

**MUNICÍPIO DE PONTA DO SOL****Edital n.º 889/2022**

*Sumário:* Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Ponta do Sol.

**Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Ponta do Sol**

Célia Maria da Silva Pecegueiro, Presidente da Câmara Municipal da Ponta do Sol, torna público, ao abrigo das disposições conjugadas previstas na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, 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, e nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, que a Câmara Municipal de Ponta do Sol, em reunião de 28 de abril de 2022, deliberou aprovar e submeter o projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Ponta do Sol, a consulta pública, para a recolha de sugestões, mediante publicação do mesmo, podendo o documento ser consultado no sítio institucional do Município e no edifício da Câmara Municipal da Ponta do Sol/Loja do Município, nos dias úteis entre as 8h30 m e as 16h00 m. Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do CPA, os interessados devem dirigir por escrito as suas sugestões à Câmara Municipal, no prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do presente edital no *Diário da República*, através do correio eletrónico [divisao.planeamento@cm-pontadosol.pt](mailto:divisao.planeamento@cm-pontadosol.pt), ou para o endereço Município de Ponta do Sol, Rua de Santo António, n.º 5, 9360-219 Ponta do Sol, ou, ainda, mediante entrega das mesmas diretamente na Loja do Município, Rua Príncipe Dom Luís, n.º 8, 9360-218 Ponta do Sol, indicando o assunto “Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação — Consulta Pública”.

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicado no *Diário da República* e será objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

17 de maio de 2022. — A Presidente da Câmara Municipal, *Célia Maria da Silva Pecegueiro*.

**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, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no artigo 2.º do Decreto Legislativo Regional n.º 37/2006/M, de 18 de agosto, ambos na redação atual, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e edificação.

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Ponta do Sol 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.

Ainda, constituiu, desde o momento da sua génese, preocupação do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Ponta do Sol, a identificação e regulamentação das matérias que sejam suscetíveis de, manifestamente, afetar 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 consequências 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 devem 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 permitiu 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.

As alterações introduzidas resultam, também, da decorrência lógica das alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, bem como da legislação específica da Região Autónoma da Madeira.

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 do Anexo I 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, e, após ter sido submetido a discussão pública, pelo período de 30 (trinta) dias, foi aprovado pela Assembleia Municipal, em sessão de ... de ... de 2022, sob proposta da Câmara Municipal, em reunião de ... de ... de 2022, o presente Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Ponta do Sol.

## 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, conjugado com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação mais atual, 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, no Decreto Legislativo Regional n.º 37/2006/M, de 18 de agosto, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, ambos na sua redação atual.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito e objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as normas aplicáveis à urbanização e edificação, bem como os princípios relativos a todos os atos urbanísticos de transformação do solo em toda a área do Concelho da Ponta do Sol, sem prejuízo dos planos municipais de ordenamento do território eficazes ou de regulamentos específicos que se lhe sobreponham nos respetivos âmbitos de aplicação e da legislação em vigor nesta matéria.

2 — O presente Regulamento tem por objeto, designadamente:

a) Fixar, ao nível municipal, as regras procedimentais em matéria de controlo prévio 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 da Ponta do Sol;

c) Regular o procedimento de legalização das operações urbanísticas e outros procedimentos específicos, não regulados ou insuficientemente regulados pela lei, integrando disposições de articulação procedimental.

3 — As operações reguladas no presente Regulamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, conforme o Regulamento Geral e Tabela de Taxas do Município da Ponta do Sol.

### **Artigo 3.º**

#### **Definições**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, para além das definições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante aqui designado de RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, aplicam-se as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou outro que lhe suceder, sem prejuízo das definições constantes nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) aplicáveis.

## **CAPÍTULO II**

### **Procedimento**

#### **SECÇÃO I**

##### **Procedimento em Geral**

### **Artigo 4.º**

#### **Direito à informação**

1 — Os particulares têm direito de receber informações e esclarecimentos de que careçam sobre a atividade administrativa do Município em geral, bem como têm o direito de ser informados pela Câmara Municipal, sempre que o requeiram, sobre o andamento dos procedimentos em que sejam diretamente interessados ou provem ter interesse legítimo no conhecimento dos elementos que pretendam e de conhecer as resoluções definitivas que sobre eles forem tomadas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Têm ainda direito de acesso à informação, os particulares dotados de legitimidade para a proteção de interesses difusos, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 — Para o exercício do direito à informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial, bem como sobre outras condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas, previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 110.º do RJUE, deve ser utilizado o requerimento disponibilizado para o efeito no sítio do Município na Internet e no balcão de atendimento presencial, devidamente instruído com os elementos dele constantes.

### **Artigo 5.º**

#### **Instrução do pedido**

1 — O procedimento inicia-se através de requerimento ou comunicação escrita, apresentados com recurso a meios eletrónicos, através dos serviços municipais competentes ou dos Serviços Online do Município, sendo dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhados dos respetivos elementos instrutórios.



2 — O requerimento ou comunicação e os respetivos elementos instrutórios devem ser entregues ou submetidos em formato digital, por via de plataforma disponibilizada pelo Município para esse efeito.

3 — Os pedidos são instruídos com os elementos previstos em legislação própria fixada para o efeito e de acordo com as normas de instrução disponibilizadas nos locais de atendimento municipal ou no sítio oficial da Câmara Municipal na internet ([www.cm-pontadosol.pt](http://www.cm-pontadosol.pt)).

4 — As alterações às normas de instrução dos procedimentos acima referidos são deliberadas pela Câmara Municipal e divulgadas por Edital e no site institucional do Município.

5 — 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 das plataformas eletrónicas da Câmara Municipal, os pedidos mencionados nos artigos anteriores são entregues no serviço municipal competente, em suporte de papel, sendo obrigatoriamente subscritos pelos interessados ou pelos seus representantes legais.

2 — As assinaturas são conferidas pelo serviço municipal competente no momento da receção, através da exibição do original ou cópia do cartão de cidadão, documento equivalente ou reconhecimento legal.

3 — Os documentos originais apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse, quando devido à inoperacionalidade das plataformas eletrónicas tenham de ser apresentados em suporte de papel, são devolvidos, quando solicitado pelo apresentante.

4 — Quando, nos termos do número anterior for solicitada a devolução dos documentos e os mesmos devam ficar apensos ao processo, os serviços devem extrair as fotocópias necessárias e devolver o original, cobrando a taxa respetiva.

5 — O funcionário que, nos termos do número anterior, proceder à devolução dos documentos originais, anota no requerimento, obrigatoriamente, a verificação da autenticidade e conformidade da cópia com o original, rubricando e fazendo constar a identificação da entidade emitente e a respetiva data de emissão.

6 — O requerimento e as respetivas peças desenhadas, sempre que entregues em suporte de papel, são apresentados em duplicado, um original e respetiva cópia, acrescidas de tantas cópias quantas as necessárias para as consultas às entidades exteriores, na forma e nos elementos que respeitem a cada uma delas.

7 — Nos casos mencionados no número anterior, em todas as peças do exemplar original deve ser apensa a respetiva menção “Original”.

8 — A cópia do pedido é devolvida ao requerente após o deferimento ou submissão, devidamente carimbado e com data do respetivo despacho ou aceitação.

## Artigo 7.º

### Extratos de plantas

Quando seja necessário anexar extratos das plantas de localização e das plantas que constituem os planos referidos no presente Regulamento e demais legislação em vigor para a instrução dos processos, os mesmos devem ser requisitados pelos interessados no serviço municipal competente, o qual os disponibiliza no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento do requerimento.

**Artigo 8.º****Edificação em área abrangida por operação de loteamento**

As obras de edificação situadas em área abrangida por operação de loteamento cujo alvará não contenha todas as especificações referidas na alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ficam sujeitas a licenciamento.

**Artigo 9.º****Consulta pública nos loteamentos com significativa relevância urbanística**

1 — O licenciamento das operações de loteamento com significativa relevância urbanística fica sujeito a consulta pública, sendo anunciada através de editais, a publicitar nos locais de estilo do Município da Ponta do Sol e no sítio oficial na internet ([www.cm-pontadosol.pt](http://www.cm-pontadosol.pt)).

2 — A consulta pública tem um prazo de duração nunca inferior a 30 (trinta) dias.

3 — Durante o período em que se encontrar em consulta pública, o projeto de loteamento é disponibilizado para análise dos interessados, o qual é acompanhado da informação técnica elaborada pelos serviços municipais competentes, bem como dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao Município.

4 — Apresentadas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, a Câmara Municipal, depois da devida análise, responde de forma fundamentada e por escrito, sempre que seja invocada:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A eventual lesão de direitos subjetivos.

5 — Concluído o período de consulta pública, é elaborada a versão final da proposta para deliberação do pedido de licenciamento de operação de loteamento ou de alteração à licença ou à comunicação prévia de loteamento.

**Artigo 10.º****Dispensa de discussão pública**

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

- a) 4 hectares;
- b) 50 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

**Artigo 11.º****Consulta pública nas alterações à licença ou comunicação prévia de loteamento**

1 — Estão sujeitas a consulta pública, nos termos do artigo 9.º do presente Regulamento, as alterações à licença de loteamento das quais resulte o agravamento ou a ultrapassagem de qualquer dos limites referidos no n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

2 — Com vista à salvaguarda do direito de oposição dos demais titulares dos lotes constantes no alvará, o pedido de alteração da licença de 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 o requerimento seja instruído com declaração subscrita por aqueles, da qual conste a sua não oposição, acompanhada da planta de síntese do projeto de alterações devidamente assinado.

4 — Nos casos em que se revele impossível a identificação dos interessados ou se frustrar a notificação nos termos do n.º 2 e ainda no caso de o número de titulares ser superior a 50 (cinquenta), a notificação é feita por edital a afixar nos locais de estilo.

5 — As alterações à comunicação prévia de loteamento estão sujeitas ao procedimento previsto para a alteração às licenças de loteamento.

#### Artigo 12.º

##### Impacte semelhante a operação de loteamento

1 — As obras previstas nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 e alíneas a), b), c) e d) do n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, são consideradas como de impacte semelhante a uma operação de loteamento e como tal ficam sujeitas à previsão de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, conforme estabelecido no artigo 43.º daquele diploma, quando:

a) Disponham de mais de duas caixas de escadas de acesso comum a frações ou unidades independentes;

b) Disponham de mais de dez frações com acesso direto a partir do espaço exterior.

2 — Para os efeitos previsto no n.º 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, são consideradas como de impacte relevante todas as obras de construção, alteração, ou alterações de utilização que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e/ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído ou outras.

#### Artigo 13.º

##### Conclusão de obra e autorização de utilização de edifícios

1 — Para efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, considera-se que as obras de edificação se encontram concluídas quando todos os trabalhos, previstos em projeto aprovado ou nas condições de licenciamento ou da apresentação de comunicação prévia, estiverem executados, bem como removidos todos os materiais e resíduos da obra e reparados quaisquer estragos ou deteriorações causadas em infraestruturas públicas.

2 — Para além dos elementos instrutórios previstos em Portaria, o pedido de autorização de utilização formulado na sequência de realização de obras sujeitas a controlo prévio, deve ser instruído com o respetivo livro de obra, nos termos do diploma aplicável em vigor.

3 — Nas operações urbanísticas que não careçam de emissão de autorização de utilização, os elementos previstos no número anterior devem ser entregues conjuntamente com o depósito do livro de obra, acompanhado de termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com os projetos de arquitetura e de especialidades.

4 — A autorização de utilização dos edifícios ou frações só pode ser concedida após a receção provisória das obras de urbanização cuja realização se encontre prevista na operação de loteamento, em contrato de urbanização ou em processo de obras de urbanização, quando aplicável, ou quando comprovada a existência das infraestruturas necessárias à sua adequada utilização.

#### Artigo 14.º

##### Isenção de licença

1 — Exceto quando realizadas em imóveis classificados, em vias de classificação de interesse nacional, interesse público ou de interesse municipal, bem como em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis integrados em conjuntos



ou sítios classificados ou em vias de classificação, 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, designadamente as constantes de planos municipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel.

3 — No caso das operações urbanísticas não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio referidas no presente artigo, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até 5 (cinco) dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação urbanística a ser realizada.

4 — As operações urbanísticas previstas no número anterior devem estar concluídas no prazo de 1 (um) ano após sua comunicação e, não cumprido o referido prazo, devem os interessados dar novo conhecimento à Câmara Municipal.

### Artigo 15.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 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como todas aquelas que pela sua natureza, forma, localização, impacte e dimensão não obedecem 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) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 3 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup> e que não confinem com a via pública;

b) A edificação de muros de vedação que não confinem com a via pública até 1,80 metros de altura;

c) A edificação de muros de suporte de terras até uma altura de 3 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes e que não confinem com a via pública, mediante apresentação do termo de responsabilidade do técnico habilitado para o efeito;

d) Vedação do prédio em rede até 2,40 metros;

e) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 metros e área igual ou inferior a 25 m<sup>2</sup>;

f) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;

g) Abertura de valas, construção de levadas e tanque exclusivamente destinados a rega até 25 m<sup>3</sup>;

h) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;

i) A construção de rampas destinadas a pessoas de mobilidade condicionada e a eliminação de barreiras arquitetónicas quando localizadas no perímetro das edificações e dentro da parcela;

j) Colocação de cobertura, desde que não altere a altura da fachada e que se integre na envolvente;

k) Alteração de vãos que não descaracterizem a linguagem arquitetónica da edificação;

l) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 metro de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 metros e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 metros, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos, exceto no núcleo histórico do Município da Ponta do Sol;

m) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;

n) Estufa ou conjunto de estufas previstas no n.º 3 do artigo 16.º deste Regulamento, recobertas com material plástico, que se destinem exclusivamente a fins agrícolas sem impermeabilização do solo, desde que se verifique o cumprimento dos afastamentos regulamentares a edificações e vias públicas.

3 — Excetuam-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:

a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;

b) Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

4 — A instalação de geradores eólicos referida na alínea l) do n.º 2 do presente artigo é precedida de notificação à Câmara Municipal.

5 — A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à Câmara Municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com planta da localização do equipamento.

6 — As obras referidas nas alíneas a) e e) do n.º 2 do presente artigo, podem ser executadas em anexo ou contíguas à edificação principal, sendo requeridas uma vez em cada propriedade, de 5 em 5 anos.

7 — As operações de escassa relevância urbanística não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor.

#### Artigo 16.º

##### **Instalação de estufa ou conjunto de estufas destinadas à produção agrícola e/ou de floricultura**

1 — A estufa ou conjunto de estufas que ocupem uma área superior a 2000 m<sup>2</sup> estão sujeitas a licenciamento municipal, sendo a sua localização admitida preferencialmente fora dos perímetros urbanos.

2 — No processo de licenciamento deve ser identificada a forma como são encaminhadas as águas pluviais, que devem ser aproveitadas para rega, sendo também necessário definir a capacidade do tanque de armazenamento, com capacidade adequada à função e dimensão da estufa ou conjunto de estufas, bem como devem ser assegurados os sistemas de drenagem adequados de todas as águas.

3 — Consideram-se de escassa relevância urbanística a estufa ou conjunto de estufas que apresentem as seguintes características:

a) Não impliquem impermeabilização permanente do solo;

b) Sejam constituídas por estrutura ligeira de perfil metálico ou outra, sem recurso a fundação contínua de betão;

c) Não impliquem remodelação de terreno;

d) Tenham área coberta máxima de 1999 m<sup>2</sup>.

4 — A isenção de licenciamento municipal não dispensa o proprietário da estufa ou conjunto de estufas de obter os necessários pareceres, autorizações e licenças decorrentes do tipo de exploração pretendida junto das entidades competentes ou quando a estrutura se implante em área sujeita a servidões e restrições de utilidade pública.

5 — É imposta a obrigatoriedade de remoção das estruturas artificiais e a recuperação do terreno depois de abandonada a estufa, considerando-se que a estufa ou conjunto de estufas está abandonada 24 (vinte e quatro) meses após a última colheita nela efetuada.

6 — A comunicação de instalação de estufa ou conjunto de estufas previstas no n.º 3 do presente artigo são instruídos com os seguintes documentos:

a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal;

b) Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial (CRP) referente ao(s) prédio(s) abrangido(s), ou, quando omissos(s), certidão negativa do registo predial;



- c) Documento(s) comprovativo(s) da legitimidade do requerente sempre que tal comprovação não resulte da certidão da CRP;
- d) Planta de localização.

7 — O pedido de licenciamento de estufa ou conjunto de estufas é instruído com os documentos referidos no número anterior e, para além destes, os seguintes documentos:

- a) Planta de implantação sobre levantamento topográfico, subscrita/assinada pelo respetivo responsável, com polígono de implantação;
- b) Alçados e cortes transversal e longitudinal a escala 1/100;
- c) Memória descritiva e justificativa esclarecendo devidamente a pretensão, incluindo mapa de áreas;
- d) Termo de responsabilidade do autor e coordenador do projeto, subscrito por técnico habilitado para o efeito;
- e) Termo de responsabilidade do instalador da empresa, ou no caso de não existir, termo de responsabilidade pela execução/montagem da estufa ou conjunto de estufas subscrito por técnico habilitado para o efeito;
- f) Estimativa orçamental;
- g) Calendarização.

8 — Os elementos instrutórios de licenciamento devem ser apresentados em suporte digital, de entrega obrigatória, a respeitar as regras dispostas no Plano Diretor Municipal (PDM), devendo ser garantida a assinatura digital certificada dos termos de responsabilidade, acrescido de dois exemplares em suporte de papel.

9 — Estas operações urbanísticas não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor e devem também observar as normas e condicionantes previstas no instrumento de planeamento territorial municipal em vigor aplicáveis a pretensão.

#### Artigo 17.º

##### Instrução simplificada

1 — As operações seguintes estão sujeitas a instrução simplificada:

- a) Tanque de água de rega superior a 25 m<sup>3</sup>;
- b) Arrecadações agrícolas com cobertura de 2 (duas) águas;
- c) Muros de suporte não considerados como escassa relevância urbanística conforme previsto na alínea c) do n.º 2 do artigo 15.º

2 — O licenciamento das operações urbanísticas referidas no número anterior, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Extratos das plantas de localização;
- b) Fotografias do prédio;
- c) Para os muros de suporte deve ser apresentado projeto de estabilidade onde deve incluir planta de contenção periférica e perfis dos muros subscrita/assinada pelo técnico responsável, indicando o perímetro onde se pretende implantar o(s) muro(s);
- d) No que diz respeito aos tanques de rega, deve ser apresentado projeto de estabilidade e devem ser entregues plantas de implantação sobre levantamento topográfico, ou peça gráfica que seja perceptível, nomeadamente, ortofotomapa, cadastro ou outra, subscrita/assinada pelo técnico responsável, com polígono de implantação do equipamento pretendido;
- e) No que diz respeito a arrecadações agrícolas, devem ser entregues plantas de implantação sobre levantamento topográfico, ou peça gráfica que seja perceptível, nomeadamente, ortofotomapa, cadastro ou outra, subscrita/assinada pelo respetivo responsável, com polígono de implantação do equipamento agrícola pretendido;
- f) Plantas, alçados, cortes transversal e longitudinal a escala 1:100 ou superior;

g) Memória descritiva e justificativa incluindo mapa de áreas esclarecendo devidamente a pretensão;

h) Termo de responsabilidade do autor e coordenador do projeto, subscrito por técnico habilitado para o efeito;

i) Estimativa orçamental;

j) Calendarização.

3 — Os elementos instrutórios de licenciamento devem ser apresentados em suporte digital, de entrega obrigatória, devendo ser garantida a assinatura digital certificada dos termos de responsabilidade, acrescido de dois exemplares em suporte de papel.

4 — Todos os tanques devem ser vedados e/ou tapados.

5 — No caso dos armazéns e arrecadações agrícolas, a que se refere a alínea b) do n.º 1 do presente artigo, são consideradas as construções que possuem as características definidas no Plano Diretor Municipal da Ponta do Sol, podendo ser adotadas as proporções e dimensionamentos recomendados no Anexo I ao presente Regulamento.

6 — Estas operações urbanísticas não são dispensadas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor e devem também observar as normas e condicionantes previstas no instrumento de planeamento territorial municipal em vigor aplicáveis a pretensão.

## Artigo 18.º

### Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

Quando estejam em causa operações urbanísticas de iniciativa de entidades que se encontram, nos termos da lei, isentas de licenciamento municipal, mas que, ainda assim, dependam de prévio parecer da Câmara Municipal, o pedido a solicitar a emissão do parecer deve vir acompanhado de uma memória descritiva explicativa do projeto a executar que demonstre o cumprimento das normas legais e regulamentares, designadamente, o cumprimento do disposto no presente Regulamento e o respetivo termo de responsabilidade subscrito por pessoa habilitada para elaborar e subscrever os respetivos projetos.

## SECÇÃO II

### Procedimentos e Situações Especiais

## Artigo 19.º

### Pedido de destaque

A comunicação relativa ao pedido de destaque de parcela a que se referem os n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro, na sua redação atual, deve ser acompanhada dos seguintes elementos:

a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal contendo os documentos de identificação e legitimidade do titular;

b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação de destaque ou comprovativo da qualidade de representante;

c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio abrangido ou Certidão Negativa do registo predial;

d) Código de acesso à certidão permanente;

e) Memória descritiva e justificativa;

f) Planta de implantação georreferenciada;

g) Peças desenhadas da planta de implantação;

h) Na situação de construção erigida, identificar o número do Alvará de Licença de Construção/Utilização, caso a construção seja posterior a 7 de agosto de 1951;

i) Caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;

j) Planta de localização;

k) Levantamento topográfico, onde devem estar representados caminhos, levadas e linhas de água, com a área do prédio de origem, a área da parcela a destacar, área da parcela sobrança, bem como a representação das construções existentes sempre que existam, devidamente identificada da seguinte forma:

- i) Limite da área do prédio de origem a vermelho, e respetivas confrontações;
- ii) Limite da área da parcela a destacar a azul e respetivas confrontações.

- l) Implantação das edificações existentes e previstas com indicação do uso;
- m) Ficha discriminando:

- i) Área total da parcela com as respetivas confrontações;
- ii) Área da parcela destacada com as respetivas confrontações;
- iii) Área restante com as respetivas confrontações.

n) Quando o destaque incida em áreas situadas fora do perímetro urbano, deve cumprir com o disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 27/2017/M, de 23 de agosto, que fixa a unidade de cultura para a Região Autónoma da Madeira.

#### Artigo 20.º

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

1 — O pedido de certidão referente a edificações e utilizações de edifícios e dos solos anteriores à exigência legal de licenciamento e/ou autorização, por terem sido erigidos em momento anterior a esta exigência, deve ser instruído com os seguintes elementos, com as devidas adaptações:

- a) Requerimento;
- b) Identificação completa do requerente;
- c) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos ou Certidão negativa do registo predial/Código de acesso à certidão permanente;
- d) Caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;
- e) Planta de localização;
- f) Levantamento fotográfico;
- g) Outros que considere relevante.

2 — Sempre que possível, o requerimento referido no número anterior deve ser instruído com documentos comprovativos da data de construção, nos termos previsto no presente Regulamento.

3 — Na ausência de elementos comprovativos da data da construção pode o requerente, em alternativa, apresentar relatório elaborado e subscrito por técnico que possua habilitação adequada nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição dos mesmos ou em legislação especial relativa ao organismo público legalmente reconhecido, e no qual seja demonstrado e tecnicamente fundamentada a vetustez da mesma.

#### SUBSECÇÃO I

##### Procedimento de Legalização de Operações Urbanísticas

#### Artigo 21.º

##### **Âmbito de aplicação**

1 — Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais, com exceção dos loteamentos, nos termos dos artigos 102.º e 102.º-A do RJUE, se for possível assegurar a sua

conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a Câmara Municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito.

2 — O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

3 — A Câmara Municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidades e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes que se afigurem necessários, designadamente para garantir a segurança e saúde públicas.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Estudos e projetos das especialidades, quando substituídos por termos de responsabilidade em conformidade com o RJUE e suas portarias, subscritos por técnicos autores de projeto legalmente habilitados, nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a menção a plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor ou licença de loteamento;
- i) Plano de segurança e saúde.

5 — Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

6 — Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a Câmara Municipal pode proceder oficiosamente à legalização, exigindo o pagamento das taxas fixadas em regulamento municipal.

7 — A faculdade concedida no número anterior apenas pode ser exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

8 — O procedimento de execução fiscal do montante liquidado é desencadeado caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento.

9 — A legalização oficiosa tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

10 — O pedido de licenciamento de operações urbanísticas ilegais deve ser instruído com os correspondentes elementos instrutores dos pedidos de realização de operações urbanísticas da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril, com exceção dos previstos no n.º 4 do presente artigo.

## Artigo 22.º

### Iniciativa e instrução do procedimento

1 — O procedimento de legalização inicia-se por iniciativa do proprietário do prédio a legalizar, salvo a legalização oficiosa.

2 — O pedido de legalização do prédio tem de ser instruído com todos os documentos e elementos definidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, de acordo com a operação urbanística a realizar nos termos previstos no RJUE, com as devidas adaptações.

3 — No pedido de legalização o proprietário do prédio deve indicar se a autorização de utilização a solicitar necessita da execução de obras ou não.

4 — Para além dos documentos e elementos previstos no número anterior, podem ser exigidos outros elementos, nomeadamente, quando a edificação existente ou a sua utilização assim o justificar ou quando o enquadramento factual ou legal o imponha.

5 — Podem ser dispensados alguns dos documentos e elementos previstos no n.º 2 do presente artigo sempre que a respetiva apresentação se demonstre desproporcional relativamente à solução a adotar.

6 — A emissão de autorização de utilização em resultado da conclusão do processo de legalização deve seguir os trâmites estabelecidos pelo RJUE para situações de utilização, exceto nas situações oficiosas em que deve haver vistoria.

7 — Nos casos em que os interessados não promovam a legalização voluntária das edificações, nos termos dos artigos anteriores, a Câmara Municipal pode proceder à legalização oficiosa, mediante proposta dos serviços, conforme disposto no n.º 8 do artigo 102.º-A do RJUE.

8 — A legalização oficiosa só pode ser exercida, de acordo com o n.º 9 do artigo 102.º-A do RJUE, quando não estejam em causa obras que impliquem cálculos de estabilidade, ou seja, nas situações em que a manutenção de edificações não implique obras de consolidação estrutural.

9 — Pode igualmente ser aplicada a legalização oficiosa a trabalhos de remodelação de terrenos, quando o movimento de terras não implique a execução de muros de contenção que ultrapassem a altura definida na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE.

10 — A legalização oficiosa não se aplica a operações de loteamento, as quais devem seguir a Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua redação atual.

### Artigo 23.º

#### Procedimento e prazos

1 — Compete ao gestor do procedimento assegurar, no prazo de 8 (oito) dias, o saneamento do pedido de legalização apresentado.

2 — Caso o pedido de legalização não reúna todos elementos necessários para poder ser apreciado, pode o interessado juntar os elementos em falta, no prazo de 10 (dez) dias, findo o qual, e mantendo-se os pressupostos de facto e de direito, é iniciado ou retomado o procedimento de reposição da legalidade urbanística nos termos estabelecidos no RJUE.

3 — Quando o requerente não instrua o pedido com as necessárias consultas, pareceres ou autorizações, estas são realizadas pelo gestor do procedimento, suspendendo-se o procedimento, nos termos previstos no RJUE, até à receção daquelas ou verificação do decurso do prazo de que as entidades dispõem para este efeito.

4 — Quando o pedido reúna todos os elementos necessários para poder ser apreciado, o procedimento de tutela da legalidade urbanística, quando exista, suspende-se enquanto o pedido é analisado.

### Artigo 24.º

#### Ato administrativo e título

1 — A Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, 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.

2 — A deliberação final sobre o pedido de legalização de operação urbanística ilegal pode ser de:

a) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 6 (seis) meses para requerer a emissão do alvará, mediante o pagamento das respetivas taxas, quando não haja lugar à realização de obras, prazo este prorrogável, por uma única vez, por idêntico período;

b) Deferimento do pedido, concedendo-se o prazo de 1 (um) ano para requerer a emissão do alvará, mediante apresentação dos elementos instrutórios previstos em portaria e o pagamento das respetivas taxas, quando haja lugar à realização de obras, prazo este prorrogável, por uma única vez, por idêntico período;

c) Indeferimento do pedido, mediante audiência prévia, que indique quais as obras de correção ou alteração necessárias ao deferimento do pedido.

3 — A legalização de operação urbanística ilegal consubstancia-se no título de alvará de legalização.

4 — Caso a Câmara Municipal não delibere no prazo previsto no número anterior, pode o interessado usar dos mecanismos administrativos e judiciais para reagir contra a omissão da Administração.

#### Artigo 25.º

##### **Autorização de utilização**

1 — Nos casos em que a operação urbanística objeto de legalização careça de autorização de utilização, esta deve ser requerida no prazo de 30 (trinta) dias após:

a) A emissão do alvará de legalização, no caso em que não tenha havido lugar à realização de obras;

b) O final do prazo da vigência do alvará de legalização, no caso em que tenha havido lugar à realização de obras.

2 — O pedido de autorização de utilização deve ser instruído de acordo com o definido na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, ou outra que lhe suceder, com as necessárias adaptações.

3 — A autorização de utilização é sempre sujeita a prévia ação de fiscalização.

4 — A autorização de utilização é titulada por alvará que menciona, expressamente, que a edificação foi legalizada ao abrigo do disposto no artigo 102.º-A do RJUE.

#### Artigo 26.º

##### **Regras excecionais e especiais**

1 — À legalização de operações urbanísticas sujeitas a regime jurídico específico aplica-se o disposto na presente parte em tudo o que não seja expressamente contrariado pelo respetivo regime jurídico.

2 — O disposto no presente Regulamento não prejudica as exigências legais especificamente dirigidas ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial que se pretendam instalar e fazer funcionar nos edifícios a legalizar ou legalizados.

#### SUBSECÇÃO II

Instalação de Antenas de Telecomunicações, Fornecimento de Energia,  
Suportes de Estações de Radiocomunicações e Outras

#### Artigo 27.º

##### **Âmbito e objeto**

A presente Subsecção estabelece as regras específicas relativas aos pedidos de autorização municipal para a instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emisoras 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 28.º****Infraestruturas de telecomunicações e de fornecimento de energia e outras**

1 — Nas operações urbanísticas a realizar, bem como nas intervenções executadas pelas respetivas entidades concessionárias, as redes e equipamentos pertencentes às infraestruturas de telecomunicações, de energia e outras, devem ser enterradas, exceto se tal for impossível por motivos de comprovada impossibilidade técnica de execução e desde que os mesmos sejam devidamente integrados no projeto de arranjos exteriores.

2 — As luminárias a integrar na rede de iluminação pública devem ser de tecnologia LED, devidamente certificadas pelas entidades competentes.

3 — Com vista à homogeneização do arruamento, o tipo de luminárias a instalar pode estar sujeito a prévia apreciação dos serviços municipais competentes.

4 — No que diz respeito às infraestruturas de eletricidade, a receção das obras de urbanização pela Câmara Municipal fica dependente da subscrição pelo representante da entidade responsável por essa infraestrutura, de um auto de vistoria favorável, ou desde que seja apresentado um documento comprovativo da receção das infraestruturas elétricas por essa entidade.

**Artigo 29.º****Instalação de infraestruturas de telecomunicações, fornecimento de energia e outras**

1 — Os projetos das operações urbanísticas definidas no RJUE devem contemplar as disposições constantes no regime jurídico das infraestruturas de telecomunicações em loteamentos, urbanizações e conjuntos de edifícios (ITUR), definido pelo Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, na sua redação atual, atendendo ao seguinte:

a) A execução de redes e respetivos equipamentos das infraestruturas de telecomunicações, de energia ou outras, necessárias à realização de operações urbanísticas, pelos particulares e pelas entidades concessionárias das explorações, devem ser enterradas, apenas se admitindo o recurso a situações alternativas na impossibilidade da sua concretização;

b) Todas as infraestruturas enterradas são obrigatoriamente sinalizadas à superfície, em local visível, com a indicação do tipo de infraestrutura, profundidade no solo e afastamento relativamente a um ponto determinado e indicado pela Autarquia;

c) Quando as infraestruturas instaladas num arruamento mantenham a mesma profundidade e um afastamento uniforme, relativamente ao alinhamento de edifícios ou sua projeção, a sua sinalização é obrigatória a cada 50 (cinquenta) metros e, em caso contrário, a sinalização é obrigatória a cada 30 (trinta) metros;

d) Os modelos, características e materiais a utilizar na sinalização das infraestruturas são indicados pela Câmara Municipal;

e) São da responsabilidade dos particulares ou empresas os custos de sinalização, conservação e substituição das infraestruturas;

f) No caso de loteamentos, é obrigatório que todos os ramais de ligação de infraestruturas sejam instalados e colocadas as respetivas caixas de proteção, antes da receção provisória das infraestruturas.

2 — As infraestruturas de telecomunicações e de energia devem ser, sempre que ocorrem intervenções no espaço público municipal, tendencialmente alteradas de forma a que a passagem das mesmas seja subterrânea.

3 — As infraestruturas de telecomunicações e de energia não utilizadas por desativação, nomeadamente cabos e postes, devem ser de imediato retirados pela empresa prestadora do serviço respetivo.

## Artigo 30.º

**Instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações**

1 — A instalação e funcionamento das infraestruturas de suporte das estações de radio-comunicações, definidas no Decreto-Lei n.º 151-A/2000, de 20 de julho, na sua redação atual, estão sujeitos a autorização municipal, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro.

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 prescritas legalmente, devendo a sua área ser devidamente isolada, iluminada e sinalizada com placas, facilmente visíveis, advertindo para a radiação não ionizante.

## Artigo 31.º

**Instrução do pedido**

O pedido de autorização deve conter os elementos indicados no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, ou outro diploma que o venha a substituir, e ainda os seguintes:

a) Requerimento que identifique claramente a pretensão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo;

b) Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio abrangido, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;

d) Planta de localização, à escala 1/5000 e 1/25000, a fornecer pela Câmara Municipal, com indicação precisa da localização do prédio;

e) Fotografias esclarecedoras do enquadramento do edifício/prédio abrangido pelo pedido, apresentando um registo a partir de diferentes ângulos, quer do exterior, quer do interior do prédio.

## CAPÍTULO III

**Obras de urbanização, de edificação, da propriedade horizontal e da ocupação do espaço público por motivos de obras**

## SECÇÃO I

## Disposições Gerais

## Artigo 32.º

## Princípios gerais

As novas edificações devem assegurar uma correta integração na sua envolvente, tendo em consideração os seguintes aspetos:

- a) Respeitar as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação, como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não seja prevista em instrumento de planeamento em vigor, uma transformação significativa das mesmas;
- b) Utilizar, preferencialmente, linguagens arquitetónicas contemporâneas, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente, devendo toda e qualquer edificação ter por base um projeto onde seja patente a utilização de critérios de composição básicos de desenho arquitetónico como equilíbrio, ritmo, harmonia e proporção e a conceção arquitetónica a adotar seja sóbria, não ostensiva e não sobrecarregada de elementos decorativos;
- c) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, devem se subordinar à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se insere;
- d) A instalação de geradores eólicos ou similares, associados a edificação principal, deve pautar-se pela adequada integração na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma, bem como não deve prejudicar a envolvente próxima por motivos de localização, escala, dimensão e proporção, salvaguardando o ambiente e a paisagem urbana.

## Artigo 33.º

## Conservação dos elementos arbóreos

1 — Por princípio, todas as árvores existentes no espaço público da área territorial do Município da Ponta do Sol 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 — O princípio estabelecido no número anterior é igualmente aplicável às árvores ou maciços arbóreos em espaço privado, desde que constem em inventário municipal como espécime a preservar, o qual deve ser elaborado, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da entrada em vigor do presente Regulamento, ou tenham já sido classificadas como de interesse público.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação relativa à proteção de espécies arbóreas, o abate raso de árvores referidas nos números anteriores apenas é permitido no âmbito da realização de operações urbanísticas que justifiquem tal abate e apenas na medida estritamente necessária, com vista à salvaguarda da segurança de pessoas e bens, da salubridade das edificações vizinhas ou do estado de deterioração das mesmas.

## Artigo 34.º

## Remodelação de terrenos

1 — A realização de operações urbanísticas de 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 se alterar a cota natural do terreno numa faixa de 3 metros adjacente aos limites de 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, que apenas devem ser depositados em locais especificamente destinados para o efeito.

## SECÇÃO II

### Obras de Urbanização

#### Artigo 35.º

##### Arruamentos e vias pedonais

1 — Os novos arruamentos têm de obedecer às exigências e funcionalidades previstas no Plano Diretor Municipal.

2 — Nas novas operações urbanísticas, a construção de passeios e vias pedonais tem de obedecer às exigências e funcionalidades previstas no Plano Diretor Municipal e demais legislação aplicável, nomeadamente no que concerne às condições de admissibilidade.

3 — Nos locais de atravessamento de peões, o passeio deve ser rampeado.

4 — Nos locais em que por motivo justificado tenha de ser facultado o acesso a veículos automóveis, o lancil do passeio deve ser substituído por rampas.

5 — Nas operações de urbanização, a execução dos passeios é da responsabilidade do respetivo promotor.

#### Artigo 36.º

##### Intervenções na via pública

1 — Qualquer intervenção na via pública por particulares está sujeita a autorização por parte do Município.

2 — As intervenções na via pública por particulares e para as quais sejam necessárias a remoção do revestimento de passeios, lancis ou da faixa de circulação são da inteira responsabilidade dos executores o arranjo final e a reposição dos locais das obras nas condições em que foram encontrados.

3 — Se a Câmara Municipal considerar necessário e pertinente pode fazer depender a autorização para a execução de obras de entrega de caução, e/ou instrução de processo de obras com responsabilidade de técnico credenciado.

4 — Qualquer intervenção na via pública por particulares pode ser condicionada, pelo Município, a aplicação específica de um revestimento final, enquadrando a área intervencionada no conjunto urbano envolvente.

## SECÇÃO III

### Obras de Edificação

#### Artigo 37.º

##### Características 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 mandar 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, de modo a obter harmonia formal e cromática, sem prejuízo de outras prescrições previstas neste Regulamento.

#### Artigo 38.º

##### Regras comuns a todas as construções

1 — No Município da Ponta do Sol as cores dos edifícios são preferencialmente o branco e creme, sendo as coberturas, preferencialmente, cor de argila.

2 — Em situações devidamente fundamentadas com a respetiva inserção urbanística, as quais ficaram dependentes de aprovação prévia, pode ser admitida a utilização de outras cores.

3 — Em todas as construções fora das zonas urbanas deve-se ter em conta a morfologia, declive e orientação do terreno, reduzindo-se ao mínimo os movimentos de terras, quer seja em aterro ou escavação.

4 — A instalação de aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento central (AVAC) que sejam visíveis no exterior dos edifícios, é precedida de notificação à Câmara Municipal, a qual é instruída com os seguintes elementos:

- a) A localização do equipamento;
- b) A dimensão do equipamento;
- c) O nível de ruído produzido pelo equipamento.

5 — 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 39.º

##### Drenagens de águas pluviais de coberturas, terraços e logradouros

1 — É expressamente proibida a drenagem de águas pluviais para a rede de águas residuais.

2 — A drenagem de águas pluviais não pode ser captada no interior dos logradouros e conduzida diretamente para a rede de águas pluviais.

3 — A drenagem prevista no número anterior faz-se superficialmente para a via pública e aí segue para a rede de drenagem.

4 — Deve ser sempre garantido que as águas provenientes de logradouros não sejam encaminhadas diretamente para a via pública ou faixa de rodagem, e sim para os sistemas de escoamento de águas pluviais.

5 — Em todas as edificações, servidas por rede pública de abastecimento de água ou que se preveja que venham a ser servidas e que tenham logradouros e/ou espaços verdes superiores a 300 m<sup>2</sup>, deve ser contemplado o aproveitamento das águas pluviais para rega ou solução alternativa, independente da rede pública.

6 — Os processos mencionados no número anterior devem ser instruídos com os respetivos projetos, não podendo ser concedidas as autorizações de utilização, sem que as soluções alternativas de abastecimento de água estejam executadas.

#### Artigo 40.º

##### Alinhamentos, recuos e cérceas

Caso não existam planos de urbanização ou planos de pormenor de alinhamentos e cérceas para áreas específicas, as edificações devem observar os alinhamentos, recuos e a cércea predominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que não respeitem o alinhamento, o recuo ou a cércea predominante do conjunto.

## Artigo 41.º

**Criação de acessos a partir da via pública**

1 — A criação de acessos a partir da via ou espaço público, independentemente de se tratar de acessos para veículos ou para peões, deve ser planeada e executada de modo a garantir que a respetiva interceção não afete a continuidade do espaço público e garanta condições de circulação e retorno viário.

2 — Em cumprimento do disposto no número anterior, a largura mínima das vias de circulação deve ser de 3,5 metros em função da sua extensão, conforme dispõe o artigo 4.º do anexo à Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

## Artigo 42.º

**Estacionamento**

1 — Sem prejuízo do previsto em legislação específica, o dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento cumpre o disposto nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), devendo ainda assegurar que são respeitadas as seguintes dimensões livres mínimas para veículos ligeiros:

- a) Profundidade: 5 metros;
- b) Largura:
  - i) 2,3 metros, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos;
  - ii) 2,5 metros se o lugar for limitado por uma parede;
  - iii) 3 metros, quando se trate de lugares limitados por duas paredes laterais;
  - iv) 4,8 metros quando se trate de dois lugares a par entre paredes.

2 — A inclinação das rampas e acessos a garagens, bem como a respetiva concordância com a via pública e com edificação ou correspondente espaço de estacionamento no interior do lote ou parcela, deve ser projetada e executada de modo a garantir uma acessibilidade eficaz, segura e confortável, devendo ainda respeitar as condições previstas sobre acessos a partir da via pública.

3 — Os estacionamentos, quando situados em cave, devem possuir marcação e numeração no pavimento dos lugares de estacionamento referenciados a cada fração autónoma ou unidade de utilização independente e pintura em todas as paredes e pilares de uma barra amarela em tinta iridescente com a largura de 0,20 metro situada a 0,90 metro do solo.

## Artigo 43.º

**Balanços e corpos salientes**

1 — Não são permitidas saliências de construção nas fachadas confinantes com áreas de circulação automóvel sem passeios.

2 — Nas fachadas confinantes com arruamentos que possuam passeios ou com outros lugares públicos sem uso viário sob administração municipal são admissíveis saliências tais como corpos salientes, varandas, ornamentos, palas, beirais, cornijas ou toldos desde que seja garantida uma altura mínima de 3 metros da face inferior do corpo saliente à via pública.

3 — As varandas, os corpos salientes e palas em fachadas confinantes com arruamentos não devem ultrapassar 1,20 metros nos casos enquadrados no n.º 2 do presente artigo e nunca podem ser superiores a metade da largura do passeio.

4 — Nos casos mencionados no número anterior, devem ser interrompidos pelo menos a uma distância do limite das empenas laterais, dos terrenos ou dos prédios adjacentes, nunca inferior ao dobro do balanço respetivo, com o mínimo de 1,50 metros.

5 — Nos edifícios que já possuam varandas, nas suas ampliações e recuperações podem ser executadas, nas zonas ampliadas, varandas idênticas sobre a via pública, a eixo e com as dimensões (comprimento e balanço) das existentes.





6 — Não são permitidas em qualquer situação a construção ou manutenção em reconstrução de saliências que possam pôr em causa por si a circulação de veículos de emergência e de socorro.

Artigo 44.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, nos espaços destinados a comércio e serviços.

2 — Para além da tradicional chaminé, é proibida a instalação de condutas e mecanismos de ventilação e exaustão de fumos e gases forçada 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 possa constituir causa de insalubridade ou de outros prejuízos para as edificações vizinhas, devem as mesmas ser providas de dispositivos necessários para minimizar tais inconvenientes.

Artigo 45.º

**Depósito de resíduos sólidos urbanos**

Os projetos e a execução das operações urbanísticas previstas no presente Regulamento e abrangidas pelo RJUE devem atender à legislação geral aplicável e ao Regulamento do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos no Município da Ponta do Sol.

Artigo 46.º

**Vedações e sebes**

1 — É admissível a plantação de sebes vivas em vedações.

2 — Aplicam-se às vedações em sebes vivas os mesmos princípios e obrigações previstos na lei, devendo as mesmas ser mantidas de modo a evitar a invasão de espaço público.

Artigo 47.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, devem ser devidamente estudadas as modelações de terreno e representadas em perfis volumétricos que demonstrem a correta inserção no território quer dos arruamentos, quer das edificações.

Artigo 48.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.

## Artigo 49.º

**Desabamento de construções**

1 — Nos casos de abatimento ou desabamento de qualquer construção deve o proprietário, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, 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 deve fazer-se de imediato, desde que estejam salvaguardadas as questões de segurança.

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 daqueles prazos, o proprietário, mediante licença ou título de comunicação prévia, iniciar as obras de reconstrução.

## Artigo 50.º

**Reconstrução de edificações desabadas ou em ruínas**

1 — O proprietário do muro desabado ou em ruínas deve proceder à sua reconstrução no prazo limite de 1 (um) ano, se outro não for imposto e salvo motivo de força maior, devidamente fundamentado, a contar da data da ocorrência dos factos que deram causa ao desabamento ou demolição, devendo os motivos serem aceites pelo Município.

2 — O proprietário do edifício desabado ou em ruínas deve proceder à sua reconstrução no prazo limite de 1 (um) ano, se outro não for imposto e salvo motivo de força maior, devidamente fundamentado, a contar da data da ocorrência dos factos que deram causa ao desabamento ou demolição, devendo os motivos serem aceites pelo Município.

## Artigo 51.º

**Desempenho energético dos edifícios**

1 — No cumprimento da legislação específica sobre o desempenho energético e da 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 a demais regulamentação nacional, as boas práticas e as 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, devem as operações urbanísticas 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.

4 — Com o intuito de sensibilizar os utilizadores do edifício, o manual de utilização deve igualmente incluir recomendações de boas práticas no domínio ambiental e energético, que concorram para a eliminação de gastos supérfluos de energia, de água e para a redução e reciclagem de resíduos sólidos.

## Artigo 52.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 sobrearrefecimento do interior das edificações.

## Artigo 53.º

**Utilização de energias renováveis**

1 — Salvo nos 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.

## SECÇÃO IV

**Propriedade Horizontal**

## Artigo 54.º

**Edificado**

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 — Deve ser dada especial atenção à atribuição adequada dos lugares de estacionamento, conforme a tipologia de cada fração autónoma, sendo que, nos fogos de tipologia T0, T1 e T2 é obrigatório o mínimo de 1 (um) estacionamento e a partir da tipologia T3 é obrigatório o mínimo de 2 (dois) estacionamentos.

3 — Nos edifícios de habitação coletiva:

- a) É obrigatória a existência de uma sala de condóminos, com área igual ou superior a 10 m<sup>2</sup>, devidamente iluminada e ventilada;
- b) Deve existir um compartimento destinado a arrecadação de material de limpeza dos espaços comuns, com acesso a partir dos mesmos, devendo possuir um ponto de luz, um ponto de água e um sumidouro;

c) Deve também ser prevista uma “casa de lixo”, com porta exterior de dimensões adequadas e fácil acesso, compartimento este que deve conter um ponto de luz, um ponto de água e um sumidouro, sendo que, na fase de projeto, o dono da obra deve contactar os serviços camarários para acordar as dimensões desse compartimento.

#### **Artigo 55.º**

##### **Instrução**

1 — O pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento de propriedade horizontal, com a descrição sumária do prédio, das frações autónomas, assim como, das partes comuns;

b) Peças desenhadas esquemáticas, em formato A4 (210 × 297 mm) ou A3 (210 × 594 mm), com a identificação de todas as frações autónomas e a delimitação de forma clara e precisa de cada fração e das zonas comuns, de preferência diferenciadas por cores;

c) Os demais elementos que o interessado considere necessários para a constituição do edifício em propriedade horizontal.

2 — O requerimento referido na alínea a) do número anterior deve conter as seguintes indicações:

a) Na descrição sumária do prédio deve constar a informação de carácter geral, como por exemplo: a área da parcela, a área bruta de construção, a área impermeabilizada, a área de cedência, entre outras;

b) Na descrição das frações autónomas, deve ser discriminada a área de pavimento afeta a cada tipo de utilização e a respetiva localização, bem como o número de estacionamento autorizados e todas as áreas afetas à fração;

c) Na descrição das partes comuns, deve ser discriminada a área de pavimento afeta a cada tipo de utilização e a respetiva localização.

#### **Artigo 56.º**

##### **Designação das frações e dos pisos**

1 — As frações são designadas pelas letras maiúsculas do alfabeto.

2 — Os pisos dos edifícios são designados de acordo com a seguinte regra:

a) Rés-do-chão: corresponde ao piso cujo pavimento está à cota da via pública de acesso ou ao nível mais aproximado da via;

b) Nos casos em que o mesmo edifício seja servido por arruamentos com níveis diferentes, assume a designação de rés-do-chão o piso no qual se situe o acesso principal do edifício;

c) Caves: todos os pisos que se desenvolvam a níveis inferiores ao rés-do-chão, designando-se cada um deles por 1.ª cave, 2.ª cave, etc. (no sentido descendente);

d) Andares: todos os pisos que se desenvolvam a níveis superiores ao rés-do-chão, designando-se cada um deles por 1.º andar, 2.º andar, etc. (no sentido ascendente);

e) Água-furtada ou sótão: qualquer piso resultante do aproveitamento habitável do vão do telhado ou parte deste.

#### **Artigo 57.º**

##### **Ficha técnica de habitação**

1 — De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, a Câmara Municipal é depositária de um exemplar da ficha técnica de habitação de cada edifício ou fração, em formato digital ou três exemplares em formato papel, mediante o pagamento da respetiva taxa.

2 — A Câmara Municipal valida e devolve um exemplar.

## SECÇÃO V

## Ocupação do Espaço Público para Efeitos de Obras

## Artigo 58.º

## Âmbito e aplicação

1 — A ocupação ou utilização da via pública com resguardos, materiais, equipamento, tapumes, amassadouros, andaimes, autobetoneiras e equipamento de bombagem de betão, implica uma autorização camarária.

2 — O prazo de ocupação do espaço público por motivo de obras não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou autorizações relativas às obras a que se reportam.

3 — Nos casos de obras não sujeitas a licenciamento ou autorização ou que delas estejam isentas, a autorização de ocupação do espaço público é emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, após parecer dos serviços municipais.

4 — A ocupação da via pública por motivos de obras está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Regulamento Geral de Taxas do Município da Ponta do Sol e Tabela anexa.

5 — Quando da execução da obra possam resultar danos no espaço público ocupado, deve ser prestada caução de valor a definir pelos serviços municipais, em função da área a ocupar e do tipo de pavimento ou do mobiliário urbano existente.

## Artigo 59.º

## Instrução

1 — O requerimento a solicitar a autorização referida no artigo anterior, deve conter as seguintes indicações:

- a) Área a ocupar;
- b) Duração da ocupação;
- c) Descrição dos materiais, equipamentos e estruturas de apoio.

2 — O pedido deve também ser instruído com planta à escala 1/100 ou superior, devidamente cotada e com a demarcação da área a ocupar.

## Artigo 60.º

## Obrigações inerentes à ocupação

1 — A ocupação da via pública deve ser devidamente sinalizada de forma a evitar acidentes pessoais e materiais.

2 — 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.

3 — Sempre que a instalação de tapumes ou outros obstáculos elimine a possibilidade de circulação pelos passeios existentes, deve ser garantido um passadiço pedonal, sinalizado e protegido, com a largura mínima de 1,20 metros e quando se justifique, dotado de iluminação artificial.

4 — Após a conclusão da obra ou dos trabalhos, todos os materiais existentes, bem como os detritos, devem ser retirados, devendo o dono de obra responder pela reposição dos pavimentos, sinalização, candeeiros de iluminação pública ou qualquer outro mobiliário urbano, que tiverem sido danificados no decurso da obra.

5 — A emissão da licença ou autorização de utilização, ou a receção provisória das obras de urbanização, salvo casos previstos na legislação em vigor, depende do cumprimento do referido nos números anteriores.

**Artigo 61.º****Tapumes**

1 — Em todas as obras de construção e de reparação em fachadas confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de tapumes.

2 — Os tapumes devem ser construídos em material resistente, com desenho e execução cuidada.

3 — Os materiais e equipamentos utilizados na execução das obras, bem como o amassadouro e depósito de entulhos, ficam situados no interior do tapume, sendo expressamente proibido utilizar para tal, o espaço exterior ao mesmo.

4 — Nas ruas onde existam bocas-de-incêndio, os tapumes são construídos por forma a que as mesmas fiquem completamente acessíveis da via pública.

**Artigo 62.º****Balizamento**

1 — Quando não seja possível a colocação de tapumes, é obrigatório o balizamento da zona de trabalho que ocupa a via pública.

2 — O balizamento deve ser feito através de material adequado e devidamente sinalizado, como cones e barreiras amovíveis.

**Artigo 63.º****Andaimes**

1 — Na montagem dos andaimes são observadas as regras de segurança previstas nos regulamentos e na legislação em vigor sobre esta matéria, devendo ser apresentada a competente declaração de responsabilidade do técnico, sempre que o andaime ultrapasse os 7 (sete) metros.

2 — Na montagem de andaimes confinantes com a via pública é obrigatória a colocação de resguardos, que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

**Artigo 64.º****Amassadouros e depósitos**

1 — A instalação sobre a via pública de amassadouros e depósitos de entulho ou materiais só pode ser autorizada em casos especiais, plenamente justificados, ou quando for dispensada a instalação de tapumes, em todo o caso, desde que a largura da rua e o seu trânsito o permitam e sempre junto da respetiva obra.

2 — É expressamente proibida a preparação de argamassas diretamente sobre a via pública, sendo obrigatório o uso de estrados ou de outros recipientes apropriados, por forma a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos.

3 — Os entulhos e materiais depositados, devem ser colocados em recipientes que permitam o seu transporte, sendo removidos diariamente, para o interior da obra.

4 — Quando a execução da obra provoque entulhos que devam ser lançados do alto, são realizados por meio de condutas fechadas, diretamente para um depósito, igualmente fechado.

**Artigo 65.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 sempre serem 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 esta 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

##### Garantias

###### Artigo 66.º

###### Modalidades

1 — De acordo com o disposto no RJUE, as garantias, no âmbito de aplicação do presente Regulamento, podem ser prestadas mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

2 — 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 da Ponta do Sol, devendo ser especificado o fim a que se destina.

3 — 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.

4 — 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 contado interessado nos termos previstos na lei.

5 — 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.

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

###### Artigo 67.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 impacto relevante pode implicar 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 determinada por decisão fundamentada dos serviços, depois de assegurada a audição dos interessados.

3 — A caução é prestada a favor da Câmara Municipal da Ponta do Sol, numa das modalidades previstas no n.º 1 do artigo anterior, devendo constar do próprio título que a mesmas e mantém válida até à conclusão definitiva das obras em causa.

4 — 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.

5 — O montante da caução é de 10 % do valor constante dos orçamentos para execução da operação urbanística em causa, podendo os respetivos serviços propor valor diverso, desde que devidamente fundamentado nos trabalhos a realizar por conta da concreta operação urbanística.

## Artigo 68.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 especificará 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.

## Artigo 69.º

**Levantamento do estaleiro, limpeza e reparações**

A caução prestada para garantia da limpeza da área onde decorreu a obra e reparações de estragos em infraestruturas públicas tem de ser apresentada antes da emissão da autorização de utilização e apenas pode ser libertada depois de verificada a boa execução dos trabalhos.

## Artigo 70.º

**Serviços ou operações urbanísticas executadas pela Câmara Municipal em substituição dos proprietários**

1 — Quando os proprietários se recusem a executar, no prazo fixado, quaisquer serviços ou operações urbanísticas impostas pela Câmara Municipal no uso das suas competências e seja esta a executá-los por conta daqueles, o custo efetivo dos trabalhos é acrescido de 20 % para encargos de administração.

2 — O custo dos trabalhos, executado nos termos do número anterior, quando não pago voluntariamente, no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da notificação para o efeito, é cobrado judicialmente, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efetuadas, emitida pelos serviços competentes.

3 — Ao custo total acresce o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal, quando devido.

## Artigo 71.º

**Cauções**

1 — O montante da caução a que alude o artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é:

a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da Câmara Municipal, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitadas de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou salários, conforme dispõe a alínea a) do n.º 4 do citado artigo 54.º;

b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado que deve ser decidido no prazo de 15 (quinze) dias.

2 — O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, não pode ultrapassar 90 % do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização.



## CAPÍTULO V

### Estimativas orçamentais e plano de segurança e saúde

#### Artigo 72.º

##### Estimativas orçamentais

1 — Para efeitos da estimativa orçamental que acompanha os projetos, deve ter-se como valor de referência o custo do metro quadrado definido pela comissão técnica para fixação dos valores por metro quadrado padrão de construção civil na Região Autónoma da Madeira.

2 — A comissão técnica propõe ao Governo Regional os valores do metro quadrado, que os fixa por decreto regulamentar regional para vigorar no ano seguinte, nos termos do artigo 5.º do Decreto Legislativo Regional n.º 8/84/M, de 29 de junho.

#### Artigo 73.º

##### Plano de segurança e saúde

1 — É obrigatória a existência em obra de plano de segurança e saúde.

2 — Excetuam-se as obras que estejam previstas nos artigos 14.º e 15.º do presente Regulamento, não abrangendo esta exceção as que imponham a colocação de andaimes ou estrutura semelhante e aquelas que pela sua natureza, forma ou localização possam constituir considerável risco para a segurança e saúde dos trabalhadores e utilizadores da via pública.

## CAPÍTULO VI

### Direção técnica das obras

#### Artigo 74.º

##### Competência dos técnicos responsáveis pela Direção técnica das obras

As competências e atribuições do coordenador técnico da obra são as que decorrem da legislação geral, nomeadamente, providenciar para que o respetivo projeto aprovado, alvará de licença/comprovativo de comunicação prévia, livro de obra e demais documentos camarários que condicionem a sua execução, se mantenham no local, em bom estado de conservação e disponíveis sempre que solicitados pelas entidades competentes.

#### Artigo 75.º

##### Responsabilidade dos técnicos

São aplicáveis aos técnicos de obra as contraordenações e sanções previstas, respetivamente, nos artigos 98.º, 99.º e 100.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

## CAPÍTULO VII

### Taxas

#### Artigo 76.º

##### Taxas

Pela prática dos atos referidos no presente Regulamento são devidas taxas administrativas e taxas para reforço das infraestruturas previstas no Regulamento Geral e Tabela de Taxas do Município da Ponta do Sol.

## CAPÍTULO VIII

**Compensações**

## Artigo 77.º

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

1 — Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou submissão de comunicação prévia de obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos do artigo 14.º do presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, conforme o estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis.

2 — A Câmara Municipal delibera em cada caso, ponderadas as condicionantes, se no prédio sujeito às operações urbanísticas referidas no número anterior há lugar a cedência de terrenos para instalação de equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

## Artigo 78.º

**Cedências**

1 — Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei e com a licença ou comunicação prévia de loteamento, devem integrar o domínio público/privado municipal, integração essa que se faz automaticamente com a emissão do alvará ou submissão da comunicação prévia.

2 — O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou submissão de comunicação prévia de obras de edificação, nas situações referidas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, as quais se encontram previstas no artigo 12.º do presente Regulamento.

3 — A aprovação de qualquer operação urbanística pode ser condicionada à cedência prévia e gratuita, à Câmara Municipal, de terreno necessário à criação, retificação ou melhoramento de infraestruturas urbanas e à obrigação da sua execução por parte do promotor.

## Artigo 79.º

**Compensação**

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

2 — O disposto no número anterior é aplicável às operações de loteamento em que os espaços verdes e de utilização coletiva, as infraestruturas viárias e os equipamentos sejam de natureza privada, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3 — A compensação pode ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

4 — No pagamento da compensação em numerário, beneficiam de uma redução de 75 % as operações de loteamento, sob a forma de emparcelamento ou reparcelamento em que não haja aumento do número de lotes que se traduzam nas seguintes tipologias: moradia unifamiliar ou moradia geminada.

5 — Quando a compensação seja paga em espécie através de cedências de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do Município e destinam-se a permitir uma correta



gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação ou oneração, ao disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

### Artigo 80.º

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

Para efeitos do previsto no n.º 4 do artigo anterior, a compensação é determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = C1 + C2$$

em que:

C — Valor, em euros, do montante total da compensação devida ao Município;

C1 — Valor, em euros, da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;

C2 — Valor, em euros, da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE.

a) O cálculo do valor de C1 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 (\text{€}) = K1 * A1 (\text{m}^2) * PT (\text{€/m}^2)$$

em que:

K1 — Fator variável em função do índice de construção previsto, de acordo com o definido no Regulamento do PDM, de acordo com os seguintes valores:

| Índice de construção | Valores de K1 |
|----------------------|---------------|
| IC > 1,5.....        | 0,46          |
| 0,7 < IC < 1,5.....  | 0,34          |
| IC < 0,7.....        | 0,25          |

A1 (m<sup>2</sup>) — Valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, bem como para a instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros atualmente aplicáveis pelo Regulamento do PDM;

PT (€/m<sup>2</sup>) — valor aproximado, em euros, do metro quadrado de terreno urbanizado.

b) Cálculo do valor de C2, em euros, quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades diretas para o(s) arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s), será devida uma compensação a pagar ao Município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C2 (\text{€}) = K2 * K3 * A2 (\text{m}^2) * PT (\text{€/m}^2)$$

em que:

K2 — 0,10 \* número de fogos e de outras unidades de ocupação, previstas para o loteamento e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades diretas para o(s) arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infraestruturado(s), no todo ou em parte;

K3 — 0,03 + 0,02 \* número de infraestruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referido(s), de entre as seguintes:

Rede pública de saneamento;

Rede pública de águas pluviais;

Rede pública de abastecimento de água;  
Rede pública de energia elétrica e de iluminação pública;  
Rede de telecomunicações ou de gás.

A2 (m<sup>2</sup>) — superfície determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear, multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias.

#### Artigo 81.º

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

O preceituado no artigo anterior é também aplicável ao cálculo do valor da compensação em numerário nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, previstos no artigo 12.º deste Regulamento, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 82.º

##### **Compensação em espécie**

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar e no caso de o promotor do loteamento optar por realizar o pagamento em espécie, deve este apresentar à Câmara Municipal a documentação comprovativa da posse do terreno a ceder, nos seguintes termos:

- a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal onde esclarece a sua proposta, indicando o valor do terreno;
- b) Planta de localização do prédio;
- 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 terreno;
- b) Localização e existência de infraestruturas;
- c) A possível utilização do terreno pela Autarquia.

3 — Há lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município e o seu valor é obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

- a) A avaliação é efetuada por uma Comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística;
- b) As decisões da Comissão 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, é o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, o mesmo é entregue a este pelo Município.

5 — Se o valor proposto no relatório final da Comissão referida no n.º 3 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorre-se a uma comissão arbitral, que é constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

6 — As despesas efetuadas com o pagamento dos honorários dos avaliadores são assumidas pelo requerente.

7 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie, sempre que tal se não mostre conveniente para a prossecução do interesse público.



## CAPÍTULO IX

**Fiscalização**

## SECÇÃO I

**Regulamento da Fiscalização**

## Artigo 83.º

**Enquadramento legal**

O exercício da atividade de fiscalização de quaisquer operações urbanísticas é regulado pelo disposto nos artigos 93.º a 97.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

## Artigo 84.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 relativas a licenciamento de quaisquer operações urbanísticas previstas neste 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 85.º

**Deveres dos funcionários**

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, devendo ser correto na linguagem e não dever 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.

## Artigo 86.º

**Incidência da fiscalização**

A fiscalização das obras particulares incide especialmente nos seguintes aspetos:

- a) Verificação da afixação do aviso publicitando o pedido de licenciamento ou comunicação prévia;
- b) Confirmação de posse do respetivo alvará de licença e da afixação do aviso dando publicidade à emissão do mesmo;
- c) Verificação da conformidade da execução da obra com o projeto aprovado;

- d) Verificação da existência do livro de obra;
- e) Verificação da ocupação do edifício em desacordo com o uso fixado na autorização de utilização;
- f) Verificação do cumprimento do embargo de obras;
- g) Verificação do cumprimento da execução da obra no prazo fixado no alvará de licença de construção;
- h) Verificação do alinhamento das edificações, nos termos do disposto no artigo 40.º deste Regulamento;
- i) Verificação, no que respeita a vedações, do cumprimento da observância das regras definidas no artigo 46.º deste Regulamento.

#### Artigo 87.º

##### Levantamento de auto e embargo

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

2 — Sempre que haja motivo para embargo de obra, os funcionários que detetem a situação elaboram a respetiva informação no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

3 — No caso de o embargo incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respetivo fazem expressa menção de que o embargo é parcial e identificam, claramente, qual é 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 úteis, 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, o proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras.

5 — A referida notificação do número anterior é enviada para o respetivo domicílio, sede social ou representação em território nacional.

6 — As obras embargadas são objeto de visita regular 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.º-B do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

#### Artigo 88.º

##### Recurso à colaboração de autoridades policiais

Os funcionários incumbidos da atividade fiscalizadora podem recorrer às autoridades policiais, sempre que entendam necessário, para o bom desempenho das suas funções.

## SECÇÃO II

### Sanções

#### Artigo 89.º

##### Contraordenações

1 — As infrações ao presente Regulamento são puníveis com contraordenações, nos termos do disposto no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.



2 — Podem ainda ser aplicadas sanções acessórias previstas no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual, e no artigo 99.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, 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.

## **CAPÍTULO X**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 90.º**

##### **Regime transitório**

1 — O presente Regulamento não é aplicável aos pedidos relativos a obras de urbanização, a obras de edificação, a operações de loteamento, a utilização de edifícios e a trabalhos de remodelação de terrenos que deem entrada na Câmara Municipal antes da data de entrada em vigor do presente Regulamento.

2 — A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar que aos procedimentos em curso à data de entrada em vigor do presente Regulamento se aplique o regime constante do mesmo.

#### **Artigo 91.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 submetidas para decisão da Câmara Municipal.

#### **Artigo 92.º**

##### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas por este Município as quais contemplem matéria constante deste Regulamento.

#### **Artigo 93.º**

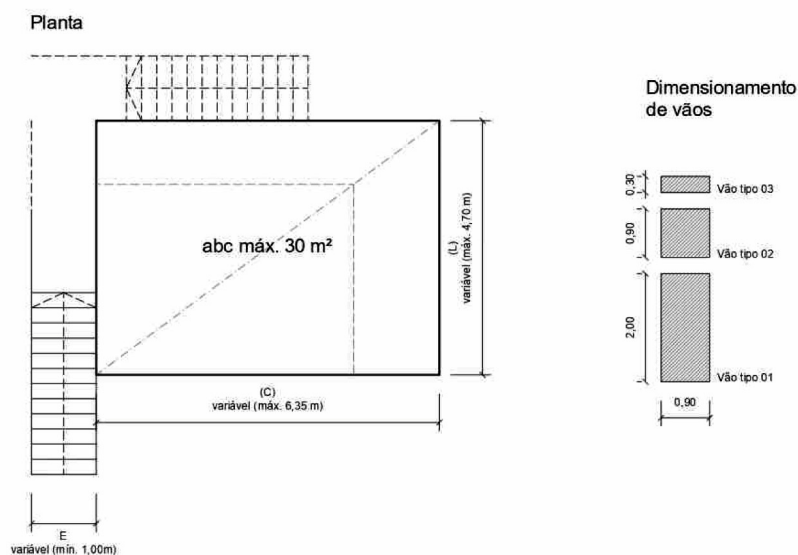
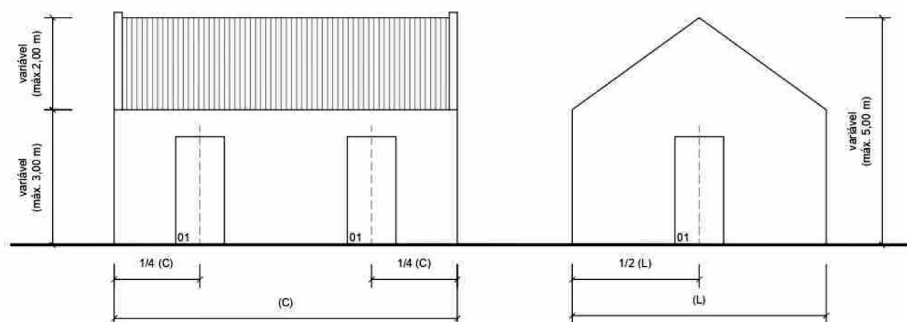
##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após à data da sua publicação no *Diário da República*.

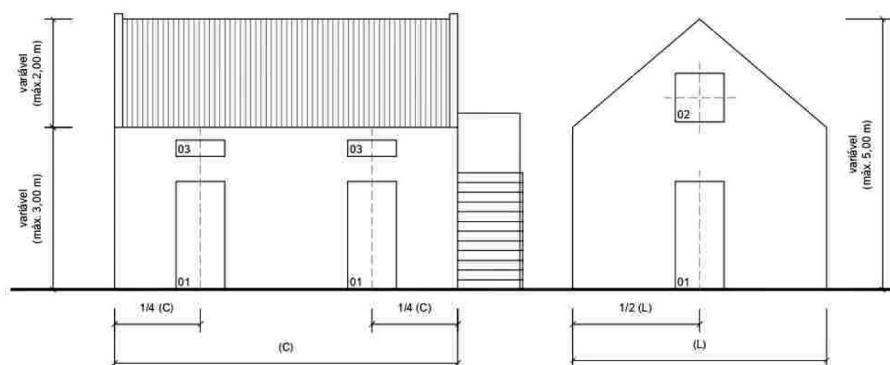
## ANEXO

## Modelo de Palheiro

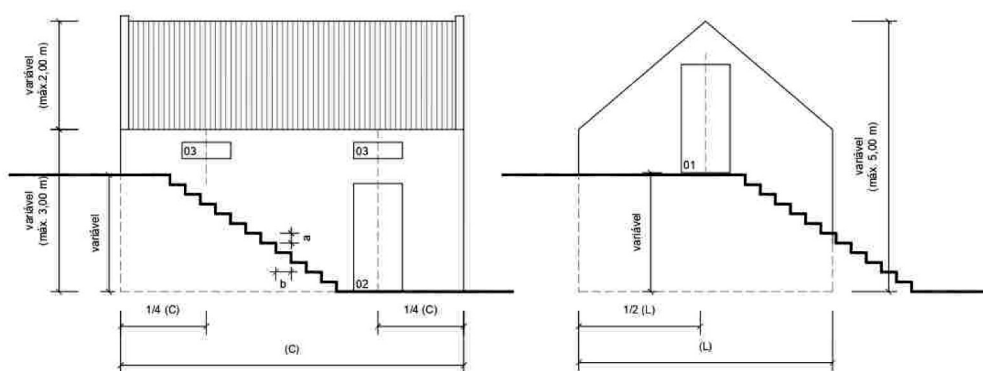
## Proporção e dimensionamento máximo

Alçados  
Palheiro c/ 1 Piso

**Alçados**  
Palheiro c/ 2 Pisos



**Alçados**  
Palheiro c/ 2 pisos escada exterior



a - espelho degrau mínimo 0,19 m  
b - cobertor degrau mínimo 0,25 m

315378153