferentes, este não deve exceder a altura de 1,50 m acima da cota natural mais elevada.

7 — Em espaços destinados a equipamentos, em zonas industriais e em quaisquer outras situações, a Câmara Municipal pode definir e exigir diferentes valores dos acima indicados, desde que devidamente justificados pela integração na envolvente urbana imediata, segurança, ou medidas de minimização de incomodidade.

8 — Sempre que se afigure necessário, a Câmara Municipal pode definir outros afastamentos e alinhamentos no âmbito da implantação de muros de vedação, de acordo com as condicionantes urbanísticas do local e dos alinhamentos previstos no Regulamento do PDM de Mangualde.

Artigo 40.º

Estacionamento

As operações urbanísticas são dotadas de lugares de estacionamento, cuja execução deve observar os parâmetros e condições definidos no Regulamento do PDM de Mangualde.

Artigo 41.º

Desempenho energético dos edifícios

1 — No cumprimento da legislação específica sobre o desempenho energético e qualidade do ar interior dos edifícios, sistemas energéticos de climatização em edifícios e características de comportamento térmico dos mesmos, os projetos de arquitetura de edifícios têm que obedecer às regras ali estabelecidas, bem como à demais regulamentação nacional, às boas práticas e às recomendações nacionais e internacionais sobre a matéria.

2 — As operações urbanísticas devem ser concebidas de modo a potenciarem a localização e a orientação do edifício nas suas vertentes urbanas e arquitetónicas e a promoverem o conforto térmico, através de soluções que permitam o aquecimento e o arrefecimento passivos, e que maximizem os ganhos solares.

3 — Com vista à maximização da eficiência energética, as operações urbanísticas devem promover:

a) O aproveitamento das energias renováveis;

b) A instalação de equipamentos coletivos de produção de energia elétrica de calor e frio, e das respetivas infraestruturas, em detrimento de equipamentos individuais, por fração, de modo a maximizar a sua eficiência energética.

Artigo 42.º

Aproveitamento da ventilação natural

Os projetos de edificação de novos edifícios devem prever sistemas de ventilação natural com o objetivo de assegurar uma boa qualidade do ar interior, assim como para utilizar apenas o vento ou a variação de temperatura como forma de prevenir o sobreaquecimento e o sobrearrefecimento do interior das edificações.

Artigo 43.º

Utilização de energias renováveis

1 — Salvo em casos devidamente justificados, as novas edificações devem prever a utilização de sistemas de aproveitamento de energias renováveis.

2 — Nas situações abrangidas pelo número anterior, é obrigatória a utilização de sistemas centralizados de aproveitamento de energias renováveis para produção de águas quentes sanitárias, com coletores solares térmicos ou tecnologia equivalente, sempre que essa possibilidade se revele adequada.

3 — Nos casos em que não seja possível utilizar coletores solares térmicos, é obrigatória a apresentação de justificação explícita na memória descritiva do projeto de arquitetura, sendo que o caráter de exceção se resume exclusivamente a situações de:

a) Exposição solar insuficiente e apenas quando se tornar evidente que a alteração desta situação é tecnicamente impossível;

b) Existência de obstáculos cujos desvios sejam injustificáveis para uma correta integração no edifício;

c) Fator de forma do edifício que impossibilite satisfazer os requisitos da contribuição solar;

d) Inserção do edifício em zonas de importância patrimonial;

e) Existência de outros sistemas de aproveitamento de energias renováveis.

4 — A utilização de fontes de energia renováveis na geração de energia elétrica para consumo das próprias edificações ou venda à rede nacional, nomeadamente através de painéis fotovoltaicos ou sistemas de captação de energia eólica, deve ser considerada sempre que for tecnicamente viável e esteticamente adequada.

Artigo 44.º

Drenagem de águas pluviais

1 — É expressamente proibido o lançamento livre e direto de águas sobre a via pública ou a faixa de rodagem a partir dos beirados e fachadas dos edifícios, bem como a drenagem de águas pluviais para a rede de águas residuais.

2 — Sem prejuízo das soluções técnicas que conduzam à retenção e aproveitamento de águas pluviais para rega, lavagens e outras utilizações que não exijam água potável, sempre que exista rede de drenagem de águas pluviais é obrigatória a ligação à mesma.

3 — Caso exista passeio, as águas pluviais captadas devem ser conduzidas em tubagens enterradas até à berma do arruamento ou ao coletor de águas pluviais.

4 — Nos casos em que os arruamentos estejam desprovidos de passeios, as águas pluviais devem ser recolhidas em algerozes ou caleiras e canalizadas em tubagens adequadas, até 0,10 m do solo.

5 — A colocação de algerozes e tubos de queda deve harmonizar-se com os restantes elementos, cores e materiais aplicados no revestimento de fachadas e coberturas.

Artigo 45.º

Desabamento de construções

1 — Em caso de abatimento ou desabamento de qualquer construção, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas o proprietário deve proceder aos trabalhos necessários para conservar a via pública livre e desimpedida à circulação, atuando em conformidade com o disposto na legislação geral aplicável.

2 — A remoção dos escombros e materiais no interior do prédio deve fazer-se no prazo de 10 (dez) dias.

3 — Se o proprietário não observar qualquer dos prazos referidos nos números anteriores, a remoção é feita pelos serviços camarários a expensas do proprietário.

4 — A remoção não tem lugar se, dentro dos prazos previstos nos números anteriores, o proprietário der início ao adequado procedimento conducente à realização das devidas obras de reconstrução.

Artigo 46.º

Reconstrução de muros desabados

O proprietário do muro desabado deve proceder à sua reconstrução no prazo limite de 15 (quinze) dias a contar da data da ocorrência dos factos que deram causa ao desabamento ou demolição, salvo se outro prazo não for imposto ou comprovada existência de motivo de força maior, devidamente fundamentado e sujeito a aceitação da Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

Utilização de edifícios e outras certidões

Artigo 47.º

Certidão para edificações e utilizações de edifícios e dos solos anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização

1 — Consideram-se edificações e utilizações de edifícios e dos solos isentas licenciamento e/ou autorização, as erigidas em momento anterior:

a) Ao da entrada em vigor do RGEU, no que ao perímetro urbano da antiga vila de Mangualde diz respeito; e
b) Ao da entrada em vigor do RMOEU, a 19 de abril de 1979, para os restantes casos.

2 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 4.º e 5.º do presente Regulamento, o pedido de certidão deve ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:

a) Documentos comprovativos da data de construção ou da existência da edificação;
b) Fotografia a cores de vários ângulos que espelhem a totalidade do edificado a certificar;
c) Planta de implantação georreferenciada.

2 — Na impossibilidade de aferição da data de construção da edificação, os serviços municipais efetuam uma vistoria para verificação da existência de indícios claros do imóvel e respetiva datação.

Artigo 48.º

Certidão para efeitos de Imposto Municipal sobre Imóveis

1 — Aos pedidos de certidão sobre a capacidade construtiva de novos prédios urbanos para efeitos de Imposto Municipal sobre imóveis (IMI) aplicam-se os critérios previstos no Anexo II ao presente Regulamento, desde que tais critérios não sejam superiores aos índices de edificabilidade previstos no Regulamento do PDM de Mangualde.
2 — A emissão da presente certidão não vincula a Câmara Municipal na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

Artigo 49.º

Certidão de propriedade horizontal

1 — Quando o interessado pretender que o edificado fique sujeito ao regime de propriedade horizontal, deve cumprir o estipulado nos artigos 1414.º e seguintes do Código Civil, sem prejuízo da restante legislação em vigor.

2 — A emissão de certidão de constituição ou alteração do regime de propriedade horizontal depende do cumprimento dos requisitos previstos na legislação em vigor.

3 — O pedido de emissão da certidão prevista no número anterior deve ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:

a) Memória descritiva com identificação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio;

b) Peças desenhadas com diferenciação das frações e totalidade das partes comuns através de cores.

4 — A autorização da constituição de frações autónomas destinadas a habitação, unidades comerciais ou serviços depende da prévia afetação de lugar de estacionamento automóvel ou garagem a cada fração.

5 — Nos casos em que a especificidade urbana não o permita, e mediante prévia análise efetuada pela Câmara Municipal, admitem-se exceções ao exposto no número anterior.

6 — Só é admissível a constituição de frações autónomas para lugares de garagem individualizada se o número destas últimas for superior ao estipulado no Regulamento do PDM de Mangualde.

7 — Os arrumos, por si só, não podem constituir frações autónomas.

Artigo 50.º

Declaração de compatibilidade para a instalação de estabelecimento industrial

1 — Quando se verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, a Câmara Municipal pode declarar o alvará de autorização de utilização de edifício ou fração autónoma compatível com o uso industrial, quando se destine:

a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do Anexo I ao SIR;

b) Ao uso de habitação, no caso de se tratar de estabelecimento abrangido pela parte 2-A do Anexo I ao SIR.

2 — Para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no número anterior, o interessado deve apresentar requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruído nos termos do disposto nos artigos 4.º e 5.º do presente Regulamento, identificando o título de autorização de utilização.

3 — Quando favorável, a declaração é inscrita por simples averbamento no título de autorização de utilização já existente.

4 — Sempre que a unidade de utilização ou fração não disponha de autorização de utilização ao abrigo do disposto no artigo 47.º do presente Regulamento, a declaração de compatibilidade acima prevista é emitida sobre a forma de certidão.

SECÇÃO V

Ocupação do Espaço Público por Motivo de Obras

Artigo 51.º

Âmbito e aplicação

1 — A ocupação ou utilização do espaço público com resguardos, equipamentos, acessórios e outros materiais, no decurso da execução de qualquer operação urbanística depende do prévio licenciamento municipal.

2 — Aquando da submissão do pedido para a ocupação prevista no número anterior, o requerente deve indicar a área e o prazo de ocupação pretendidos e instruir o pedido com os seguintes elementos:

a) Planta de implantação, à escala 1:200 ou superior, com indicação da área de influência das gruas, quando as houver;
b) Perspetiva de áreas, localização e identificação dos equipamentos, zonas de circulação e zonas destinadas a depósito de materiais;
c) Sinalética de obra.

3 — Na execução da obra é obrigatória a adoção de todas as medidas de precaução e disposições necessárias para garantir as condições normais do trânsito na via pública, a segurança dos trabalhadores e do público, evitando também danos materiais que possam afetar os bens do domínio público e particular.
4 — No termo da ocupação recai sobre o dono da obra a responsabilidade de reposição integral do espaço público nas mesmas condições em que se encontrava antes da utilização, cabendo-lhe ainda salvaguardar que, no decurso dos trabalhos subjacentes à operação urbanística, o espaço público envolvente se encontra devidamente cuidado e limpo.
5 — Quando da execução da obra possam resultar danos no espaço público ocupado, deve ser prestada caução de valor a definir pelos serviços municipais nos termos do previsto no artigo 61.º e seguintes do presente Regulamento, com as devidas adaptações, em função da área a ocupar e do tipo de pavimento ou do mobiliário urbano existente.
6 — A ocupação da via pública deve ser sempre pelo menor tempo possível, competindo aos serviços municipais emitir parecer sobre os prazos a conceder ou eventual suspensão ou alteração da licença de ocupação, quando comprovadamente demonstrem que a ocupação já não é indispensável ao decurso e complementação dos trabalhos.

Artigo 52.º

Disposições acessórias

1 — É obrigatória a colocação de tapumes de proteção e delimitação da zona de ocupação ou da zona que envolve o lanço inicial dos andaimes, constituídos por painéis de material resistente com altura mínima de 2,2 m, com a face externa lisa e pintura em cor suave, tendo as cabeceiras pintadas com faixas alternativas retrorrefletoras, em listas brancas e vermelhas, com as portas de acesso de abrir para dentro e com estrutura de fixação ao solo na face interior.
2 — A altura restante dos andaimes à face da via pública deve ser obrigatoriamente revestida na vertical, pelo lado de fora e nas cabeceiras, com telas ou redes de malha fina, de forma a garantir a segurança em obra e fora dela.
3 — As telas mencionadas no número anterior podem constituir suporte publicitário para a afixação de mensagem publicitária nos termos do previsto ao abrigo do Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público e Publicidade do Município de Mangualde.
4 — Quando se revele necessário ocupar a totalidade do passeio ou, ainda, de parte da faixa de rodagem, e tal seja viável, são obrigatoriamente construídos corredores para peões, com as dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 2,20 m de pé direito, imediatamente confinantes com o tapume e vedados pelo exterior com prumos e corrimão, em tubos redondos metálicos, devendo os mesmos prever também a correspondente iluminação noturna.
5 — Nos arruamentos e estradas onde existam bocas-de-incêndio ou de rega, os tapumes são executados de forma a que aquelas fiquem acessíveis a partir da via pública.
6 — Nas situações previstas no número anterior é da responsabilidade do dono de obra a colocação e manutenção de sinalização temporária, conforme as normas do Regulamento de Sinalização de Trânsito, condicionada à prévia aprovação dos serviços municipais.
7 — Sempre que se verifique a necessidade de garantir o acesso de transeuntes a edificações, devem prever-se soluções que garantam a sua segurança e comodidade, designadamente, através da delimitação dos andaimes e colocação de estrado estanque ao nível do primeiro teto.

8 — Em locais em que se verifique a impossibilidade da colocação de tapumes, deve ser estabelecido um sistema de proteção ao público, sob a forma de alpendre sobre o passeio, devidamente sinalizado com telas refletoras e recorrendo a técnicas de iluminação apropriadas.

9 — Quando seja devidamente fundamentada a inviabilidade de instalação de tapumes, nomeadamente, na abertura de valas em espaço público, é obrigatória a colocação de balizas de comprimento não inferior a 2 m, cumprindo a regulamentação vigente referente à sinalética apropriada.

Artigo 53.º

Valas

1 — A abertura de valas deve ser efetuada por troços de comprimento limitado, conforme o local, de modo a minimizar os incómodos para os utentes da via.

2 — Na realização das obras, deve observar-se uma continuidade na execução dos trabalhos, devendo estes processar-se por fases sucessivas e em ritmo constante, não sendo permitida a sua interrupção.

3 — A reposição do pavimento levantado deve ser devidamente executada logo que o estado dos trabalhos o permita, garantindo a segurança da circulação viária e pedonal.

4 — A reposição do pavimento deve garantir a aplicação de uma camada de agregado britado de granulometria extensa, com espessura de 20cm após recalque, executada em duas camadas, ou numa só, conforme os meios de compactação disponíveis em obra.

5 — As calçadas devem ser reconstruídas com materiais e processos análogos aos existentes anteriormente à abertura das valas.

6 — No caso de os pavimentos serem de tipo diferente dos anteriormente referidos, a Câmara Municipal especifica a constituição do pavimento a aplicar.

7 — Deve ser efetuada a reconstrução da envolvente da área intervencionada de forma a assegurar a continuidade e/ou a articulação com o pavimento existente, nomeadamente:

a) Quando a vala for paralela ao eixo da via, o pavimento deve ser fresado em todo o comprimento da sua extensão e abranger a totalidade da largura de uma ou mais faixas de rodagem, consoante a vala se reduza ou estenda a uma ou mais faixas de rodagem;

b) Quando a vala for diagonal ao eixo da via o pavimento deve ser fresado ao longo de uma faixa horizontal ao eixo da via que abranja a totalidade da extensão da área intervencionada, abrangendo uma ou mais faixas de rodagem, consoante a vala se reduza ou estenda a uma ou mais faixas de rodagem.

8 — Em caso de não cumprimento voluntário do disposto no presente artigo, a Câmara Municipal pode, findo um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data do termo da licença de ocupação do espaço público, proceder coercivamente à realização dos trabalhos de reposição da área intervencionada, sendo os encargos imputados ao infrator.

Artigo 54.º

Amassadouros e depósitos

1 — Os amassadouros e depósitos de entulhos e de materiais devem ficar no interior dos tapumes, sendo proibido utilizar, para tal efeito, o espaço exterior aos mesmos.

2 — Em casos especiais, devidamente justificados, os amassadouros e os depósitos podem situar-se no espaço público, sempre que a largura da rua e o seu movimento o permitam, devendo neste caso ser resguardados com taipais devidamente sinalizados e nunca de modo a prejudicar o trânsito.

3 — Os amassadouros não podem assentar diretamente sobre os pavimentos construídos das faixas de rodagem e dos passeios.

4 — Se das obras resultarem entulhos que tenham de ser vazados do alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito, igualmente fechado, de onde saem para vazadouro autorizado.

Artigo 55.º

Cargas e descargas

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

2 — A colocação de contentores na via pública ou o depósito de materiais fora da zona vedada do estaleiro só é permitida para efeitos de carga e descarga, devendo ser sempre salvaguardadas as necessárias condições de segurança, de modo a não prejudicar a circulação de peões e viaturas.

3 — É permitida a ocupação da via pública com autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão durante os trabalhos de betonagem e pelo período de tempo estritamente necessário.

4 — Sempre que a atividade prevista no número anterior crie transtornos ao trânsito, o dono de obra deve recorrer às entidades policiais para assegurarem a sua disciplina.

5 — Imediatamente após as cargas e descargas de materiais e entulhos, é obrigatória a limpeza da via pública.

CAPÍTULO IV

Cedências e Compensações Urbanísticas

Artigo 56.º

Cedências

1 — As operações de loteamento e as suas respetivas alterações, bem como as operações urbanísticas consideradas de impacte semelhante a uma operação de loteamento ou de impacte urbanístico relevante, nos termos do previsto no artigo 11.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas.

2 — Os interessados na realização das referidas operações urbanísticas cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, as parcelas de terreno que, de acordo com a lei, PMOT em vigor e licença ou comunicação prévia de loteamento, devam integrar o domínio público municipal para a implantação dos respetivos espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas.

3 — As áreas a ceder à Câmara Municipal para a implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas devem estar integradas no desenho urbano que se pretende implementar, observando as seguintes condições:

a) Quando a área a urbanizar ou edificar seja atravessada ou confine com a Estrutura Ecológica Municipal, bem como nos casos em que seja contígua espaços públicos, podendo constituir uma maisvalia à fruição dos espaços verdes, deve ser prevista a sua cedência para esse fim;

b) Deve salvaguardar o cumprimento das normas de acessibilidade e permitir a utilização livre pelo público em geral;

c) Localizar-se ao longo das vias e em áreas estratégicas da malha urbana;

d) Os projetos de arranjos exteriores dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva são elaborados de acordo com o disposto no artigo 29.º do presente Regulamento;

e) Às áreas destinadas à implantação de equipamentos de utilização coletiva, aplica-se o regime de edificabilidade previsto no artigo 88.º do Regulamento do PDM de Mangualde;

f) Para efeitos do cumprimento do PMOT nas parcelas destinadas aos fins previstos na alínea anterior, só são contabilizados os valores decorrentes da aplicação do regime de edificabilidade previsto para a categoria de espaço em que se insere a operação urbanística.

4 — A integração no domínio público das parcelas de terreno mencionadas nos números anteriores faz-se automaticamente com a emissão do alvará, ou mediante instrumento próprio nos casos sujeitos a comunicação prévia.

5 — A execução dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio público é da responsabilidade do promotor da operação urbanística, estando a mesma sujeita às condições impostas pelos serviços técnicos municipais e ao projeto apresentado pelo promotor.

6 — A verificação do disposto no número anterior é condição necessária para a receção provisória das obras de urbanização.

7 — A Câmara Municipal delibera em cada caso, e ponderadas as devidas condicionantes envolvidas nas operações urbanísticas referidas nos números anteriores, se há lugar a cedências, reservando-se ainda no direito de só aceitar as áreas propostas para cedência quando as mesmas, pela sua extensão, localização, configuração ou topografia, permitam uma efetiva fruição por parte da população residente ou pelo público em geral, não sendo aceites áreas sobrantes das construções, as quais em regra devem ser integradas nos respetivos lotes.

Artigo 57.º

Compensações

1 — Se o prédio em causa já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas e/ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

2 — A compensação pode ser paga em numerário ou em espécie, através da cedência de lotes, parcelas, prédios rústicos ou urbanos, edificações ou suas frações, sendo que a Câmara Municipal se reserva no direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que esta não se revele adequada à prossecução do interesse público.

3 — Nas operações urbanísticas que se traduzam na alteração de uso e de parâmetros urbanísticos, nomeadamente que envolvam ampliações ou alteração do número de fogos, e no âmbito das quais seja devida compensação, o montante devido resulta da diferença entre o valor apurado ao abrigo da ampliação ou número de fogos pretendido e o valor que seria devido sem aquela alteração.

Artigo 58.º

Compensações em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se optar por realizar esse pagamento em espécie, o promotor do loteamento deve apresentar à Câmara Municipal a documentação comprovativa da posse do prédio a ceder, nos seguintes termos:

a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal onde esclarece a sua proposta, indicando o valor do prédio;

b) Planta de localização do prédio, disponível no sítio oficial na Internet do Município ou fornecida pelos serviços da Câmara Municipal, quando necessário;

c) Levantamento topográfico do prédio atualizado e, existindo, em suporte digital.

2 — O pedido referido no número anterior é objeto de análise e parecer técnico, que deve incidir nos seguintes pontos:

a) Capacidade de utilização do prédio;

b) Localização e existência de infraestruturas;

c) A possível utilização do prédio pela Autarquia.

3 — A avaliação dos prédios ou imóveis a ceder ao Município com vista à determinação do seu valor, resulta da aplicação do seguinte mecanismo:

a) A avaliação é efetuada por uma comissão composta, designadamente, por um representante da Câmara Municipal, um representante do promotor e um terceiro elemento a indicar por acordo entre as duas entidades;
b) As decisões da comissão são tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

4 — 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 são liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao Município, este é pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
b) Se o diferencial for favorável ao promotor, este é restituído pelo Município.

5 — Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 3 não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorre-se a uma comissão arbitral constituída nos termos do previsto no artigo 118.º do RJUE.
6 — As despesas efetuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores são assumidas pelo requerente.
7 — A Câmara Municipal reserva-se no direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que esta não se revele adequada à prossecução do interesse público.

Artigo 59.º

Compensação em numerário

1 — O valor da compensação em numerário mencionada no artigo 57.º do presente Regulamento é calculada através da seguinte fórmula:

$$VC = (C1 + C2 + C3) \times C4$$

sendo:

VC — Valor da compensação
C1 — Área da parcela de cedência mínima para arruamentos, incluindo estacionamento e, definida em PMOT;
C2 — Área da parcela de cedência mínima para espaços verdes e de utilização coletiva definidos em PMOT;
C3 — Área da parcela de cedência mínima para equipamentos de utilização coletiva definida em PMOT;
C4 — Fração do custo do solo noutras áreas cuja aquisição se revele necessária, para efeitos de localização de equipamentos, e que corresponde a 10 % do valor médio de construção por m^2, fixado anualmente por portaria governamental, para efeitos do disposto no artigo 39.º do CIMI.

2 — A compensação calculada nos termos definidos no número anterior só inclui a parcela referente à área de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento (C1) quando não for possível garantir a criação dessas áreas na operação urbanística em causa, por esta se inserir em área urbana consolidada com alinhamentos definidos.

Artigo 60.º

Pagamento

Ao pagamento das compensações em numerário são aplicáveis, com as devidas adaptações, as regras previstas para o pagamento das taxas nos termos do previsto no Regulamento Geral de Taxas do Município de Mangualde.

CAPÍTULO V

Garantias

Artigo 61.º

Caução

1 — De acordo com o disposto no RJUE, no âmbito do presente Regulamento a caução pode ser prestada mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

2 — A caução a que alude o n.º 6 do artigo 23.º e o n.º 2 do artigo 86.º do RJUE é fixada aquando da decisão de deferimento do pedido principal e libertada após a salvaguarda dos deveres que estiveram na origem da sua fixação.

3 — O depósito em dinheiro é efetuado em qualquer instituição de crédito legalmente autorizada a exercer a respetiva atividade em Portugal, à ordem da Câmara Municipal de Mangualde, devendo ser especificado o fim a que se destina.

4 — Se o interessado prestar a caução mediante garantia bancária, deve apresentar um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal, em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.

5 — Optando o interessado pela celebração de um seguro-caução, tem de ser apresentada uma apólice, pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro assuma, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal, em virtude de esta promover a realização das obras ou trabalhos por conta do interessado nos termos previstos na lei.

6 — Das condições constantes na garantia bancária ou na apólice de seguro-caução, não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da Câmara Municipal, nos moldes em que são asseguradas pelas outras formas admitidas de prestação da caução, ainda que não tenha sido pago o respetivo prémio ou comissões.

7 — O interessado é o único e exclusivo responsável pelo pagamento das despesas inerentes ao tipo de garantia apresentada.

Artigo 62.º

Prestação de garantia pela não realização da operação urbanística

1 — Com vista à salvaguarda de uma possível suspensão ou abandono da obra, a realização de uma operação urbanística de impacte relevante ou semelhante a operação de loteamento implica a prestação de caução, de modo a garantir a reposição do terreno nas condições em que este se encontrava antes do início dos trabalhos, bem como a assegurar que são realizados os trabalhos necessários a garantir a segurança de pessoas e bens.

2 — A caução é prestada a favor da Câmara Municipal de Mangualde, numa das modalidades previstas no n.º 1 do artigo 61.º do presente Regulamento, devendo constar do próprio título que a mesma se mantém válida até à conclusão definitiva das obras em causa.

3 — Só se admite a hipoteca como forma de garantia quando a mesma incida sobre o bem imóvel objeto da operação urbanística, ou sobre qualquer outro bem imóvel propriedade do requerente.

Artigo 63.º

Prestação de garantia nas obras de urbanização

1 — Quando a caução prestada é efetuada através de constituição de hipoteca sobre prédios resultantes da operação de loteamento, as obras de urbanização só podem iniciar-se depois de a

mesma estar registada na competente Conservatória do Registo Predial, sob pena de ser ordenado o embargo das obras nos termos da legislação em vigor.

2 — No caso previsto no número anterior os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só podem ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca, o que expressamente se especifica no alvará de loteamento.

3 — No caso de as obras de urbanização incluírem trabalhos em vias pavimentadas existentes, a reposição desses pavimentos deve ser garantida através da caução para as obras de urbanização.

CAPÍTULO VI

Taxas

Artigo 64.º

Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas taxas previstas no Regulamento Geral de Taxas e respetiva Tabela anexa do Município de Mangualde.

CAPÍTULO VII

Fiscalização

SECÇÃO I

Regulamentação da Fiscalização

Artigo 65.º

Competências

1 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização de quaisquer operações urbanísticas compete ao Presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação que lhe é conferida pela legislação em vigor.

2 — A vigência do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis a qualquer operação urbanística prevista no presente Regulamento é da competência específica dos técnicos e profissionais de construção civil, sem prejuízo da competência genérica das autoridades policiais e da fiscalização municipal.

Artigo 66.º

Deveres dos funcionários

1 — Os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, ou as empresas privadas eventualmente contratadas pela Câmara Municipal para efetuar fiscalização de obras, devem:

a) Usar de toda a correção nas suas relações com o público, tratando-o com a devida atenção, ser correto na linguagem e não responder a provocações que conduzam a rixas e contendas;

b) Dar, graciosa e cortesmente, os esclarecimentos necessários, decorrentes da legislação sobre as matérias inseridas na sua esfera de ação, quando solicitados;

c) Assumir a responsabilidade dos atos que praticar por sua iniciativa e dos que forem praticados em conformidade com as suas ordens;

d) Exibir o seu cartão de identificação, sempre que tal lhe seja solicitado;

e) Efetuar no livro de obra os respetivos registos, sempre que a obra seja fiscalizada, mencionando o estado de evolução da obra ou qualquer facto que se verifique não estar de acordo com o projeto aprovado ou com as disposições legais e regulamentares em vigor.

2 — Quando entendam necessário para assegurar o bom desempenho das suas funções, os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras podem solicitar ao Presidente da Câmara Municipal a colaboração das autoridades policiais.

Artigo 67.º

Levantamento de auto e embargo

1 — Sempre que seja detetada infração suscetível de ser punida com contraordenação, é elaborado o respetivo auto de notícia.

2 — Quando a infração seja passível de determinar o embargo da obra, os funcionários responsáveis pela fiscalização em causa elaboram o referido auto de notícia no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

3 — No caso de o embargo incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o respetivo auto de notícia fazem expressa menção de que o embargo é parcial e identificam claramente qual a parte da obra que efetivamente se encontra embargada.

4 — A ordem de embargo é cumprida no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, efetuando-se a notificação ao responsável pela Direção Técnica da obra, ao titular do alvará de licença ou autorização, ao titular do certificado de industrial de construção civil que está a executar a obra e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras.

5 — A notificação referida no número anterior é enviada para o respetivo domicílio, sede social ou representação em território nacional.

6 — As obras embargadas são objeto de visita semanal para verificação do cumprimento do embargo.

7 — Verificando-se desrespeito do embargo, é lavrado auto de desobediência e remetido ao tribunal competente.

8 — O embargo é objeto de registo na Conservatória do Registo Predial, de acordo com o n.º 8 do artigo 102.ºB do RJUE.

SECÇÃO II

Sanções

Artigo 68.º

Contraordenações

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar bem como das contraordenações previstas no artigo 98.º do RJUE, a violação das normas do presente Regulamento constitui contraordenação punível com coima a graduar entre 100€ (cem euros) e 3.750€ (três mil setecentos e cinquenta euros), no caso das pessoas singulares, e 500€ (quinhentos euros) e 25.000€ (vinte e cinco mil euros), no caso das pessoas coletivas.

2 — Para além do exposto no artigo 99.º do RJUE, podem ainda ser aplicadas as sanções acessórias previstas no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual.

3 — A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

4 — A tentativa e a negligência são puníveis nos termos gerais.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais e Complementares

Artigo 69.º

Delegação e subdelegação de competências

1 — As competências neste Regulamento conferidas à Câmara Municipal podem ser delegadas no seu Presidente, com faculdade de subdelegação nos Vereadores e nos dirigentes das unidades orgânicas.

2 — As competências neste Regulamento cometidas ao Presidente da Câmara Municipal podem ser delegadas nos Vereadores e nos dirigentes das unidades orgânicas.

Artigo 70.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, são decididos pela Câmara Municipal.

Artigo 71.º

Disposição transitória

1 — Sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados, mediante requerimento do interessado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e sempre que da aplicação das novas disposições resulte um regime concretamente mais favorável, o presente Regulamento aplica-se aos procedimentos iniciados após a data da reunião na qual a Câmara Municipal de Mangualde deliberou submeter o projeto do presente Regulamento a consulta pública, nos termos do disposto na alínea *c*) do n.º 3 do artigo 100.º, conjugado com o artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, que permaneçam em curso à data da entrada em vigor.

2 — Nos casos previstos no número anterior, e mediante requerimento do interessado, admite-se a revisão do ato de liquidação de taxas e compensações urbanísticas que ainda não tenham sido pagas na sua totalidade ou estejam pendentes de autorização do pagamento em prestações.

3 — Até à entrada em vigor do novo Regulamento Geral de Taxas e da respetiva fundamentação económico financeira da Tabela de Taxas anexa ao mesmo, ao cálculo das taxas devidas no âmbito da realização de operações urbanísticas aplica-se o disposto no Capítulo IX do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Mangualde, publicado no *Diário da República* n.º 78/2010, Série II de 22 de abril, bem como as taxas previstas na Tabela de Taxas de Urbanização e Edificação, republicada no *Diário da República,* n.º 73/2017, Série II de 12 de abril, ambos na sua redação atual.

Artigo 72.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, são revogadas todas as disposições de natureza regulamentar anteriormente aprovadas pelo Município de Mangualde e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 73.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a data da sua publicação, sem prejuízo dos efeitos retroativos previstos ao abrigo do disposto no artigo 71.º

ANEXO I

(a que se refere o artigo 5.º)

Levantamentos Topográficos

Os levantamentos topográficos que servem de apoio à elaboração de projetos no Município de Mangualde compreendem, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

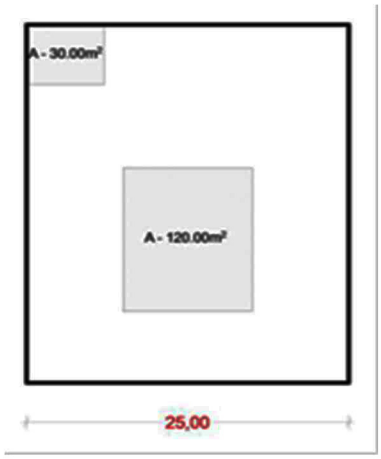
a) Levantamento do perímetro da propriedade;
b) Levantamento topográfico para projeção à escala mínima de 1/500 com curvas de nível com uma equidistância menor ou igual a 0,50 m da intervenção a efetuar e com uma faixa envolvente a esta com uma largura mínima de cinco metros;
c) Se num raio de 50 m à futura intervenção existirem elementos de impacto relevante, sejam eles naturais ou construídos, também são objeto do levantamento e devem constar da respetiva planta topográfica;
d) Sistema de referência PT-TM06/ETRS89 — European Terrestrial Reference System 1989.

ANEXO II

(a que se refere o artigo 47.º)

Normas de Emissão de Certidões efeitos de IMI

d) Valores a utilizar em frentes de terreno até 25 m que confrontem com a via pública:



Área implantação – 150.00m2

Área Bruta de Construção – 390.00m2

Área Dependente – 150.00m2

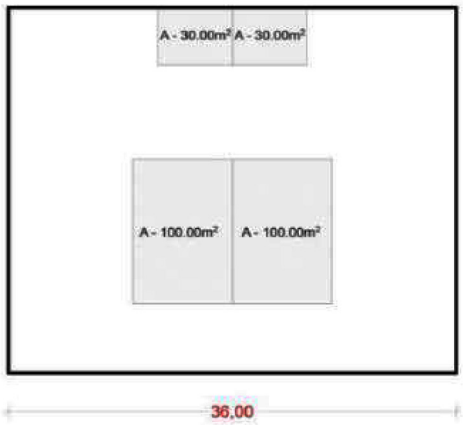
Área Privativa – 240.00m2

Pisos – 3

Pisos abaixo da cota de Soleira – 1

Pisos acima da cota de Soleira – 2

e) Valores a utilizar em frentes de terreno com mais de 25 m que confrontem com a via pública:



Área implantação – 260.00m2

Área Bruta de Construção – 660.00m2

Área Dependente – 260.00m2

Área Privativa – 400.00m2

Pisos – 3

Pisos abaixo da cota de Soleira – 1

Pisos acima da cota de Soleira – 2

316972469